



**PENGUASAAN DOKUMEN DAN PENGIKATAN AGUNAN DENGAN
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM
PEMBERIAN KREDIT EXPLOITASI**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum
Universitas Diponegoro

Oleh :

Sunardi Edirianto, SE

NIM : B4A 007 040

Pembimbing :

Prof. Dr. Sri Rejeki Hartono, SH

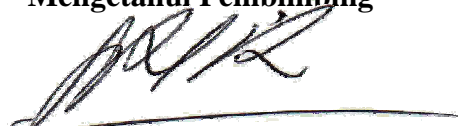
**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

**PENGUASAAN DOKUMEN DAN PENGIKATAN AGUNAN DENGAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM
PEMBERIAN KREDIT EXPLOITASI**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum
Universitas Diponegoro

Mengetahui Pembimbing



Prof. Dr. Sri Rejeki Hartono, SH
NIP. 130 368 053

Peneliti

Sunardi Edirianto, SE
NIM : B4A 007 040

Mengetahui
Ketua Program Magister Ilmu Hukum
Universitas Diponegoro

Prof Dr. Paulus Hadisuprpto, SH, MH
NIP. 130 531 702

LEMBAR PENGESAHAN

1	Judul	Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi
2	Jenis Penelitian	Normatif Yuridis dan normatif sosiologis
3	Identitas peneliti : a. Nama b. NIM c. Bidang Kajian	SUNARDI EDIRIANTO, SE B4A 007 040 Non Reguler
4	Lokasi penelitian	Semarang Jawa Tengah
5	Lama penelitian	2 (dua) bulan
6	Pembimbing	Prof. Dr. Sri Rejeki Hartono, SH

Semarang, Nopember 2008

Menyetujui untuk diajukan dalam seminar hasil penelitian tesis

Dosen Pembimbing

Prof. Dr. Sri Rejeki Hartono, SH
NIP. 130 368 053

KATA PENGANTAR

Dengan sujud syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karunia dan rahmat-Nya yang telah dilimpahkan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi”**, yang merupakan syarat untuk mencapai gelar Magister Ilmu Hukum pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam proses penyusunan tesis ini penulis menyadari betapa terbatasnya kemampuan penulis, baik dalam ilmu maupun cara menyajikannya. Namun demikian penulis berharap tesis ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan para pembaca yang budiman pada umumnya.

Pada kesempatan ini perkenankan penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak, baik yang terlibat langsung dalam penyusunan tesis ini, maupun pihak-pihak yang tidak terlibat langsung dalam penyusunan tesis ini, selama penulis menempuh study pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Disamping itu secara khusus penulis haturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Prof Dr. Sri Redjeki Hartono, SH, selaku dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan dukungan pada penulis dalam menyusun tesis ini;
2. Prof Dr. Paulus Hadisuprpto, SH, MH, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan

kesempatan kepada penulis untuk mengikuti Program Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana di Universitas Diponegoro Semarang;

3. Seluruh Dosen yang telah memberikan bekal Ilmu Pengetahuan selama Penulis mengikuti perkuliahan Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Yang tercinta Isteriku Unah Taryunah dan ketiga anakku tersayang Diah Febrianti, Ditia Aguslesmana dan Alfi Arif.
5. Kepada seluruh reka-rekan yang tidak mungkin penulis sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dorongan, semangat dan kerja-sama saling membutuhkan dalam menyusun tesis ini sehingga selesai.

Penulis menyadari, bahwa tiada gading yang tak retak, bahwa manusia adalah tempatnya bersalah. Kiranya penyajian tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan guna kesempurnaan penulisan ini. Semoga bermanfaat

Semarang, Nopember 2008

Penulis

Sunardi Edirianto, SE

M O T T O

*“Berlakulah Adil, karena adil itu lebih dekat kepada Takwa,
bertakwalah kepada Allah,
Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”
(S. Al-Maaidah 8)*

Dipersembahkan untuk :

Para pembaca budiman yang mau memahami hakekat kehidupan

Para pencari hak-hak dan kewajiban untuk kemudian

bisa menyeimbangkan antara hak dan kewajiban

yang pada akhirnya bisa Memberikan sedikit pemahaman

Bagi para Ekonom dan Pembisnis khususnya

Dan Masyarakat pada umumnya.

ABSTRAKSI

Dunia perbankan pada saat ini sangat erat kaitannya dengan perekonomian masyarakat, terlebih lagi bagi masyarakat yang sedang membangun. Perbankan memiliki peran strategis karena fungsi utama bank merupakan wahana yang dapat menghimpun dana dan menyalurkannya kepada masyarakat secara efektif dan efisien untuk meningkatkan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Seperti tertuang dalam Undang-Undang Perbankan yang baru, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 . Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan ini berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dari pemberian kredit tersebut Masalah paling besar yang mungkin timbul dalam pemberian kredit ini dialami oleh semua bank di Indonesia tanpa kecuali adalah Penyelesaian kredit macet yang terjadi pada Bank, sehingga dalam kredit diperlukan adanya suatu jaminan. Untuk itulah dalam penyusunan tesis ini penulis mengambil judul **“Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi”**

Kemudian dari judul tersebut pokok permasalahan yang penulis kemukakan adalah Mengapa dalam pemberian Kredit Eksploitasi menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai Pengikatan Jaminan Kredit; Bagaimana Prosedur Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Pemberian Kredit Eksploitasi; Kendala-kendala apakah yang timbul dari adanya Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Pemberian Kredit Eksploitasi

Dari pokok permasalahan tersebut kemudian penulis akan melakukan penelitian/pembahasan mengenai alasan-alasan apa yang dapat dikemukakan berkaitan dengan pemberian Kredit Eksploitasi dengan menggunakan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** sebagai Pengikatan Jaminan Kredit; bagaimana prosedur Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** dalam Pemberian Kredit Eksploitasi; Kendala-kendala yang timbul dari adanya Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** dalam Pemberian Kredit Eksploitasi.

Dan akhirnya didapat kesimpulan bahwa hal-hal yang berkaitan dengan pokok permasalahan tersebut adalah Agunan yaitu hak dan kekuasaan atas barang yang diserahkan oleh debitur dan atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada bank guna menjamin pelunasan hutang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau addendumnya. Barang agunan berupa barang tidak bergerak adalah dengan cara menguasai dokumen/ bukti-bukti pemilikan yang sah dari barang tersebut

Kata kunci : Penguasaan Dokumen, SKMHT, Kredit Exploitasi

ABSTRACT

The connection of world of banking with the economy of the community is very tight at the moment, moreover for the growing community. Banking had the strategic role because the main function of the bank as the instrument that could assemble fund and distribute it to the community effectively and efficiently to increase development, economics growth and national stability toward the increase in the many people's standard of living. As being poured in the new banking Regulations, that is Regulations number 10 year 1998. bank is company that assemble fund from the community in the form of credit and or the provisions of money or bill that could be compared with this which was based on the agreement or the borrowed agreement between the bank and the other side that obliged to settle the debt after certain period with giving of the interest. From giving of the credit, the biggest problem that possibly emerged in giving of this credit which was experienced by all banks in Indonesia without exception was the Resolution of stalled credit that happened to the bank, so as in credit it need the existence of what so called guarantee. To so in the production of this thesis the writer took the title **“THE DOCUMENT POSSESSION AND THE COLLATERAL ATTACHMENT WITH POWER OF ATTORNEY PLACED THE SECURITY RIGHT IN GIVING OF CREDIT EXPLOITATION”**

Afterwards from this title the main problem that the writer suggested was why in giving of Exploitation Credit using Power Of Attorney Placed the Security Right as the Attachment of the Credit Guarantee; How the procedure of the Document Possession and the Attachment of the Collateral with Power of Attorney Placed the Security Right in Giving of Exploitation Credit; The hindrances whether that emerged from the existence of the Document Possession and the Attachment of the Collateral with Power of Attorney Placed the Security Right in giving of Exploitation Credit.

From the main problem afterwards the writer will carry out the research/discussions concerning the reasons that could be raised regarding in giving of Exploitation Credit by using **Power of Attorney Placed the Security Right** as the Attachment of the Credit Guarantee; how the procedure of the Document Possession and the Attachment of Collateral with **Power of Attorney Placed the Security Right** in Giving of Exploitation Credit; The hindrances that emerged from the existence of the Document Possession and the Attachment of Collateral with Power of Attorney Placed the Security Right in giving of Exploitation Credit.

And finally jump by the conclusion that matters which were linked with the subject of this problem were the collateral that is right and authority to the instrument that was handed over by the debtor and or the third party as the owner of the collateral to the bank in order to guarantee the paying off of the the debtor's debt, if credit that acceptance could not be settled in accordance within the promised time in the credit agreement or its addendum. The collateral instrument which took the form of the non movable goods is by means of controlling the document/proof of the ownership that were legal from this instrument.

Key word : the Document possession, SKMHT, credit exploitation

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang permasalahan

Pemberian kredit merupakan fungsi strategis yang dimiliki bank dan fungsi ini pula yang sering kali menjadi penyebab bangkrutnya suatu bank. Krisis perbankan yang melanda Asia pada medio 1997 mengingatkan kita tentang hal tersebut. Pemberian kredit memang merupakan kegiatan yang berisiko tinggi, bank harus mampu menganalisis dan memprediksi suatu permohonan kredit untuk dapat meminimalkan risiko yang terkandung di dalam penyaluran kredit tersebut. Informasi mengenai calon nasabah debitur merupakan salah satu faktor krusial dalam menentukan tingkat risiko yang akan dihadapi bank. Penentuan eligible atau bankable tidaknya seseorang atau suatu perusahaan tergantung seberapa banyak informasi akurat yang dimiliki bank tentang calon debitur. Secara klasik, bank menggunakan pendekatan 5C untuk menilai calon nasabah debitur. Pendekatan dalam pemberian kredit ini telah digunakan sejak lama dan masih terus dipergunakan sampai saat ini, hal ini menunjukkan bahwa prinsip-prinsip yang dikandungnya masih relevan dengan kondisi sekarang. *Five C's of credit*, digunakan untuk menilai *character, capacity, capital, conditions* dan *collateral* nasabah debitur.

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan rakyat yang adil dan makmur. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, para

pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat memerlukan dana dalam jumlah yang besar, hal ini berakibat meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 51 UU No. 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yaitu Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti hypotheek dan credietverband. Selama 30 (tiga puluh) tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan tersebut belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya Undang-undang yang mengatur secara lengkap. Selama kurun waktu tersebut berlangsung Ketentuan Peralihan yaitu Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan hypotheek sebagaimana diatur dalam buku II KUHperdata, dan ketentuan credietverband dalam Stb. 1908 No. 542 yang telah diubah dengan Stb. 1937 No.190.

Ketentuan-ketentuan tersebut berasal dari zaman kolonial Belanda yang didasarkan pada hukum tanah adat yang berlaku, sebelum adanya hukum tanah Nasional. Dalam kenyataannya ketentuan-ketentuan tersebut tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan

sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Pada Tanggal 9 April 1996 telah diundangkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA tersebut di atas. Diberlakukannya undang-undang ini sangat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Dalam praktek pelaksanaan penjaminan atas tanah selama ini, telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti yang terjadi dalam praktek yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH). UU No 4 tahun 1999 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat didalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang isinya serta syarat berlakunya, berbeda dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH). UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan SKMHT, dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT atau notaris, Pasal 15 ayat (1) UU No 4 Tahun 1996 memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan SKMHT.

Pembuatan SKMHT juga dimungkinkan dalam hal hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum mempunyai sertifikat, dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) debitur penerima kredit memberikan jaminan

berupa rumah dan tanah yang dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut. Pihak bank pemberi kredit biasanya hanya sebagai pemegang SKMHT saja, karena sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek jaminan belum dilakukan secara individual. Dari uraian tersebut diatas, maka judul yang dikemukakan adalah **“Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi”**

B. Perumusan Masalah

Objek Penelitian yang berkaitan dengan Latar belakang Permasalahan tersebut diatas terlalu luas, maka penulis membatasi pembahasan Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan Surat Kuasa yang merupakan Pengamanann dalam pemberian Kredit khususnya Kredit Eksploitasi dan untuk mempermudah dalam pembahasan tesis yang berjudul, **“Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi”** rumusan masalah yang dikemukakan sebagai berikut :

1. Mengapa dalam pemberian Kredit Eksploitasi menggunakan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** sebagai Pengikatan Jaminan Kredit
2. Bagaimana Prosedur Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** dalam Pemberian Kredit Eksploitasi ?

3. Kendala-kendala apakah yang timbul dari adanya Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** dalam Pemberian Kredit Exploitasi ?

C. Tujuan Penelitian dan manfaat penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis berkaitan dengan pemberian Kredit Exploitasi dengan menggunakan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** sebagai Pengikatan Jaminan Kredit
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana prosedur Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** dalam Pemberian Kredit Exploitasi.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Kendala-kendala yang timbul dari adanya Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan** dalam Pemberian Kredit Exploitasi.

Adapun Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Akademik adalah untuk Pengembangan Ilmu Pengetahuan di bidang ilmu Hukum Perbankan khususnya mengenai **Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Exploitasi.**
2. Manfaat Praktis sebagai masukan dan untuk menambah wawasan bagi penulis khususnya, dan para pembaca pada umumnya termasuk masukan

bagi pemerintah, dan lembaga perekonomian lainnya dalam mengambil langkah-langkah kebijakan yang tepat dan efisien guna mencegah/mengurangi terjadinya permasalahan-permasalahan yang timbul dari sebuah transaksi perkreditan.

D. Kerangka Pemikiran

Dalam landasan teori ini saya kemukakan hal yang berkaitan dengan hal-hal perkreditan, persyaratan mengajukan kredit bank yang meliputi sistem dan prosedur pemberian kredit dan backup/cover dari pemberian kredit dengan menggunakan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai pengikatan agunan debitur, penjelasan mengenai hal tersebut dijabarkan sebagai berikut :

1. Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit

a. Sistem pemberian Kredit

Pengertian kredit menurut Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dapat

berpengaruh terhadap kesehatan bank, mengingat bahwa kredit tersebut bersumber dari dana masyarakat yang disimpan di bank, maka risiko yang dihadapi bank dapat berpengaruh pula pada keamanan dana masyarakat tersebut. Oleh karenanya maka dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, Bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam kaitan ini Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 juga menegaskan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian bertujuan untuk memberikan rambu-rambu bagi penyelenggara kegiatan usaha perbankan guna mewujudkan perbankan yang sehat. Prinsip kehati-hatian tersebut disesuaikan pula dengan standar yang berlaku secara internasional. Dengan Fungsi Kredit adalah :

- 1) Bagi dunia usaha (termasuk usaha kecil), kredit berfungsi sebagai sumber permodalan untuk menjaga kelangsungan atau meningkatkan usahanya, dan pengembalian kredit wajib dilakukan tepat waktu, yang diharapkan dapat diperoleh dari keuntungan usahanya.

2) Bagi lembaga keuangan (termasuk bank), kredit berfungsi menyalurkan dana masyarakat (deposito, tabungan, giro) dalam bentuk kredit kepada dunia usaha.

Adapun manfaat kredit secara garis besar dapat dikemukakan dengan keuntungan-keuntungannya sebagai berikut

1) Bagi debitur memberi keuntungan usaha dengan adanya tambahan modal dan berkembangnya usaha.

2) Bagi lembaga keuangan termasuk bank memberi keuntungan dari selisih bunga dana dengan bunga pemberian kredit atau jasa.

Jaminan kredit merupakan bagian yang penting dalam sistem perkreditan, hal ini berkaitan dengan prinsip kehati-hatian yang harus di pegang teguh oleh bank dalam pemberian kredit, jaminan kredit dapat diberikan dalam bentuk jaminan fisik (rumah, gedung, tanah, bahan baku, barang modal dan sebagainya), di samping itu juga dapat berupa jaminan pembayaran (*guarantee*) dari pihak ketiga yaitu antara lain misalnya perusahaan penjamin, bank, pemegang saham perusahaan dan atau perorangan. Jaminan dapat dicairkan pada saat jatuh tempo pembayaran kembali kredit dan bunga, melalui tata cara dan prosedur yang lazim dan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur.

Rasio Kecukupan Modal (*Capital Adequacy Ratio/ CAR*), yaitu perbandingan antara jumlah modal bank dengan asset yang dianggap berisiko (kredit bank), semakin tinggi *CAR* sesuatu bank, semakin sehat pula bank tersebut, menurut *The Bank for International Settlement/BIS*, bank yang sehat adalah apabila memiliki *CAR* minimal 8% (dikutip dari Kamus Pemberdayaan UMKM, terbitan Kementerian Negara UMKM tahun 2008).

b. Prosedur Pemberian Kredit

Bagi bank umum, penyaluran kredit adalah merupakan salah satu kegiatan yang utama. Di samping itu penyaluran kredit juga sekaligus merupakan kegiatan yang paling besar risikonya, untuk mengurangi besarnya risiko tersebut maka sebelum pemberian kredit diputuskan, bank perlu terlebih dahulu melakukan analisis terhadap setiap permohonan kredit, sehingga didapatkan gambaran tentang kemampuan dan kesanggupan calon debitur dalam pengembalian kredit sesuai yang diperjanjikan.

Untuk keperluan itu maka ditetapkanlah beberapa keterangan yang diperlukan oleh bank dan harus dipersiapkan oleh calon debitur, berikut prosedur pengajuan kredit, latar belakang pertimbangan-pertimbangan seperti itulah, yang dalam penerapannya secara teknis operasional sehari-hari, sering menimbulkan kesan, atau bahkan sering dirasakan sebagai hal

yang berbelit-belit, rumit dan sulit untuk dapat dipenuhi oleh Koperasi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah/KUMKM.

Pada dasarnya masing-masing bank mempunyai tata cara, persyaratan dan prosedur permohonan kreditnya sendiri-sendiri, namun tetap secara konsisten mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku bagi kalangan perbankan, terutama yang berkaitan dengan penerapan prinsip kehati-hatian. Secara garis besar prosedur untuk memperoleh kredit pada bank umum adalah sebagai berikut :

- 1) Mengisi formulir aplikasi (permohonan kredit, data dan informasi perusahaan).
- 2) Melengkapi persyaratan formulir permohonan kredit dengan dokumen-dokumen (data historis perusahaan, data proyeksi dan data jaminan). Analisis kelayakan kredit, yang sekurang-kurangnya akan mencakup 5 (lima) hal utama yaitu :
 - a) Watak calon debitur (*Character*), Obyek analisis adalah sifat-sifat positif calon debitur (perusahaan/proyek) yang tercermin dari kemauan (*willingness*) dan bertanggung jawab atas kewajibannya, Sifat-sifat tersebut adalah integrasi antara keterbukaan, kejujuran, kemauan keras, tanggung jawab, bermoral baik, tekun, tidak berjudi,

hemat/ efisien, sabar, konsultatif, kooperatif dan sebagainya.

- b) Kemampuan calon debitur (*Capacity*), Obyek analisis adalah kemampuan manajemen mengkoordinasikan faktor-faktor sumber daya, memproduksi barang dan jasa yang dibutuhkan masyarakat, dan menghasilkan pendapatan, dalam cakupan kemampuan calon debitur adalah kemampuan untuk mengkalkulasikan atau menghitung penghasilan sebagai gambaran untuk menilai kemampuan untuk melunasi hutangnya.
- c) Modal calon debitur (*Capital*), Menganalisis modal yang dimiliki calon debitur, sehingga dapat memperoleh gambaran struktur modalnya dan dengan demikian dapat dinilai pula besar kecilnya tanggung jawab calon debitur (risikonya). Modal terdiri modal saham, pinjaman bank, dan pinjaman dari pihak ketiga lainnya. Hal ini dapat dilihat dari neraca, dan bukti-bukti akuntansi perusahaan.
- d) Agunan/jaminan (*Collateral*). Analisis terhadap jaminan kredit adalah untuk meyakinkan bank atas kesanggupan debitur dalam melunasi kewajibannya, jaminan dapat berupa jaminan pokok yaitu suatu

jaminan yang dibiayai dengan kredit dan jaminan tambahan yang merupakan jaminan selain jaminan pokok.

- e) Kondisi perekonomian/keuangan (*Condition*). Analisis ini merupakan analisis terhadap suatu keadaan/kondisi perkembangan ekonomi, moneter, keuangan, perbankan baik tingkat nasional maupun internasional, yang dapat diantisipasi dampaknya terhadap kegiatan usaha debitur.

3) Analisis keuangan Rasio-rasio keuangan yang sering digunakan untuk analisis keuangan calon debitur adalah :

- a) ***Liquidity ratio***: rasio likuiditas, digunakan untuk mengukur likuiditas perusahaan atau kemampuan perusahaan untuk membayar hutang perusahaan yang jatuh tempo. Rasio ini dapat dihitung berdasarkan (a) ***current ratio*** (jumlah harta lancar/ jumlah hutang lancar), (b) ***quick ratio*** (jumlah harta lancar – persediaan /hutang lancar).
- b) ***Leverage ratio***: rasio untuk mengukur seberapa jauh perbandingan aktiva yang dibiayai dari hutang atau bagaimana perbandingan risiko yang ditanggung oleh kreditur dan para pemegang saham pada perusahaan yang diberi kredit. Apabila jumlah kredit

yang diberikan oleh kreditur lebih besar dari modal sendiri perusahaan, maka risiko kreditur menjadi lebih besar. Rasio ini dapat dihitung berdasarkan (a) *debt/networth* (jumlah kredit/ jumlah modal sendiri), (b) *debt/asset* (jumlah saldo kredit/ harta perusahaan), (c). *interest coverage* (laba sebelum pajak dan bunga/ bunga yang dibayar).

- c) *Activity ratio*: rasio untuk mengukur seberapa jauh efektivitas perusahaan dalam mengelola sumber-sumber keuangan atau berbagai macam harta operasional perusahaan. Rasio ini dapat dihitung berdasarkan (a) *average collection* (jumlah saldo piutang dagang/hasil penjualan bersih x 365 hari), (b) *inventory turn over* (saldo persediaan rata-rata / harga pokok penjualan x 365 hari), (c) *fix asset turn over* (hasil penjualan bersih/harta tetap bersih), dan (d) *cash to cash cycle* (saldo kas rata-rata/hasil penjualan per hari + *average collection period*),
- d) Rasio Kemampuan Memperoleh Laba (*Profitability ratios*): rasio untuk menunjukkan hasil akhir yang dicapai manajemen dari setiap kebijakan dan keputusannya serta sekaligus untuk mengukur efisiensi perusahaan secara keseluruhan, dengan

membandingkan jumlah keuntungan dengan jumlah hasil penjualan atau investasi. Rasio ini dapat dihitung berdasarkan (a) *profit margin*, (laba sesudah pajak per penjualan bersih x 100%), (b) *return on investment* (jumlah laba sesudah pajak per jumlah harta rata-rata x 100%), dan (c) *return on equity* (jumlah laba sesudah pajak per jumlah modal sendiri rata-rata x 100%)

Bila bank memberikan persetujuan, langkah berikutnya adalah penandatanganan Perjanjian Kredit (akad kredit) dihadapan notaris. Pengusaan dokumen, pengikatan agunan dan realisasi pemberian kredit.

2. **SKMHT dalam UU Nomor 4 Tahun 1996**

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 SKMHT dapat dijelaskan hal-hal sebagai berikut :

- a. 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 bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan

yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

- b. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.
- e. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana di maksud Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai

masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

E. Metode Pendekatan

Dalam penyusunan penelitian ini Metode pendekatan yang dipakai adalah metode yuridis normatif. Karena Pendekatan *metode yuridis normatif* artinya memecahkan permasalahan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yaitu perikatan-perikatan yang menjadi sumber hukumnya secara privat yang didalamnya menjabarkan tentang hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan kewajiban yang harus dilaksanakan.

Sasaran dari penelitian ini adalah norma-norma hukum positif yang mengatur tentang kedudukan kreditur dan Debitur yang didalamnya tertuang kajian-kajian tentang **“Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan**

Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi”.

Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah sumber *data sekunder dan sumber data primer* dengan metode pengumpulan data melalui studi pustaka, observasi dan wawancara. Data yang diperoleh dianalisis dengan cara normative kualitatif yakni menafsirkan dan menjabarkan data berdasarkan asas-asas hukum, norma hukum dan teori hukum. Yang secara garis besar sumber data dapat diperoleh dari kajian-kajian.

Data Sekunder Yaitu Dperoleh melalui pengkajian bahan-bahan pustaka baik peraturan perundang-undangan, maupun literatur karya ilmiah para Sarjana Hukum dan para sarjana Perbankan dan lain-lain yang berkaitan dengan permasalahan tersebut diatas.

F. Sistematika penulisan

Dalam penyusunan Penelitian ini, penulis akan berusaha mengatur sedemikian rupa sehingga diperoleh hasil penelitian yang teratur dan sistimatis. Adapun sistematika penulisan naskah terdiri dari 4 (empat) Bab yang tersusun sebagai berikut

BAB I mengenai Pendahuluan dibahas latar belakang penulisan tesis, pembahasan dan permasalahan, tujuan penulisan tesis. Pada bab ini bertujuan untuk mengantarkan pembaca agar lebih mudah memahami uraian-uraian pada bab-bab selanjutnya.

BAB II Merupakan tinjauan pustaka dari **“Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi”** pembahasan pada bab ini terdiri dari Arti Kredit, Unsur-unsur Kredit, Tujuan Kredit, dasar Hukum Kredit, Fungsi Kredit , Jenis-jenis Perjanjian Kredit, Jaminan Kredit dan bentuk-bentuk Jaminan dan hal-hal lain yang berkaitan dengan permasalahan yang ditinjau dari segi teoritis.

BAB III Merupakan Hasil Penelitian, tentang **“Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi”**, yang disajikan uraian analisis data yaitu guna menjawab permasalahan yang diajukan secara ilmiah dapat dipertanggungjawabkan.

BAB IV berisi mengenai **Penutup** yang terdiri dari **kesimpulan dan saran-saran** yang perlu disampaikan oleh penulis sebagai penyempurnaan kebijaksanaan dibidang Hukum Ekonomi.

BAB II

**TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PENGUASAAN DOKUMENT DAN
PENGIKATAN AGUNAN DENGAN SKMHT DALAM PEMBERIAN
KREDIT EXPLOITASI**

A. Arti Kredit Secara Umum dan Kredit Exploitasi

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “credere” atau bahasa Latin “creditum” yang berarti “percaya”, oleh karena itu dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan. Dengan demikian orang memperoleh kredit pada hakekatnya suatu kepercayaan atau bila dihubungkan dengan meminjam sejumlah uang kepada debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya pada waktu yang disepakati bersama. Dalam Dictionari of Banking Terms. Kredit diartikan sebagai berikut : “An agreement by which something of value – goods, services, money is given in exchange for a promise to pay at later date”¹⁸

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya mengembalikan atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersama pada saat menerimanya akan tetapi pengembalian dilakukan pada masa tertentu atau masa yang akan datang.²

Di dalam literatur hukum perdata terdapat beberapa pengertian mengenai kredit, antara lain :³ H.M.A Savelberg menyatakan kredit mempunyai arti :
Sebagai dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu

1 *Dictionary of Banking Terms*, by Thomas P. Fitch, Irwin Kellner, Donald G. Simonsom, Ben Weberman, third edition, Baron's Educational Series, Inc. Copyright 1997.
2 MGS, Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis* (Yogyakarta : Liberty, 1986), hlm 1.
3 Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (bandung : Alumni), hlm 21.

dari yang lain. Dan Sebagai jaminan dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan.

A.J. Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut :
“Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh si penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya”⁴

Sedangkan pengertian yuridis dirumuskan dalam pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian” Dari perumusan di atas dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu:

1. Adanya suatu penyerahan uang atau tagihan atau barang yang menimbulkan tagihan pada pihak lain. Dengan harapan bank akan memperoleh suatu tambahan nilai pokok pinjaman tersebut yang berupa bunga sebagai pendapatan bagi bank yang bersangkutan.
2. Proses kredit tersebut didasarkan pada suatu perjanjian atas dasar kepercayaan bahwa kedua belah pihak akan mematuhi kewajibannya masing-masing.

Dalam praktek sehari-hari bank disebut pihak kreditur yaitu pihak yang memberikan pinjaman (prestasi). Sedangkan pihak penerima pinjaman tersebut

⁴ *Direktorat, Lokcit, halaman 67*

disebut debitur yang dapat berupa perorangan maupun badan hukum. Berpijak dari beberapa pengertian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian antara bank sebagai pihak kreditur dengan pihak lain sebagai debitur meminjam uang dengan ketentuan bahwa debitur melunasi pinjaman tersebut pada waktu yang telah ditentukan bersama.

Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit bukan merupakan perkataan yang asing bagi masyarakat kita. Perkataan kredit tidak saja dikenal oleh masyarakat di kota-kota besar, tetapi sampai di desa-desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer.

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa. Dengan demikian prestasi dan kontraprestasi dapat berbentuk sebagai berikut :

1. barang terhadap barang
2. barang terhadap uang
3. barang terhadap jasa
4. jasa terhadap jasa
5. jasa terhadap uang
6. jasa terhadap barang
7. uang terhadap uang

8. uang terhadap barang
9. uang terhadap jasa

Dengan akan diterimanya kontraprestasi pada masa yang akan datang, maka jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa. Disini terlihat pula bahwa faktor waktu merupakan faktor utama yang memisahkan prestasi dan kontraprestasi.

Dengan demikian kredit itu dapat pula berarti bahwa pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang, atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu). Dalam hitungan ini, Raymond P. Kent dalam buku karangannya *Money and Banking* mengatakan bahwa : “kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban dimana dalam melakukan pembayarannya pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang”.

Mengapa seseorang memerlukan kredit? Manusia adalah Homo economicus dan setiap manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya. Dalam hal ia berusaha maka untuk meningkatkan usahanya atau untuk meningkatkan daya guna sesuatu barang, ia memerlukan bantuan dalam bentuk permodalan. Bantuan dari bank dalam bentuk tambahan modal inilah yang sering disebut dengan kredit.

Menurut Undang-undang Nomor 14 tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah : “penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi utang-utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan”.

Mengapa justru uang yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan? Uang dalam transaksi kredit lebih mudah/lancar dalam pelaksanaan kredit jika dibandingkan dengan barang dan jasa, terutama untuk mengukur pembayaran di hari yang akan datang. Di sinilah letaknya jasa dari salah satu fungsi uang yaitu sebagai *standard of deferred payment*. Jalannya transaksi semakin diperlancar dengan adanya ukuran yang tepat mengenai berapa yang akan diterima oleh kreditur dan berapa yang harus dibayar oleh debitur pada masa yang akan datang itu, memberi dorongan kepada kreditur untuk tidak menggunakan sebagian dari uangnya pada waktu sekarang.

Andaikata uang itu hanya dapat memberikan jasanya kalau dipergunakan segera (pada waktu itu juga), maka penggunaan rasional dari uang itu menurut waktu akan mengalami halangan. Untunglah tidak demikian halnya. Uang itu dapat dipakai sebagai *standard of payment dan sebagai store of value*. Bila kita mengetahui bahwa uang itu masih dapat digunakan di hari yang akan datang, tetapi kita tidak mengetahui ukurannya, maka sukarlah bagi kita untuk menimbun uang itu sebagai *store of value*. Dengan demikian penggunaan uang dalam

transaksi-transaksi kredit dipermudah lagi yaitu dengan adanya fungsi uang sebagai *store of value* disamping sebagai *standard of deferred payment*.

1. 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 kredit 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 pihak. Tanpa keyakinan tersebut, suatu lembaga kredit tidak akan meneruskan simpanan masyarakat yang diterimanya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa unsur yang terdapat dalam kredit adalah :

- a. **Kepercayaan**, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benara diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. **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 yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. **Degree of risk**, yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi

sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit.

- d. **Prestasi**, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

2. 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 dimaksud 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 atau *safety* yang dimaksud adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan/*profitability* yang diharapkan itu dapat menjadi kenyataan. Keuntungan atau *profitability* merupakan tujuan dari pemberian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima. Dan karena Pancasila adalah 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 mengembangkan tugas sebagai *agent of development* adalah untuk :

- a. Turut menyukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan.
- b. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
- c. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin,

dan dapat memperluas usahanya.

Dari tujuan tersebut, tersimpul adanya kepentingan yang seimbang antara Kepentingan pemerintah, Kepentingan masyarakat (rakyat), dan Kepentingan pemilik modal (pengusaha). Bank-bank swasta seyogianya menyesuaikan diri dengan tujuan kredit seperti tersebut di atas. Berdasarkan kebijakan di bidang ekonomi dan pembangunan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku di negara kita, maka secara umum dapat dikemukakan bahwa kebijakan kredit perbankan adalah sebagai berikut :

- a. Pemberian kredit harus sesuai dan seirama dengan kebijakan moneter dan ekonomi.
- b. Pemberian kredit harus selektif dan diarahkan kepada sektor-sektor yang diprioritaskan.
- c. Bank dilarang memberikan kredit kepada usaha-usaha yang diragukan *bank ability*-nya.
- d. Setiap kredit harus diikat dengan suatu perjanjian kredit (akad kredit). Di sini tersirat pertimbangan yuridis dari *revenue* (penghasilan pemerintah dengan adanya bea meterai kredit).
- e. *Overdraft* (penarikan uang dari bank melebihi saldo giro atau melebihi *plafon* kredit yang disetujui) dilarang.
- f. Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan dan *safety*)

3. Dasar Hukum Kredit

Suatu kegiatan dalam lalu lintas tentunya memerlukan suatu topangan yuridis yang menjadi dasar hukumnya. Hal ini sebagai konsekuensi dari suatu prinsip bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Terlebih lagi sistem negara kita, seperti juga negara-negara yang hukumnya tergolong ke dalam sistem Eropa Kontinental lainnya, di mana peraturan perundang-undangan menduduki urutan yang sangat penting sebagai sumber hukumnya. Demikian juga terhadap suatu perbuatan hukum pemberian kredit, tentu juga memerlukan suatu basis hukum yang kuat. Untuk dasar hukum pemberian kredit oleh bank, dasar hukumnya dapat diperinci sebagai berikut :

- a. Perjanjian di antara para pihak
- b. Undang-undang sebagai dasar hukum
- c. Peraturan pelaksanaan sebagai dasar hukum
- d. Yurisprudensi sebagai dasar hukum
- e. Kebiasaan perbankan sebagai dasar hukum
- f. Peraturan terkait lainnya sebagai dasar hukum⁵

1) Perjanjian di antara para pihak

Pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya. Dengan demikian ketentuan pasal 1338 ayat (1), berlaku sahlah

5 Munir Fuady, SH., MH, LLM. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. Cet. ke-2 : edisi revisi . hlm. 7-13.

setiap perjanjian yang dibuat secara sah, bahkan kekuatannya sama dengan kekuatan undang-undang.

Demikian pula dengan bidang perkreditan, khususnya kredit bank yang juga diawali oleh suatu perjanjian yang sering disebut dengan perjanjian kredit dan umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, maka seluruh pasal yang ada dalam suatu perjanjian kredit secara hukum mengikat kedua belah pihak, yakni pihak kreditur dan pihak debitur. Asal saja tidak ada pasal-pasal tersebut yang bertentangan dengan hukum yang berlaku. Keterikatan yang sama juga berlaku bagi perjanjian-perjanjian pendukung lain, seperti perjanjian jaminan hutang, teknik pelaksanaan pembayaran atau pembayaran kembali, atau lain-lainnya yang biasanya merupakan *exhibit* atau lampiran dari perjanjian kredit yang bersangkutan.

2) **Undang-undang sebagai Dasar Hukum**

Di Indonesia, undang-undang yang khusus mengatur tentang perbankan adalah undang-undang No. 7 tahun 1992 seperti telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998. undang-undang ini menggantikan undang-

undang yang telah ada sebelumnya yaitu Undang-undang No. 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan.

Kegiatan pemberian kredit yang merupakan kegiatan yang sangat pokok dan sangat konvensional dari suatu bank, ditegaskan juga oleh Undang-undang No. 7 Tahun 1992 seperti telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 sebagai salah satu jenis usaha bank.

3) Peraturan pelaksanaan sebagai Dasar Hukum

Peraturan perundang-undangan yang levelnya di bawah undang-undang yang mengatur masalah perbankan. Peraturan perundang-undangan seperti ini jumlahnya cukup banyak. Hal ini diakibatkan oleh salah satu karakter yuridis dari bisnis perbankan, yakni bidang bisnis yang syarat dengan pengaturan dan petunjuk pelaksanaan. Di antara peraturan perundang-undangan yang levelnya di bawah undang-undang yang mengatur juga tentang perkreditan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

- a) Peraturan perundang-undangan oleh Bank Indonesia
- b) Peraturan perundang-undangan lainnya.

4) Yurisprudensi sebagai Dasar Hukum

Yurisprudensi dalam hal ini, khususnya di Indonesia banyak kelemahan sehingga agak sulit untuk dipakai sebagai pegangan. Hal ini disebabkan :

- a) Banyak yurisprudensi yang tidak disertai dengan pertimbangan hukum yang memuaskan.
- b) Sulitnya akses masyarakat untuk mendapatkan keputusan pengadilan.
- c) Sering pula terhadap masalah yang sama, keputusan yang satu bertentangan dengan yang lain, sungguhpun keputusan tersebut berasal dari pengadilan yang sama. Misalnya sama-sama keputusan Mahkamah Agung.

5) Kebiasaan Perbankan sebagai Dasar Hukum

Dalam ilmu hukum dikatakan bahwa kebiasaan dapat juga menjadi sumber hukum. Demikian juga dalam bidang perkreditan, kebiasaan dan praktek perbankan dapat juga menjadi suatu dasar hukumnya. Memang banyak hal yang telah lazim dilaksanakan dalam praktek, tetapi belum mendapat pengaturan dalam peraturan perundang-undangan. Hal seperti ini tentu sah-sah saja untuk dilakukan oleh perbankan, asal saja tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6) Peraturan terkait lainnya sebagai Dasar Hukum

Di samping peraturan perundang-undangan di bidang perbankan terkadang dalam hal pemberian dan/atau pelaksanaan suatu kredit berlaku juga peraturan perundang-undangan lain. Misalnya, karena kredit pada hakikatnya merupakan suatu perjanjian, maka berlaku pula ketentuan KUHPerdara buku ketiga tentang perikatan.

Tujuan pemberian kredit bank secara umum adalah merangsang pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, yaitu dengan memperkuat permodalan dunia usaha khususnya golongan ekonomi lemah agar mereka lebih aktif dalam upaya merealisasikan tujuan pembangunan nasional, yaitu peningkatan taraf hidup perekonomian masyarakat secara adil dan merata. Oleh karena pemberian kredit dimaksud untuk memperoleh keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika 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.⁶

4. Fungsi Kredit

Dalam kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu, organisasi-organisasi bank selalu diikutsertakan dalam menentukan kebijakan di bidang moneter, pengawasan devisa, pencatatan efek-efek, dll. Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut :⁷

- a. kredit pada hakekatnya dapat meningkatkan daya guna uang;
- b. kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. kredit dapat pula meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha;
- f. kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan;
- g. kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

5. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit

Dalam prakteknya, jenis-jenis kredit yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat dapat dilihat dari berbagai sudut yaitu :⁸

6 Thomas Suyatno, cs. *Dasar-dasar Perkreditan* : Edisi Keempat, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 1997, hlm. 16

7 *Ibid.* hlm 15

8 *Ibid.* hlm 25

a. Kredit dilihat dari Sudut Tujuannya, terdiri atas :

- 1) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses konsumtif.
- 2) Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produktif.
- 3) Kredit perdagangan, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang untuk dijual lagi. Kredit perdagangan tersebut dapat terdiri atas : Kredit perdagangan dalam negeri dan Kredit perdagangan luar negeri

b. Kredit dilihat dari Sudut Jangka Waktunya

- 1) Kredit Jangka Pendek (*Short Term Loan*)
- 2) Kredit Jangka Menengah (*Medium Term Loan*)
- 3) Kredit Jangka Panjang (*Long Term Loan*)

c. Kredit dilihat dari Sudut Jaminannya

- 1) Kredit Tanpa Jaminan
- 2) Kredit dengan Agunan

d. Kredit dilihat dari Sudut Penggunaannya

- 1) Kredit Eksploitasi
- 2) Kredit Investasi

a) Kredit Eksploitasi

Kredit Eksploitasi Pengertian kredit eksploitasi adalah kredit berjangka waktu pendek

yang diberikan oleh suatu bank kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja perusahaan sehingga dapat berjalan dengan lancar. Kredit eksploitasi ini lazim disebut kredit modal kerja karena bantuan modal kerja digunakan untuk menutup biaya-biaya eksploitasi perusahaan secara luas. Kredit ini berupa pembelian bahan baku, bahan penolong, dan biaya-biaya produksi lainnya seperti upah buruh, biaya pengepakan, distribusi, dan sebagainya. Tujuan kredit ini untuk meningkatkan produksi, baik peningkatan kuantitatif maupun kualitatif.

b) Kredit investasi

Kredit Investasi Pengertian kredit investasi, adalah kredit jangka menengah atau jangka panjang yang diberikan oleh suatu bank kepada perusahaan untuk melakukan investasi atau penanaman modal. Yang dimaksudkan di sini adalah untuk pembelian barang-barang modal serta jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi/modernisasi maupun ekspansi proyek yang sudah ada atau pendirian proyek baru, pembangunan pabrik, pembelian mesin-mesin

yang semuanya itu ditujukan untuk meningkatkan produktivitas.

Ketentuan-ketentuan pokok mengenai kredit investasi selalu disesuaikan dengan program pemerintah untuk mendorong kegiatan serta syarat-syarat lainnya. Sebagai bukti verifikasi, pejabat tersebut harus membubuhkan parafnya pada saldo rekening pinjaman.

B. Jaminan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi

Istilah “jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 KUHPerdara dan penjelasan pasal 8 Undang-undang Perbankan Tahun 1992 sebagaimana telah diubah Undang-undang No. 10 Tahun 1998, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksudkan dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan tersebut dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditur meminta debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi.

Arti dan pentingnya Jaminan dalam hal ini, memberikan keamanan modal dan kepastian hukum bagi si pemberi modal untuk pelunasan hutangnya juga agar debitur berperan serta dalam transaksi yang dibiayai oleh kreditur, sehingga

kemungkinan untuk meninggalkan usahanya yang dapat merugikan diri sendiri atau perusahaan dapat dicegah serta memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit yang telah disetujui agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada kreditur.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur, karena perjanjian hutang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara sebagaimana peraturan yang berlaku, yaitu barang jaminan dijual lelang. Hasilnya untuk melunasi hutang, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur. Barang jaminan tidak selalu milik debitur, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan hutang debitur. Dengan demikian, jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang di debitur.⁹

Undang-undang tidak memberikan penjelasan mengenai pengertian jaminan KUH Perdata dalam pasal 1131 dan pasal 1132, hanya mengatur secara umum saja. Kedua pasal tersebut berbunyi sebagai berikut :¹⁰ Pasal 1131 KUHPerdata : “ Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang

9 Gatot Suparmono, SH. *Perbankan dan Masalah Kredit; Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan. Edisi Revisi. Cet Kedua. 1977 hlm. 46

10 Dr. A. Hamzah, SH dan Senjun Manullang, SH., *Lembaga Fidusia dan penerapannya di Indonesia*. Jakarta : Indhill-Co tahun 1987. hlm 11-13

tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan “. Pasal 1132 KUHPerdato : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersaa-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Jadi apabila seseorang mengadakan perjanjian, misalnya uang dari bank, maka ketentuan dari pasal 1131 KUHPerdato dan 1132 KUH Perdato, dapat diketahui bahwa segala kebendaan si berhutang menjadi jaminannya. Oleh karena itu orang yang meminjam uang, tidak hanya wajib mengembalikan yang dipinjamnya itu saja, akan tetapi juga wajib menyediakan barang-barang atau harta bendanya sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Dalam hubungan pinjam meminjam uang dengan jaminan oleh hukum positif kita diberikan dua macam perlindungan. Kedua macam perlindungan tersebut adalah perlindungan yang bersifat umum dan perlindungan yang bersifat khusus.

Perlindungan yang bersifat umum maka secara otomatis berlaku tanpa memerlukan suatu perjanjian khusus. Ketentuan dalam perlindungan yang bersifat umum terdapat dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdato. Perlindungan yang demikian berarti bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka kepada setiap krediturnya diberikan hak yang sama untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, menurut perimbangan dari banyaknya piutang masing-masing.

Seorang calon kreditur yang berhati-hati tidak akan memberikan pinjaman lebih daripada nilai harta kekayaan si calon debiturnya. Maka sepintas lalu nampaknya perlindungan yang diberikan oleh kedua pasal dari KUHPerdara sudah cukup mantap. Tetapi kenyataannya tidaklah demikian, karena harta kekayaan si debitur tidaklah berlaku hanya baginya saja sebagai jaminan, melainkan berlaku juga jaminan bagi kreditur-kreditur lainnya. Maka kemungkinan yang akan terjadi, bahwa pitung dan si kreditur tidak akan terlunasi seluruhnya. Untuk mencegah kemungkinan yang tidak diinginkan, maka dalam undang-undang diciptakan hak perlindungan atau hak jaminan yang bersifat khusus. Jaminan yang bersifat khusus dapat ditemui dalam KUHPerdara berupa gadai, hipotik dan borgtocht yang diatur berturut-turut dalam pasal-pasal 1150, 1162 dan 1820 KUHPerdara. Selain itu bentuk jaminan yang bersifat khusus yang dikenal dengan nama creditverband yang diatur dalam Stb. No. 542 Tahun 1908.

C. Bentuk-Bentuk Jaminan Dalam Pemberian Kredit

1. Jaminan Perorangan

Menurut pasal 1820 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang mana kala orang itu sendiri tidak memenuhinya. Jaminan yang bersifat perorangan dijumpai dalam bentuk perjanjian penangungan (borgtocht) yang berupa bank garantie, bouraw garantie, credit garantie, saldo garantie.¹¹ Dengan demikian jaminan perorangan dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitur. Menurut Prof. Soebekti, oleh karena tuntutan kreditur terhadap

seseorang penjamin tidak diberikan suatu “privilege” atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak dipraktekkan dalam dunia perbankan.¹²

2. Jaminan Kebendaan

Benda dalam arti luas, ialah segala sesuatu yang dapat di haki oleh orang lain. Juga perikatan benda itu dipakai dalam arti yang sempit yaitu sebagai barang yang dapat dilihat saja. Ada lagi dipakai bahwa benda itu dimaksudkan kekayaan seseorang.¹³ Dari pengertian benda sebagai kekayaan seseorang, maka benda tersebut termasuk juga kekayaan yang tidak dapat dilihat, misalnya hak piutang. Jaminan yang bersifat kebendaan kita jumpai dalam bentuk hipotik, *pand* (gadai), *creditverband*. Selain itu juga beberapa hak yang sedikit banyak memberi jaminan dengan privelege dan hak retensi.¹⁴

Jaminan kebendaan, yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Dalam praktek, jaminan kebendaan diadakan suatu pemisahan bagian dari kekayaan seseorang (si pemberi jaminan), yaitu melepaskan sebagian kekuasaan atau sebagian kekayaan tersebut dan semuanya itu diperuntukkan guna memenuhi kewajiban si debitur bila diperlukan.

12 Drs. Muhamad Djunhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. Cet 1 . hlm 233-235

13 Prof. R. Soebekti, SH. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Intermassa. Jakarta. Cet ke 13. hlm 50

14 Dr. A. Hamzah, SH dan Senjun Manullang, SH Op Cit. hlm 21

Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur itu sendiri, ataupun kekayaan pihak ketiga. Dengan demikian menurut Prof. Soebekti, maka pemberian jaminan kebendaan kepada si kreditur memberikan suatu keistimewaan baginya terhadap kreditur lainnya.¹⁵

3. Pengertian Dan Kegunaan Jaminan Kredit

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Undang-undang Nomor: 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan pasal 24 (1) menyebutkan bahwa "Bank Umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapa pun". Berdasarkan pengertian tersebut, nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/debitur. Barang-barang yang diterima bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik. Kegunaan jaminan adalah untuk :

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau

perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.

- c. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

4. Jenis-Jenis Jaminan Bank

Berdasarkan kenyataan bahwa pada prinsipnya setiap pemberian kredit harus dengan jaminan/ maka jaminan kredit itu sendiri dapat berupa benda atau perorangan.

d. Jaminan Berupa Benda (Jaminan Kebendaan)

Pemberian jaminan berupa benda berarti mengkhususkan suatu bagian dari kekayaan seseorang dan menyediakannya guna pemenuhan atau pembayaran kewajiban seorang debitur. Kekayaan tadi dapat kepunyaan debitur sendiri, dapat pula kekayaan orang lain. Kekayaan dapat beraneka ragam bentuk, baik berupa benda barang bergerak, benda tidak bergerak, serta benda yang tidak berwujud (seperti piutang).

e. *Bentuk Jaminan Benda yang Tidak Bergerak*

Hipotek, adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan (Pasal 1162 BW). Benda lain yang dapat dibebani hipotek ialah kapal laut yang berukuran paling sedikit 20 meter kubik isi kotor dan telah terdaftar (Pasal 314 Wvk). Hipotek harus memenuhi dua asas:

- 1) Akta pemberian hipotek harus memuat suatu penyebutan khusus tentang benda yang dijamin, begitu pula tentang sifat dan letak-nya (Pasal 1174, ayat (1) BW). Harus disebutkan pula jumlah utangnya atau jumlah uang hipotek yang diberikan (Pasal 1176 BW). Inilah yang disebut dengan asas spesialitas (*specialiteit*).
- 2) Hipotek harus didaftarkan supaya mempunyai akibat hukum (Pasal 1179 BW), yang disebut dengan asas publisitas (*openbaarheid*) dari hipotek.
- 3) Calon-calon kreditur dan kreditur-kreditur lainnya supaya mengetahui bahwa benda/tanah yang bersangkutan sesudah dihipotek, diketahui berapa besar jumlah yang dicapai. Kalau jumlah hipotek sudah mendekati harga barangnya, maka bagi kreditur lainnya tanah jaminan itu tidak akan ada artinya lagi.
- 4) Calon pembeli atau pihak ketiga lainnya yang ingin membeli tanah itu. Mereka akan berpikir terlebih dahulu

sebelum membelinya, sebab sungguh pun sudah dibeli dan hak sudah beralih kepadanya, hak hipotek tetap terus membebani tanah itu selama utang belum dibayar oleh si debitur. Ini berarti, meskipun tanah sudah menjadi kepunyaan pembeli kalau debitur tidak memenuhi kewajibannya, tanah tersebut tetap dapat dijual untuk membayar debitur.

Tujuan hipotek adalah untuk memberikan jaminan kepada yang berpiutang uang. Jaminan itu ialah apabila utangnya tidak dibayar/ maka barang-barang yang dibebani hipotek tersebut dapat dijual lelang, dengan uang pendapatannya, pinjaman yang dijamin itu dibayar lebih dulu daripada utang lainnya. Hak-hak atas tanah yang dibebani hipotek adalah:

- 1) hak milik (Pasal 25 UUPA),
- 2) hak guna bangunan (Pasal 33 UUPA), dan
- 3) hak guna usaha (Pasal 39 UUPA).

Ketiganya adalah berikut semua bangunan, tanaman, dan segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut. Kemudian juga segala sesuatu yang melekat pada bangunan tersebut yang karena sifat dan kegunaannya oleh undang-undang dianggap sebagai barang yang tidak bergerak. Hipotek dapat dipasang lebih dari satu, sehingga ada hipotek pertama, hipotek kedua, hipotek ketiga, dan seterusnya, tergantung dari urutan pendaftarannya. *Cara*

Pemasangan Hipotek Adalah Sebagai Berikut Perjanjian hipotek harus dibuat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian didaftarkan di Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah.

Sebelum ditandatangani akta hipoteknya, maka si berutang harus terlebih dahulu membayar bea meterai hipotek sebesar 1% x jumlah pemasangan hipotek. Bea meterai dibayar ke Kantor Inspeksi Pajak dengan SKUM. Baru setelah bea meterai dibayar, akta hipotek dapat ditandatangani oleh yang bersangkutan. Akte Hipotek itu harus memuat:

- f. Nama-nama orang/badan yang mengutangkan;
- g. nama-nama orang/badan yang berutang;
 - 1) jumlah utang dan jumlah pemasangan hipotek;
 - 2) penunjuk benda yang dijadikan jaminan;
 - 3) khusus yang diperjanjikan, yaitu;
 - 4) syarat kuasa menjual sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop, Pasal 1178 BW*)
 - 5) syarat sewa (*huwbeding, Pasal 1185 BW*)
 - 6) syarat tanpa pembersihan (*beding van niet zuivering, Pasal 1210 BW*)
 - 7) syarat asuransi (*assurantie beding, Pasal 297 W.v.k.*)

Kemudian, salinan dari akta hipotek berikut sertifikat tanahnya, dibawa ke kantor Pendaftaran dan Pengawasan

Pendaftaran Tanah, untuk didaftarkan dan dibuat buku sertifikat hipotek. Setelah itu bank akan memegang:

- 1) **Sertifikat tanah.** Di sini akan tercatat tanah tersebut dibebani hipotek pertama sejumlah uang dalam mata uang rupiah: atas utang siapa dan untuk kepentingan kreditur (disebut namanya).
- 2) **Sertifikat hipotek.** Sertifikat ini merupakan sebuah buku yang berbentuk sama dengan sertifikat tanah. Di dalamnya tercatat status hak tanah, nomor berikutan desanya, nama pemilik, nama debitur, nama kreditur, besarnya pemasangan hipotek dan macamnya Hipotek. Selain itu terdapat pula salinan dari akta hipotek.

Roya Hipotek. Bila utang telah lunas, untuk kepentingan pemilik tanah hipotek yang bersangkutan perlu di roya, untuk membuktikan bahwa hipotek telah dihapus. *Caranya:* Kedua sertifikat tersebut di atas, sertifikat tanah dan sertifikat hipotek, dibawa ke Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah disertai dengan surat keterangan dari kreditur yang menyatakan utang telah lunas.

h. **Gadai.**

Pengertian gadai adalah hak kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh orang lain atas namanya, untuk mengambil pelunasan suatu utang dari

hasil penjualan barang tersebut dan memberi hak preferensi kepada debitur terhadap kreditur lainnya. *Syarat Gadai*. Barang gadai adalah hak kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh orang lain atas namanya, untuk mengambil pelunasan suatu barang dari hasil penjualan barang tersebut dan memberi hak preferensi kepada kreditur terhadap kreditur lainnya. *Objek Gadai*. Yang dapat digadaikan ialah: benda bergerak, benda yang tidak berwujud, misalnya tagihan.

Menurut Pasal 1152, 1152 bis, dan 1153 BW, dalam hal ini pembentukan undang-undang terutama hanya mengingat pada hak untuk mendapat pembayaran uang dalam wujud surat-surat berharga. Cara menggadaikan surat-surat berharga harus dilihat dari surat berharganya, apakah berupa:

1) atas tunjuk (*aan toonder*)

ad (1) Digadaikan dengan cara menyerahkan surat-surat itu kepada pemegang gadai, karena tiap orang yang memegangnya dianggap berhak.

2) atas bawa (*aan order*)

ad (2) Hanya memungkinkan pembayaran uang kepada orang yang disebut dalam surat itu atau kepada orang yang ditunjuk oleh orang itu. Maka untuk pemberian gadai masih diperlukan penyebutannya dalam surat tersebut

bahwa haknya dialihkan kepada si pemegang gadai (*endorsment*, Pasal 1152 Bis BW). **KUHP** lazim dimengerti sebagai singkatan dari Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Dan sebagai sinonim BW dapat dipakai singkatan **KUH Perdata**.

3) atas nama (*op naam*)

Ad (3) Hanya memungkinkan pembayaran kepada orang yang nama-nya disebut dalam surat itu. Pasal 1153 BW menentukan sebagai syarat mutlak bahwa penggadai surat itu harus diberitahukan kepada orang yang wajib membayar uang itu. Orang ini dapat menuntut supaya ada bukti tertulis, pemberitahuan, dan izin dari si pemberi gadai.

4) Subjek *Hak Gadai*. Pemberian dan penerimaan hak gadai hanya dapat dilakukan oleh orang-orang yang cakap bertindak dalam hukum (*rechts bekwaam*). Ada syarat lagi untuk si pemberi gadai, yaitu ia harus berhak memindahtangankan barang itu seperti menjual, menukarkan, dan lain-lainnya. Perbuatan menggadaikan juga termasuk memindahtangankan barang, meskipun tidak secara langsung, karena membuka kemungkinan dijualnya barang-barang itu untuk bergerak, maka bagi si pemegang gadai sukar untuk menyelidiki apakah si

pemberi gadai betul-betul berhak memindahtangankan barang itu. Sehubungan dengan hal itu, maka Pasal 1152 ayat (4) BW menentukan bahwa:

"Hal tidak berkuasanya si pemberi gadai untuk bertindak bebas dengan barangnya, gadai tidaklah dapat dipertanggungjawabkan kepada si berpiutang yang telah menerima barang tersebut dalam gadai, dengan tidak mengurangi hak si yang kehilangan atau kecurian barang itu, untuk menuntutnya kembali".

Hanya saja si pemegang gadai harus jujur, yaitu ia harus betul-betul mengira bahwa si pemberi gadai adalah berhak untuk memberi gadai. Cara memberikan hak gadai dapat dilakukan: secara tertulis dan secara lisan. Secara tertulis dapat dilakukan dengan: akta notaris dan akta di bawah tangan. Semuanya inilah yang dimaksudkan dalam Pasal 1151 BW bahwa: "Persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan bagi persetujuan pokok". "Persetujuan hak gadai baru terjadi, kalau barang sudah diserahkan ke tangan si pemegang gadai. Jadi titik beratnya adalah barang harus dilepaskan si pemberi gadai".

- 5) *Hak-hak Pemegang Gadai.* Menahan barang yang dijaminkan sampai waktu utang dilunasi, baik yang mengenai jumlah pokok maupun bunga (Pasal 1159 ayat (1) BW). Mengambil pelunasan dari hasil penjualan barang tersebut, apabila orang yang berutang tidak

menepati kewajibannya. Penjualan barang itu dapat dilakukan sendiri atau minta perantara hakim. Berhak meminta ganti biaya yang telah ia keluarkan untuk menyelamatkan barang tanggungan itu (Pasal 1157 BW). Berhak menggadaikan lagi barang jaminan itu.

- 6) *Kewajiban-kewajiban Si Pemegang Gadai*. Bertanggung jawab terhadap hilangnya/kemunduran harga barang jaminan, jika hal itu disebabkan kelalaiannya. Harus memberi tahu kepada orang yang berutang apabila ia hendak menjual barang jaminan. Harus memberikan perhitungan tentang pendapatan penjualan barang itu dan setelah ia mengambil pelunasan utangnya, maka ia harus menyerahkan kelebihanannya kepada si berutang.

5. Jaminan Barang Bergerak Dapat juga Berupa Fiducia

Fiducia adalah penyerahan hak milik berdasarkan kepercayaan atas barang bergerak, dengan tetap menguasai barang-barang tersebut. Bedanya dengan hipotek adalah bahwa pada *Fiducia* barang tetap berada di tangan debitur untuk kelancaran jalannya usaha. Kesulitan yang timbul dalam praktek dari bentuk jaminan ini ialah tidak ada suatu badan/kantor yang mendaftarkannya (seperti hipotek). Karenanya menurut pengalaman di dalam aktanya dimasukkan syarat yang berbunyi: "barang-barang tersebut adalah milik kreditur". Tanda tersebut tidak boleh dihapus.

Walaupun tanda-tanda tersebut tidak dibuat, dan bila kemudian debitur menjaminkannya lagi kepada bank lain, debitur dapat dituntut secara pidana. Barang yang dapat dijamin secara *fiducia* antara lain: Mulai dari bahan baku yang diolah, barang setengah jadi (*good in proces*) sampai dengan hasil produksi. Alat-alat inventaris. Kendaraan bermotor. *Fiducia Egedom Overdraft* (f.e.o.) tidak diatur di dalam ketentuan perundang-undangan. Lembaga jaminan ini lahir dari yurisprudensi (*Bierbouwery Arrest*).

6. Jaminan Perorangan

Pasal jaminan perorangan adalah suatu perjanjian ketiga yang menyanggupi pihak berpiutang (kreditur) bahwa ia menanggung pembayaran suatu utang bila ia berutang tidak menepati kewajibannya (Pasal 1820 BW). Jaminan jenis ini dapat diadakan tanpa sepengetahuan debitur. Dalam hal ini dapat menjamin pembayaran sepenuhnya atau suatu jumlah tertentu. Si penjamin berhak untuk menuntut agar: Si debitur ditagih terlebih dahulu, bila ada kekurangan barulah kekurangan tersebut ditagih kepadanya (*recht van eerdereuitwinning*, Pasal 1831 BW). Jika ada penjamin lainnya, utang tersebut dipecah-pecah atau di bagi di antara para penjamin (*recht van schuldsplitsing*, Pasal 1837 BW).

Di dalam praktek lazim diperjanjikan bahwa penjamin menanggalkan kedua hak tersebut sehingga bila debitur cidera janji, maka kreditur dapat langsung menuntut penjamin untuk pelunasan utang

seluruhnya. Jika seorang penjamin membayar utang debitur, maka penjamin; Dapat menuntut kembali dari debitur atas pembayaran utang sepenuhnya yang terdiri dari utang pokok, berupa uang dan biaya-biaya. Dapat dengan sendirinya mengambil alih segala hak-hak dari kreditur terhadap debitur, seperti gadai dan hipotek.

a. Credietverband

Pengertian Dilihat dari segi objek pengikatannya, *credietverband* adalah semacam hipotek yang berlaku atas adat apabila dijadikan jaminan. *Credietverband* merupakan jaminan atas tanah berdasarkan *Koninklijk Besluit* (KM) tanggal 6 Juli 1908 Nomor 50 dan diubah dengan Stbl. (*Staadsblad*) tahun 1937 Nomor 190.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan tentang *Credietverband*, yang dimaksud dengan *Credietverband* ialah "hak kebendaan atas benda-benda tersebut pada Pasal 3, dengan tujuan untuk menuntut pemenuhan suatu perikatan". Adanya *Credietverband* tersebut dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada orang-orang pribumi (bumiputra) yang memerlukan uang, dengan cara meminjam dari lembaga-lembaga kredit (*crediet instellingen*) dengan memberikan jaminan tanah. Jadi *Credietverband* tersebut mirip dengan hipotek dan karena diperuntukkan bagi orang-orang bumiputra pada zaman penjajahan Belanda, maka disebut juga dengan *Inlandsch Hypotheek*.

b. *Objek Credietverband*

Apabila tanah hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal* yang semuanya tunduk pada hukum adat tidak dapat dihipotekkan, tetapi berlaku *Credietverband*, bila yang membebani *Credietverband* (kreditur) telah di-tunjuk oleh pemerintah. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa salah satu objek *Credietverband* adalah tanah hak milik adat. Menurut ketentuan Pasal 3 Stbl. tahun 1908 Nomor 542, yang dapat dibebani *Credietverband* adalah:

- 1) hak pakai individual secara turun-temurun atas tanah-tanah domein negara,
- 2) hak pakai dari penduduk di atas tanah-tanah pertikelir/swasta,
- 3) hak milik masyarakat hukum adat di atas tanah domein negara sepanjang tanah-tanah itu tidak dipergunakan untuk kepentingan umum,
- 4) hak milik yang tidak terbagi atas tanah-tanah domein negara yang dipunyai oleh keluarga-keluarga Indonesia dan persekutuan perdata Indonesia,
- 5) bangunan-bangunan atau tanaman-tanaman yang ada atau yang masih akan dibangun/ditanam di atas tanah yang dipunyai dengan hak Indonesia.

Setelah berlakunya UU Pokok Agraria, mula-mula

diadakan perbedaan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hipotek dan *Credietverband*, yaitu hipotek dapat dibebani atas hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak-hak barat, yaitu konversi dari hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal*, sedangkan *Credietverband* dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak atas tanah adat. Kemudian setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor: 15 tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotek, maka *Credietverband* dapat dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan, baik yang berasal dari hak-hak Barat maupun hak-hak tanah adat.

c. *Subjek Credietverband*

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan tentang *Credietverband*, yang dapat memberikan *Credietverband* adalah mereka yang mempunyai kewenangan untuk memperoleh bendanya atau mempunyai *beschikkingsbevoegheid*. Setelah dikeluarkannya Undang-undang Pokok Agraria, maka yang berhak memberikan *Credietverband* adalah "warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang mempunyai hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan". Hak-hak tersebut menurut Pasal 7 PMA Nomor: 15 tahun 1961 dapat dibebani hipotek maupun *Credietverband*. Sebaliknya yang dapat menerima *Credietverband* menurut Stbl.

tahun 1937 Nomor 191 di antaranya adalah *Algemeene Volkscrediet* Bank yang sekarang bernama Bank Rakyat Indonesia. Pada waktu ini yang dapat menerima *Credietverband* berdasarkan Surat Keputusan Presiden RI Nomor: 14 tahun 1973 tanggal 6 April 1973, adalah semua bank umum milik negara, yaitu:

- 1) Bank Negara Indonesia 1946 (BNI 1946) yang didirikan dengan UU Nomor: 18 tahun 1968,
- 2) Bank Dagang Negara (BDN) yang didirikan dengan UU Nomor: 18 tahun 1968,
- 3) Bank Bumi Daya (BBD) yang didirikan dengan UU Nomor: 19 tahun 1968, d. Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang didirikan dengan UU Nomor: 21 tahun 1968, dan
- 4) Bank Ekspor Impor Indonesia (Bank Eksim) yang didirikan dengan UU Nomor: 22 tahun 1968.

d. *Hapusnya Credietverband*

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 29 Peraturan *Credietverband*, hapusnya *Credietverband* ialah karena:

- 1) hapusnya perjanjian/perutangan pokok,
- 2) pelepasan ikatan dari si berpiutang,
- 3) bangunan atau tanaman yang dijadikan jaminan dialihkan kepada pihak lain dan dipindahkan dari tanah/ di mana benda-benda itu terletak, dan

- 4) penetapan pelepasan oleh hakim atas permintaan pemegang *grosse* dari akta *Credietverband*.

Selain hal tersebut di atas, menurut surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor: BA 10/24/10 tanggal 27 Oktober 1970, masih ada kemungkinan lain untuk hapusnya *Credietverband*, yaitu karena hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya.

e. *Perbedaan Credietverband dengan Hipotek*

Yang membedakan *Credietverband* dengan hipotek ialah, pada *credietverband* berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- 1) Dilarang memindahtangankan barang (tanah) yang telah dibebani *Credietverband* kepada orang lain.
- 2) Pada *Credietverband* hanya terjadi pembebanan satu kali dan tidak dapat untuk kedua serta ketiga kalinya. Sedang pada hipotek dapat terjadi beberapa kali, dengan syarat jumlah pinjaman tidak melebihi nilai barang yang dihipotekkan.
- 3) Berdasarkan aturan lama, akta *Credietverband* dibuat oleh wedana (kepala distrik) yang juga berkewajiban mendaftarkan/menyimpan akta tersebut, tetapi setelah berlakunya UU Pokok Agraria dan PP Nomor: 10 tahun 1961, akta *Credietverband* dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada seksi pendaftaran

tanah (Ditjen Agraria).

7. **Asuransi Jaminan Kredit**

Pengertian Sebenarnya manusia dalam hidupnya selalu berada dalam ketidakpastian dan berusaha untuk mengganti ketidakpastian tersebut menjadi kepastian yang maksimal dengan asuransi. Kenyataan membuktikan bahwa dengan hanya memiliki berbagai sarana alat-alat pencegahan dalam menghadapi suatu ketidakpastian tidaklah cukup mengatasi kemungkinan-kemungkinan buruk yang sewaktu-waktu dapat terjadi. Ketidakpastian inilah yang disebut sebagai risiko.

Manusia ingin mengganti ketidakpastian ekonomi menjadi kepastian ekonomis, ketidakpastian finansial menjadi kepastian finansial. Sebagai realisasi atas usaha ini manusia berasuransi. Perusahaan asuransi menyiapkan diri dengan sebaik-baiknya untuk melayani kebutuhan masyarakat, agar kebutuhan tidak terputus. Kebutuhan itu hendaknya berlangsung terus, yaitu dengan jalan memberikan ganti rugi atau kompensasi kepada tertanggungnya sebagai pemegang polis.

a. **Tata Cara Penutupan Pertanggungan Asuransi Jaminan Kredit**

Penutupan pertanggungan asuransi jaminan kredit meliputi dua hal sebagai berikut: Pertanggungan harga milik nasabah debitur sebesar minimal kredit yang dijaminakan pada bank (wajib diasuransikan). Pertanggungan tersebut biasanya

merupakan jaminan utama yang merupakan pembiayaan bank dan jaminan tambahan. Pertanggung jawaban harga milik nasabah debitur yang tidak termasuk jaminan kredit dianjurkan untuk diasuransikan.

Dalam hal nasabah memperoleh fasilitas jaminan kredit/ maka jaminan kredit maksimal 150% dari nilai kredit harus diasuransikan dengan syarat *Banker's Clause* (klausula bank). Apakah *asset* nasabah debitur melebihi nilai fasilitas kredit yang dinikmati, bank menganjurkan agar sisanya juga diasuransikan, hanya saja jumlah/nilai pertanggung jawaban tersebut pada polisnya tidak wajib dilekati dengan klausula bank (*Banker's Clause*).

Contoh:

Nasabah memperoleh fasilitas kredit Rp 100.000.000,00. Jaminan kredit terdiri dari pabrik rokok, termasuk persediaan cengkeh, tembakau bernilai Rp 50.000.000,00. Bank bisa mewajibkan nasabah mempertanggung jawaban barang jaminan sampai dengan jumlah Rp150.000.000,00. Polis dilekati dengan syarat klausula bank (*Banker's Clause*) dengan satu polis. Sisanya Rp 350.000.000,00 ditutup pada polis lain (yang dinyatakan kedua polis tersebut bersama-sama). Kemudian diasuransikan tanpa syarat *Banker's Clause*. Jika terjadi *accident (claim)*, maka dalam hal kerugian *total loss*, penanggung memberikan ganti rugi Rp 150.000.000,00 melalui bank kreditur sebagai konsekuensi syarat

Banker's Clause. Sedang sisanya Rp 350.000.000,00 dibayar langsung pada nasabah selaku tertanggung. Dalam hal *accident* hanya *partial loss*, misalnya akibat kebakaran, kerugian yang diderita hanya Rp 100.000.000,00 maka penanggung membayar secara proporsional.

Dalam hal kerugian (*partial loss*) tersebut, hanya menimpa objek pertanggungan yang ditutup asuransi dengan syarat *Banker's Clause* (jaminan utama), maka seluruh ganti rugi harus melalui bank dan diterima oleh bank.

Klausula Bank (*Banker's Clause*). Pada polis atas pertanggungan asuransi jaminan kredit harus dilekati *Banker's Clause* dalam arti setiap ganti rugi yang diberikan penanggung kepada tertanggung harus diterima oleh bank.

Contoh klausula bank (*Banker's Clause*) adalah sebagai berikut:

Klausula nomor

Dengan ini dicatat dan disepakati bahwa ...

(barang yang dipertanggungkan) yang dipertanggungkan pada polis ini telah digadaikan (diagunkan) kepada Bank (bank kreditur yang bersangkutan, pembayaran kerugian akan diurus dan dilakukan oleh penanggung kepada bank tersebut hingga jumlah yang menurut syarat-syarat penggadaian dapat ditagihnya. Baik karena tagihan pokok maupun karena bunga dan biaya-biaya lain dengan mengingat ketentuan-ketentuan yang ditetapkan

dalam Pasal 253 (a) KUHP tanpa mengurangi hak tertanggung atas kelebihan jumlah ganti rugi.

Penanggung membebaskan bank tersebut dari segala pengecualian atau alasan untuk menolak pembayaran yang kiranya dapat dipergunakan terhadap tertanggung berdasarkan Pasal 251 dan 252 KUHD. Klausula ini menjadi batas setelah penanggung menerima pemberitahuan dari bank tersebut, bahwa bank telah tidak mempunyai kepentingan lagi atas yang dipertanggungkan dalam polis.

b. Perincian Nilai Pertanggungan

Di dalam hal penutupan pertanggungan, bank harus merinci pertanggungan satu per satu (*sum insured*) hingga mencapai jumlah nilai pertanggungan (*total sum insured/TSl*). Contoh:

Nilai/harga barang-barang dagangan

(cengkeh, tembakau)	Rp	100.000.000,00
Mesin-mesin (pabrik rokok)	Rp	200.000.000,00
Inventaris kantor (lain-lain)	Rp	50.000.000,00
Jumlah pertanggungan	Rp	350.000.000,00

Hal ini penting karena jika terjadi suatu kerugian (*accident*) masing-masing barang akan memperoleh penggantian yang semestinya.

c. Tata Cara Penutupan Asuransi Jaminan Kredit

Bank memberitahukan kepada perusahaan asuransi bahwa akan terjadi suatu penutupan pertanggungan berdasarkan permintaan penutupan pertanggungan tersebut. Asuradur tersebut segera melakukan *survey on the spot* ke lokasi objek pertanggungan dan seterusnya. Hal ini tidak jauh berbeda dengan cara kerja *broker's insurance*, hanya saja asuradur dapat langsung membuatkan *over note* (sekaligus menerbitkan polis sesuai dengan bahaya yang dipertanggungkan maupun luas pertanggungannya (*extended coverage*), jenis yang diminta jangka waktu dan lain-lain).

Setiap pertanggungan asuransi tidak sepenuhnya mengikat demi hukum. Sejalan dengan prinsip-prinsip dasar asuransi maka transaksi asuransi mempunyai batasan-batasan yang dalam hal tertentu mempunyai akibat lebih jauh yaitu menyebabkan suatu pertanggungan batal dengan sendirinya menurut hukum, walaupun saat itu polis masih efektif berjalan.

8. Hak Tanggungan

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 (pasal 1 undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Dari definisi di atas secara konkrit dapat dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut :

- a. Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria, yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - 1) Hak Milik ;
 - 2) Hak Guna Usaha;
 - 3) Hak Guna Bangunan; dan
 - 4) Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- b. Hak Tanggungan diadakan untuk menjamin pelunasan utang-utang oleh debitur karena Bank dengan adanya Hak Tanggungan mendapatkan hak untuk dilunasi terlebih dahulu dari kreditur lain apabila barang yang dibebani Hak Tanggungan dijual.
- c. Hak Tanggungan diadakan atas persetujuan Bank dengan debitur

9. Cara Mengadakan Hak Tanggungan

Dalam proses pemberian kredit dengan jaminan berupa hak atas tanah dan akan dibebani Hak Tanggungan selengkapny terdapat 4 (empat) buah dokumen yang harus diperhatikan, yaitu :

a. Perjanjian Kredit

Untuk perjanjian kredit, oleh Undang-Undang tidak ditetapkan suatu bentuk tertentu, jadi bisa dibuat secara dibawah tangan ataupun dengan akta notariil.

b. Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan

(hal ini bisa dilewati apabila pemberi Hak Tanggungan tidak berhalangan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan); Pada prinsipnya sejak saat pemberian kredit, agunan harus langsung dibebani Hak Tanggungan. Dalam praktek sering ditemui adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), namun perlu diketahui bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini bukan merupakan suatu jenis pengikatan agunan melainkan hanya merupakan suatu sarana kearah pembebanan Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanpa diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan mengandung risiko sebagai berikut:

- 1) Bilamana barang agunan disita, maka SKMHT tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan.
- 2) Apabila SKMHT akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan pada saat kredit sudah macet, maka akan menimbulkan kesulitan dalam pembebanan biaya pembebanan Hak Tanggungan.
- 3) Dalam hubungannya dengan pemberi kuasa, apabila

pemberi kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meninggal dunia/pailit maka SKMHT menjadi batal.

- 4) SKMHT tidak mempunyai hak preferent dan tidak dapat digunakan sebagai sarana untuk mengajukan bantahan (derden verzet) bila obyek agunan kredit tersebut disita.
- 5) Ketentuan di dalam Undang-Undang hak Tanggungan menetapkan tentang jangka waktu berlakunya SKMHT yaitu : untuk tanah yang sudah bersertifikat adalah 1 (satu) bulan; dan untuk tanah yang belum bersertifikat adalah 3 (tiga) bulan.

Terhitung sejak tanggal pemberian kuasa (yaitu tanggal pembuatan SKMHT). Apabila selewatnya jangka waktu tersebut Bank belum meningkatkannya menjadi Hak Tanggungan maka SKMHT tersebut gugur demi hukum. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan oleh pemilik agunan kepada Bank dengan tujuan untuk memudahkan Bank apabila debitur atau pemilik agunan tersebut tidak dapat hadir dihadapan PPAT untuk membuat APHT. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus dibuat dengan otentik baik oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut tidak boleh bercampur dengan Surat Kuasa Menjual ataupun kuasa-kuasa lainnya dan tidak boleh disubsitusikan. Jadi surat Kuasa tersebut

hanya untuk satu perbuatan hukum saja yaitu untuk memasang Hak Tanggungan.

Pembuatan Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dengan formulir standar yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan oleh karena itu bentuk maupun isinya sudah baku dan tidak dapat dirubah kecuali untuk keperluan penambahan/ perubahan janji-janji (beding) yang disepakati antara ank dengan debitur.

c. Klausula-klausula tambahan yang perlu diatur dalam SKMHT

Sebagaimana telah disebutkan di atas, bentuk dan isi dari SKMHT sudah dibakukan didalam formulir standar yang diterbitkan oleh BPN dimana dalam formulir tersebut secara jelas diatur pula janji-janji (beding) yang diperbolehkan untuk dirubah atas dasar kesepakatan Bank dengan debitur dan untuk jelasnya agar formulir SKMHT ini dibaca dan dipahami isinya.

Secara umum, sepanjang kondisi dari tanah yang diagunkan memungkinkan dan tidak ada keberatan secara prinsip dari debitur/pemilik agunan, guna mengamankan posisi Bank maka dari keseluruhan janji-janji yang ada dalam formulir SKMHT tersebut agar seluruhnya tetap diberlakukan dan ditambahkan setidaknya-tidaknya satu janji yang pada intinya berbunyi bila kredit debitur telah lunas atau tanah tersebut tidak lagi dijanjikan agunan

maka Bank atas pertimbangannya sendiri berhak untuk mengembalikan sertifikat tanah tersebut kepada debitur ataupun kepada pemilik agunan (dalam hal agunan tersebut bukan atau tidak lagi milik debitur).

10. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Berdasarkan SKMHT yang ada, kemudian oleh Bank dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan didepan PPAT (Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Adakalanya pembuatan APHT tersebut tanpa didahului SKMHT. Dalam Hal ini pemberi Hak Tanggungan Bank langsung datang di hadapan PPAT.

Yang perlu diperhatikan dalam tahap ini, bahwa dengan pembuatan APHT tersebut, Hak Tanggungan belum lahir dan hak preferent belum timbul karena menurut undang-undang, lahirnya Hak Tanggungan adalah pada tanggal pencatatannya dalam buku tanah yaitu pada hari ketujuh sejak Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerima secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. APHT didaftarkan di Kantor BPN.

a. Janji-janji dalam Pemberian Hak Tanggungan

Dikarenakan janji-janji (beding) dalam formulir SKMHT adalah sama dengan yang tercantum dalam formulir APHT, untuk janji-

janji (*beding*) dalam APHT agar diperhatikan kausula tambahan dalam SKMHT sebagaimana telah diuraikan di atas

b. Sertifikat Hak Tanggungan

Setelah APHT selesai dibuat oleh PPAT, maka Akta tersebut beserta sertifikat hak atas tanahnya, didaftarkan di kantor BPN dan oleh BPN kemudian didaftar dan dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan.

c. Surat-surat yang harus dikuasai Bank sehubungan dengan diadakannya pengikatan secara Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan yang asli, Asli Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai (atas tanah Nagara). Bila ada bangunan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) asli.

11. Hapusnya Hak Tanggungan

Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan. Hapusnya Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. **Roya Hak Tanggungan** Yang dimaksud dengan roya Hak Tanggungan adalah pencoretan catatan Hak Tanggungan baik yang ada didalam buku tanah maupun dalam sertifikat tanahnya oleh BPN/Kantor Pertanahan.

Permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan

dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Bank/kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas atau pernyataan tertulis dari Bank bahwa Hak Tanggungan telah dihapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas atau karena Bank melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pencoretan Hak Tanggungan dapat pula terjadi karena perintah dari Ketua Pengadilan Negeri. **Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam masalah Hak Tanggungan,** Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagai suatu Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan untuk menjadikan Bank sebagai kreditor yang *preferent*. Pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan apabila obyek Hak Tanggungan berada dalam status sitaan. Undang-undang telah mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan jaminan bagi pemberian utang oleh Kreditor kepada debitur. Terdapat dua asas umum mengenai jaminan : asas yang pertama dapat ditemukan dalam pasal 1131 KUHPerdara, pasal tersebut menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain, pasal 1131 KUHPerdara memberikan ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan debitur tanpa kecuali, merupakan sumber

pelunasan bagi utangnya.

Ketentuan pasal 1131 KUHPerdara tersebut merupakan ketentuan yang memberi perlindungan hukum kepada para kreditur, selain itu juga ketentuan pasal tersebut merupakan asas yang bersifat universal, yang terdapat hampir pada semua sistem hukum setiap negara. Asas umum yang kedua adalah sebagaimana tertuang dalam pasal 1132 KUHPerdara, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing Kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

12. Asas-asas mengenai hak jaminan :

Terdapat beberapa asas yang berlaku bagi hak jaminan, baik yang timbul dari Gadai, Fidusia, Hak Tanggungan, maupun Hipotik. Berikut adalah asas-asas mengenai hak jaminan¹⁶ :

Asas teritorial; Prinsip teritorial menentukan bahwa barang jaminan yang ada di Indonesia hanya dapat dijadikan jaminan utang sejauh perjanjian utang maupun pengikatan hipotik tersebut di buat di Indonesia. Asas ini hanya berlaku terhadap jaminan berupa hipotik, sebagaimana ditegaskan pada pasal 1173 KUHPerdara. Namun asas

¹⁶ Munir Fuady. 2002. "*Hukum Perkreditan Kontemporer*". Bandung : Citra Aditya Bakti. Hlm 70-86.
Lihat juga : Prof. DR. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. 2002. "*Hukum Kepailitan*". Jakarta : Pustaka Utama Grafiti. Hlm 281-282.

teritorial pada pasal 1173 KUHPerdota mengenai hipotik, sepanjang mengenai tanah dan benda-benda di atasnya, telah dihapuskan oleh UUHT. Penjelasan pasal 10 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa dalam hal hubungan utang-piutang timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri.

Asas aksesoir; Maksud dari asas aksesoir adalah bahwa suatu perjanjian jaminan ada apabila terdapat perjanjian pokoknya, sebagaimana ditegaskan pasal 1821 KUHPerdota. Asas ini merupakan asas yang berlaku umum terhadap setiap jaminan, apa pun bentuk dan jenis jaminan kredit tersebut. UUHT memberlakukan dengan tegas asas aksesoir ini pada pasal 10 ayat (1).

Asas hak preferensi (*droit de preference*); Asas ini mengajarkan bahwa pihak kreditur kepada siapa debitur telah menjamin utangnya, pada umumnya mempunyai hak atas jaminan kredit tersebut untuk pelunasan utangnya yang mesti didahulukan dari pihak kreditur lainnya. Asas preferensi ini tidak hanya berlaku terhadap jaminan kredit, dalam beberapa hal bahkan berlaku juga bagi jaminan utang yang bukan kredit. Misalnya hak-hak istimewa (*privilege*) seperti yang diatur dalam pasal 1139 – 1149 KUHPerdota. Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar suatu jaminan dapat mempunyai hak preferensi adalah sebagai berikut :

- a. Diatur dalam undang-undang, contohnya pada pasal 6 UUHT;
- b. Perjanjian pokoknya sah;

- c. Pelaksanaan hak preferensi harus sesuai dengan klausula dalam perjanjian kredit, perjanjian jaminan dan peraturan perundang-undangan;
- d. Pengikatan jaminan sesuai dengan prosedur atau formalitas yang berlaku, seperti pembuatan APHT harus berdasarkan akta PPAT. Berikut di bawah ini adalah jaminan-jaminan dengan hak referensi : Gadai; Hipotik; Hak Tanggungan atas tanah; Hak-hak istimewa (*privilege*); Hak Retensi.

Pasal 1133 dan 1134 KUHPerdara dengan tegas menyatakan bahwa gadai, hipotik dan Hak Tanggungan memiliki kedudukan lebih tinggi dari hak-hak istimewa. Sementara hak istimewa terhadap benda khusus lebih tinggi kedudukannya dengan hak istimewa terhadap seluruh benda (*vide* pasal 1138 KUHPerdara). Sementara itu pemegang hak retensi juga memiliki hak preferensi, misalnya pada pasal 59 KUHD diatur bahwa kreditur berhak menahan barang-barang debitur sampai dengan dibayarnya suatu utang. Kreditur tersebut tidak akan kehilangan hak retensinya sekalipun debitur pailit. Sedangkan berikut di bawah ini adalah jaminan-jaminan tanpa hak preferensi : fidusia; *cessie* tagihan asuransi; *cessie* tagihan lainnya; Pengakuan utang; Kuasa jual; Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT); Jaminan perorangan (*personal guarantee*) dan *corporate guarantee*; Bank garansi;

Asas non-distribusi; Yang dimaksud dengan asas non-distribusi adalah bahwa suatu hak jaminan tidak dapat dipecah-pecah kepada

beberapa orang kreditur atau kepada beberapa utang. Pada gadai dapat ditemukan ketentuannya pada pasal 1160 KUHPerdara. UUHT juga memberlakukan prinsip non-distribusi, pada pasal 2 ayat (1), namun terdapat pengecualiannya pada pasal 2 ayat (2) yakni apabila hak tanggungan dibebankan atas beberapa bidang tanah, maka jumlah tanah-tanah yang diikat jaminan tersebut dapat mengecil mengikuti angsuran utang. Akan tetapi, hal ini harus disebutkan dengan tegas dalam APHT. Prinsip non-distribusi tidak dapat diterapkan pada hak tanggungan dalam hal sebagai berikut : Hak tanggungan berjenjang; sebagaimana diatur pada pasal 5 ayat (1) UUHT; *Security Sharing*; Maksudnya adalah terhadap satu atau lebih objek jaminan diikatkan satu hak tanggungan untuk beberapa orang kreditur dalam suatu sindikasi. Misalnya jaminan dalam *loan syndication*.

Asas publisitas (*disclosure*); Yang dimaksud dengan asas publisitas adalah bahwa suatu jaminan utang harus dipublikasikan sehingga diketahui umum. Ketentuan perundang-undangan hanya mewajibkan beberapa hal saja dari hak tanggungan wajib dipublikasikan, sebagaimana diatur dalam pasal 13 UUHT. Tujuan publikasi ini adalah untuk memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Asas eksistensi benda; Asas eksistensi benda dikenal dalam hipotik dan hak tanggungan. Maksudnya adalah bahwa suatu hipotik atau hak tanggungan hanya dapat diletakkan di atas benda yang sudah nyata-

nyata ada atau telah ada. Ketentuan mengenai eksistensi benda jaminan hipotik ternyata pada pasal 1175 KUHPerdara, sedangkan pada hak tanggungan sebagaimana dinyatakan pada pasal 8 ayat (2) UUHT.

Asas eksistensi perjanjian pokok; Asas ini mengajarkan bahwa benda jaminan dapat diikat setelah adanya perjanjian pokok. Pasal 1821 KUHPerdara dan pasal 3 UUHT mengatur demikian.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Pemberian Kredit secara Umum dan Kredit Eksploitasi

Setelah dilakukan penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan tersebut diatas maka dapat disajikan hasil penelitian sebagai berikut; *Kredit Eksploitasi* adalah kredit berjangka waktu pendek yang diberikan oleh suatu bank kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja perusahaan sehingga dapat berjalan dengan lancar. Kredit eksploitasi ini lazim disebut kredit modal kerja karena bantuan modal kerja digunakan untuk menutup biaya-biaya eksploitasi perusahaan secara luas. Kredit ini berupa pembelian bahan baku, bahan penolong, dan biaya-biaya produksi lainnya seperti upah buruh, biaya pengepakan,

distribusi, dan sebagainya. Tujuan kredit ini untuk meningkatkan produksi, baik peningkatan kuantitatif maupun kualitatif. Penggolongan kredit jangka pendek untuk modal kerja dibagi dalam 6 golongan, yaitu:

a. Golongan I dengan suku bunga 9% setahun adalah kredit modal kerja untuk pengadaan dan penyaluran beras/gabah/padi dan

jagung oleh BUUD/KUD.

b. Golongan II dengan suku bunga 12% setahun adalah sebagai berikut:

- 1) Kredit untuk penanaman padi dan palawija dalam rangka Bimas dan Inmas.
- 2) Kredit pengumpulan dan penyaluran garam rakyat oleh BUUD/KUD dan PN Garam serta kredit modal kerja PN Garam.
- 3) Kredit modal kerja pabrik terigu.
- 4) Kredit ekspor dan produsen eksportir.
- 5) Kredit produksi, impor, dan penyaluran pupuk dan obat hama.
- 6) Kredit impor dan penyaluran barang-barang di luar pangan dalam rangka bantuan luar negeri.
- 7) Kredit modal kerja untuk pengumpulan dan penyaluran hasil pertanian, peternakan, dan perikanan oleh

BUUD/KUD dan koperasi.

- 8) Kredit modal kerja untuk usaha pertanian rakyat dan kerajinan rakyat.
- 9) Kredit modal kerja untuk pemeliharaan ternak unggas dan perikanan rakyat.

c. Golongan III. dengan suku bunga 13,5% setahun adalah:

- 1) Kredit modal kerja untuk industri dan jasa-jasa.
 - a) penggilingan *padi/huler*
 - b) gula
 - c) minyak kelapa
 - d) tekstil
 - e) alat-alat pertanian
 - f) kertas
 - g) semen
 - h) pengangkutan umum
 - i) percetakan dan penerbitan
 - j) pariwisata
- 2) Kredit modal kerja untuk produksi lainnya.
- 3) Kredit impor dan penyaluran barang-barang yang diawasi.
- 4) Kredit untuk pembiayaan persediaan gula.
- 5) Kredit perdagangan dalam negeri termasuk antarpulau.
- 6) Kredit modal kerja kontraktor untuk proyek-proyek **DIK**, **INPRES** yang dibiayai dengan anggaran pemerintah

daerah serta perumahan sederhana.

- d. Golongan IV dengan suku bunga 15% setahun, adalah kredit modal kerja untuk kontraktor lainnya yang tidak termasuk dalam butir (3f) di atas.
- e. Golongan V dengan suku bunga 18% setahun, adalah untuk kredit impor dan penyaluran barang-barang impor yang tidak termasuk dalam butir (2e), (2f), dan (3c).
- f. Golongan VI dengan suku bunga 21% setahun, adalah untuk kredit impor dan penyaluran barang-barang impor yang tidak termasuk dalam angka (1) sampai dengan (5).

Dari uraian tersebut dapat dijelaskan **Kredit langsung** adalah kredit yang diberikan secara langsung kepada pihak ketiga bukan bank seperti, Pertamina, Lembaga Keuangan Bukan Bank, Jawatan Pegadaian, Perum Peruri, dan usaha-usaha lainnya seperti peternakan Ujung Pandang, pupuk Kalimantan Timur, dan Ditjen Tanaman Pangan untuk pembukaan lahan baru di daerah transmigrasi.

Kredit Likuiditas Kredit likuiditas, adalah kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank, baik dalam rangka pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan kepada nasabahnya maupun untuk mengatasi kesulitan likuiditas dalam keadaan darurat, dan untuk pembiayaan lainnya. Kredit likuiditas tersebut dibagi dalam dua golongan, yakni :

Kredit likuiditas gadai ulang, yaitu kredit yang diberikan kepada bank-bank oleh Bank Sentral agar dapat memperluas pemberian kreditnya. Sebagai jaminan oleh bank-bank tersebut, diberikan jaminan barang-barang para debitur dengan persetujuan yang bersangkutan.

Kredit likuiditas darurat, dibedakan dalam dua jenis yakni :

Kredit likuiditas darurat umum, adalah kredit yang disediakan oleh Bank Indonesia kepada bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditas sebagai akibat dari perubahan yang mendadak di luar kekuasaan bank. Misalnya : akibat suatu tindakan dalam bidang moneter yang mengubah kurs dolar dari US\$ 1 = Rp. 415,00 menjadi Rp 625,00 (kebijakan 15 November), menyebabkan beberapa bank kekurangan likuiditas. Untuk itu Bank Indonesia membantu dengan memberikan kredit likuiditas darurat umum. **Kredit likuiditas darurat khusus**, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada bank-bank yang mengalami kesulitan di dalam faktor-faktor intern. Misalnya : pelunasan sebagian kredit yang diberikan bank-bank tersebut kurang lancar, sehingga mengganggu likuiditas bank. Permohonan kredit likuiditas diajukan oleh bank-bank secara tertulis dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh Bank Indonesia sesuai dengan jenis kredit yang bersangkutan. Penolakan atau persetujuan atas permohonan sebagaimana dimaksud pada butir (a) nomor ini, diberitahukan secara tertulis oleh Bank Indonesia kepada bank-bank. Berdasarkan persetujuan permohonan sebagaimana dimaksud pada butir

(b) nomor ini, para pihak menyelesaikan perjanjian kredit dan warkat perkreditan lainnya.

Fasilitas Diskonto Di samping kredit likuiditas sebagaimana diuraikan terdahulu, dikenal pula kredit likuiditas dalam bentuk fasilitas diskonto. **Pengertian** Fasilitas diskonto dalam rupiah adalah penyediaan dana jangka pendek oleh Bank Indonesia dengan cara pembelian promes (surat sanggup) yang diterbitkan oleh bank umum dan bank pembangunan yang tergolong sehat dan cukup sehat atas dasar diskonto. Berlainan dengan kredit likuiditas, fasilitas diskonto hanya dapat dimanfaatkan oleh bank-bank sebagai upaya terakhir dan merupakan bantuan dari Bank Sentral sebagai *lender of the last resort*.

Penggolongan Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi bank Indonesia Nomor : 21/54/KEP/DIR tanggal 27 Oktober 1988, fasilitas diskonto digolongkan dalam 2 jenis yakni : Diskonto I merupakan salah satu alat pengendali moneter Bank sentral. Penyediaannya bersifat otomatis, dengan demikian dapat dimanfaatkan oleh bank atau LKBB untuk memperlancar pengaturan dananya sehari-hari. Diskonto II disediakan untuk memudahkan bank atau LKBB dalam menanggulangi kesulitan pendanaan karena rencana pengerahan dana tidak sesuai dengan penarikan kredit jangka menengah dan panjang oleh nasabah (*mismatch*). Oleh karena itu diskonto jenis ini disediakan dalam hal penurunan dana pihak ketiga atau penambahannya tidak sesuai dengan rencana penarikan kredit jangka menengah atau panjang secara netto (*net disbursement*).

Diskonto I disediakan dalam bentuk fasilitas dengan jaminan (secured discount window). Jaminan tersebut berupa surat-surat berharga yang terdiri atas : Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan atau; Surat Berharga Pasar Uang (SBPU) yang diendos oleh bank lain dan atau; Obligasi atau Surat Berharga Pasar Modal (SBPM) yang diterbitkan melalui Pasar Modal. Diskonto II disediakan oleh Bank Indonesia setelah terlebih dahulu diadakan penilaian besarnya mismatch yang terjadi. Oleh karena itu penyediaan diskonto II dilakukan tanpa jaminan surat-surat berharga seperti pada diskonto I, tetapi bank atau LKBB yang bersangkutan harus menyerahkan kepada Bank Indonesia promes yang diterbitkan sendiri. Jumlah fasilitas diskonto I dan II yang dapat diberikan dikaitkan dengan jumlah dana pihak ketiga yang dapat dihimpun oleh bank atau LKBB yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan dana pihak ketiga di atas, adalah dana dalam rupiah yang diterima oleh bank atau LKBB dari pihak-pihak bukan bank atau bukan LKBB.

Ketentuan-ketentuan mengenai diskonto, DISKONTO I Jangka Waktu dasar ditetapkan 2 hari dalam satu masa laporan likuiditas dan apabila sangat diperlukan dapat diperpanjang dua kali masing-masing 1 hari dalam satu masa laporan likuiditas jangka waktu seluruhnya tidak boleh melebihi 4 hari. *Batas Maksimum* Fasilitas diskonto yang dapat diperoleh bank atau LKBB adalah 100% dari nominal surat berharga yang dijamin dengan maksimal 5% dari pihak ketiga dalam rupiah. *Tingkat Diskonto* Tingkat diskonto ditetapkan secara berkala, dengan ketentuan

sebagai berikut : Sampai dengan jangka waktu dasar (maksimal 2 hari) dikenakan tingkat diskonto dasar yang ditetapkan atas dasar tingkat suku bunga pasar uang; Untuk perpanjangan kedua (1 hari) dikenakan tingkat diskonto dasar yang berlaku ditambah persentase tertentu; Untuk perpanjangan kedua (1 hari) dikenakan tingkat diskonto dasar yang berlaku ditambah persentase tertentu yang lebih tinggi daripada yang terdapat pada butir (b) di atas; Apabila dalam jangka waktu 30 hari fasilitas diskonto tersebut digunakan dari 4 hari kerja, maka pada penggunaan berikutnya dikenakan diskonto dasar yang berlaku ditambah persentase tertentu yang tinggi dari yang ditetapkan pada butir (c) di atas.

DISKONTO II *Jangka Waktu* dasar ditetapkan paling lama 90 hari yang dapat diperpanjang paling banyak 2 kali dengan jangka waktu masing-masing 30 hari untuk setiap kali perpanjangan, sehingga jangka waktu seluruhnya tidak boleh melebihi 150 hari. *Batas Maksimum* Fasilitas diskonto II yang dapat diperoleh bank atau adalah 3% dari dana pihak ketiga dalam rupiah. *Tingkat diskonto* Tingkat diskonto ditetapkan secara berkala dengan ketentuan sebagai berikut : Sampai dengan jangka waktu dasar maksimal 90 hari dikenakan tingkat diskonto yang ditetapkan atas dasar suku bunga yang berjangka waktu 1 tahun; Untuk jangka waktu 91 hari sampai dengan 120 hari dikenakan tingkat diskonto dasar berlaku ditambah persentase tertentu yang akan ditetapkan dari waktu ke waktu; Untuk jangka waktu 121 hari sampai dengan 150 hari dikenakan

tingkat diskonto dasar yang berlaku ditambah persentase tertentu yang lebih tinggi.

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Didalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab si pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk akta notaris atau akta PPAT (Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996). Hal-hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan SKMHT adalah sebagai berikut :

- a. Wajib dibuat dengan akta notaris atau Akta PPAT ;
- b. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan ;
- c. Tidak memuat kuasa substitusi;
- d. Berlaku selama 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan selama 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar;
- e. Untuk kredit-kredit tertentu, jangka waktu berlakunya SKMHT adalah sampai dengan saat berakhirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya atau sampai 3 (tiga) bulan setelah keluarnya Sertifikat tanah yang dipergunakan untuk menjamin kredit tersebut, tergantung dari macam kreditnya (Peraturan Menteri

Negara Agraria/Kepaa BPN No. 4 Tahun 1996 tanggal 8 Mei 1996).

1) Prosedur Penilaian

Sebelum barang-barang agunan yang tertera pada daftar barang-barang agunan ditetapkan nilainya dan diterima serta diikat sebagai agunan kredit, terlebih dahulu perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a) Meneliti dan mempelajari kelengkapan dan kebenaran/keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh debitur, sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang-barang tersebut dapat diikat secara hukum/yuridis. Untuk meneliti keabsahan dari sertifikat tanah, harus dilakukan pengecekan langsung ke BPN setempat dengan membawa asli sertifikat.
- b) Melakukan peninjauan setempat (on the spot) untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijaminkan, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas-berkas/dokumen yang ada dan keterangan/penjelasan lainnya yang diberikan debitur.
- c) Dibuatkan berita acara pemeriksaan / penaksiran

nilai barang agunan (yang merupakan bagian / lampiran dari Laporan Kontak dan Kunjungan Kepada Debitur) yang harus ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

2) Pengikatan dan Penguasaan Agunan

- a) Pengikatan Terhadap barang-barang yang diterima sebagai agunan kredit harus dilaksanakan pengikatan yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum/yuridis. Yang dimaksud dengan pengikatan yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum/yuridis adalah pengikatan yang dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Pengikatan dapat dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, dalam hal ini notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dapat dijabat oleh notaris, camat, dan pejabat-pejabat umum yang ditunjuk.

Pengikatan atas barang-barang agunan dilaksanakan setelah Perjanjian Kredit ditandatangani mengingat Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pokok dari perjanjian pengikatan barang-barang agunan. Atau dengan kata lain, perjanjian pengikatan agunan adalah *accessoir*

dari perjanjian pokok. Pengikatan atas barang agunan berupa benda-benda tak bergerak misalnya tanah dilakukan dengan pemasangan hak tanggungan minimum sebesar 100 % dari nilai transaksi barang agunan yang bersangkutan atau 100 % dari maksimum kredit apabila nilai barang agunan lebih besar dari maksimum kredit.

Pengikatan terhadap kapal laut yang didaftarkan di Indonesia (berbendera Indonesia) dengan bobot 20 m³ ke atas dilakukan dengan hipotik/grosse akte, sedangkan untuk kapal laut dibawah 20 m³ dilakukan secara fiducia. Pendaftaran untuk kapal laut dilakukan pada Direktorat Jendral Perhubungan Laut atau Syahbandar.

.Pengikatan terhadap pesawat terbang dilakukan dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik. Pendaftaran untuk pesawat terbang dilakukan pada Direktorat Jendral Perhubungan Udara. Penerimaan jaminan berupa kapal-kapal Republik Indonesia yang didaftarkan di luar Indonesia harus diusulkan secara kasus per kasus.

Pengikatan atas barang agunan berupa benda-

benda bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud, dan benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dilakukan dengan Fidusia secara notarial. Sesuai UU No. 42 tahun 1999 tanggal 30 September 1999 tentang Jaminan Fidusia, akta jaminan fidusia dimaksud harus didaftarkan oleh penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Untuk produk-produk tertentu, pendaftaran Fidusia akan diatur dalam ketentuan tersendiri.

Pengikatan atas barang agunan berupa Surat Berharga dilakukan dengan gadai dan dilengkapi dengan surat kuasa mencairkan/menjual. Proses Pemasangan Hak Tanggungan terdiri dari ;

- b) Apabila Bank telah memiliki SKMHT maka pemasangan hak tanggungan dilakukan sendiri oleh Bank. Bila tidak ada SKMHT maka Bank dan debitur bersama-sama datang ke PPAT untuk pembuatan akta hak tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan

selambat-lambatnya 1 bulan (untuk hak atas tanah yang telah terdaftar) atau 3 bulan (untuk hak atas tanah yang belum terdaftar).

- c) Akta hak tanggungan untuk tanah harus dibuat oleh PPAT sedangkan akta hipotik untuk kapal laut dibuat oleh Syahbandar yang ditunjuk.
- d) Akta Hak Tanggungan untuk tanah didaftarkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional paling lambat 7 hari setelah APHT dibuat, sedangkan akta hipotik untuk kapal laut didaftarkan kepada Direktorat Jendral Perhubungan Laut.
- e) Sebagai bukti pemasangan hak tanggungan harus ada sertifikat hak tanggungan. Pengikatan agunan berupa SKMHT yang berlaku sampai berakhirnya jangka waktu kredit hanya dapat dilakukan untuk jenis-jenis kredit sebagai berikut :
- f) Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, meliputi kredit kepada KUD, kredit kepada KUT dan kepada Koperasi Primer Untuk Anggotanya.
- g) Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu : Kredit untuk membiayai pemilikan rumah dengan luas tanah maksimum 200 m² dan luas bangunan maksimum

70 m2, Kredit untuk membiayai pemilikan kavling Siap Bangun dengan luas tanah 54 m2 s/d 72 m2 berikut bangunannya. Dan Kredit untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana butir (1) dan (2) diatas.

- h) Kredit Produktif lainnya yang diberikan dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50 juta.
- i) Biaya-biaya yang berhubungan dengan pengikatan tersebut dibayar dan ditanggung debitur.

3) Penguasaan Barang-Barang Agunan

Penguasaan barang-barang agunan berupa barang tidak bergerak adalah dengan cara menguasai dokumen/bukti-bukti pemilikan yang sah dari barang tersebut. Penguasaan barang agunan berupa barang bergerak yaitu barang-barang agunan debitur harus dikuasai oleh bank secara fisik berikut dokumen-dokumen/bukti-bukti pemilikannya. Jika penguasaan secara fisik dapat mengganggu kelancaran usaha debitur dan bank, maka minimum bank harus menguasai dokumen-dokumen/ bukti-bukti pemilikan yang asli (antara lain bilyet deposito, saham perusahaan, Surat Berharga) atas agunan tersebut.

Dokumen-dokumen/bukti-bukti agunan yang

harus dikuasai bank secara umum adalah sebagai berikut :

- a) Sertifikat hak dan BPKP, apabila agunan berupa alat-alat berat yang memerlukan pendaftaran.
- b) Sertifikat tanah, apabila agunan berupa tanah.
- c) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), apabila agunan berupa bangunan/rumah. Bagi daerah yang belum mewajibkan adanya IMB, harus dilengkapi dengan surat pernyataan dari Pemda (minimal Camat) atau Dinas Tata Kota setempat bahwa di lokasi agunan tidak / belum diwajibkan adanya IMB.
- d) Surat Kuasa notariil dari pemilik kepada debitur ataupun langsung kepada Bank apabila barang-barang jaminan yang bersangkutan bukan milik debitur. Untuk daerah yang tidak terdapat notaris, Camat atau PPAT, maka surat kuasa harus ditandaskan (dilegalisasi) oleh Pejabat yang berwenang.
- e) Invoice atas barang-barang yang dijaminan, apabila barang-barang yang dijaminan tersebut adalah mesin-mesin/ peralatan pabrik
- f) Bukti pendaftaran kapal laut yang diterbitkan oleh Direktorat Jendral Perhubungan Laut
- g) Bukti pendaftaran pesawat terbang yang

diterbitkan oleh Direktorat Jendral Perhubungan
Udara

3. Masalah-masalah Dalam Penyelesaian Kredit

a. Penyelesaian Melalui Proses Litigasi

Menurut Pasal 1238 KUHPerdata seorang berutang dinyatakan telah lalai memenuhi prestasinya bila berdasarkan suatu surat perintah atau akta sejenisnya dinyatakan demikian, kecuali jika perikatannya sendiri telah menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Surat perintah adalah pernyataan resmi dari juru sita pengadilan, sedangkan akta sejenis adalah peringatan tertulis. Apabila seorang debitur sudah diperingatkan dan secara tegas ditagih janjinya, tetapi ia tetap tidak melaksanakan prestasinya maka salah satu upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditur untuk menuntut haknya adalah melakukan gugatan perdata melalui pengadilan.

Agar debitur tidak mengalihkan hartanya untuk memenuhi putusan pengadilan, dalam gugatan harus dicantumkan permohonan putusan provisionil berupa penetapan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan tertentu debitur. Jika pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela (vrijwillig), berdasarkan ketentuan Pasal 196

HIR dapat dimintakan bantuan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan putusan itu secara paksa. Pelaksanaan putusan secara paksa ini dibuat eksekusi atau execution forcee. Jika sudah lewat jangka waktu yang ditetapkan pengadilan pihak yang dikalahkan tidak memenuhi putusan atau tidak datang menghadap, sesuai dengan ketentuan Pasal 196 jls Pasal 197 ayat (1) HIR harta benda yang bersangkutan sampai jumlah yang dianggap cukup disita oleh pengadilan kemudian dijual melalui Kantor Lelang Negara. Tata cara menjalankan putusan pengadilan menurut HIR adalah: a) peringatan (aanmaning), b), sita eksekusi dan (c) penyanderaan. Penyelesaian melalui litigasi ini sering membuat bank frustasi karena pihak pengadilan menganggap bahwa dalam hubungan perjanjian kredit antara bank dan nasabah debitur, nasabah bank adalah pihak yang lemah yang harus dilindungi terhadap bank sehingga bank sering dikalahkan. Selain itu proses penyelesaian utang melalui pengadilan ini sangat lamban. Menurut suatu penelitian, dibutuhkan waktu 3-9 tahun untuk menyelesaikan utang piutang perbankan.

b. Penyelesaian Melalui PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara)

Dalam praktek pelaksanaan pengurusan piutang negara dijumpai masalahmasalah yuridis yang secara umum timbul akibat tindakan hukum yang dilakukan oleh debitur ataupun pihak ketiga yang bekepentingan. a) Putusan pengadilan yang

meninjau/membatalkan pernyataan bersama dan menetapkan jumlah piutang negara atau penjadwalan kembali angsuran piutang negara. PUPN mempunyai wewenang menetapkan jumlah piutang negara dan syarat-syarat penyelesaiannya dituangkan dalam bentuk Pernyataan Bersama antara Ketua PUPN dengan debitur atau penanggung utang. Pernyataan Bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim dalam perkara perdata. Dengan demikian sebenarnya pengadilan tidak dapat membatalkan Pernyataan Bersama. Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1500/K/Sip/1978 tanggal 2 Februari 1980 dalam perkara antara BNI 1946 melawan Fa. Megaria antara lain menyatakan tidak ada sarana hukum lewat prosedur peradilan biasa yang dapat ditempuh untuk menghapus adanya Surat Pernyataan Bersama. Dalam prkatek sampai dengan akhir semester I tahun 1997/1998 terdapat 107 perkara aktif berupa bantahan atau gugatan melalui pengadilan Negeri yang diajukan oleh Penanggung Utang menyangkut kebenaran terhadap penetapan jumlah utang. b) Pengadilan Negeri Membatalkan Penyitaan dan Pelelangan yang telah dilakukan oleh PUPN karena penerbitan surat paksa sebagai dasar hukum Pelelangan tidak didahului dengan Pernyataan Bersama Dalam hal Pernyataan Bersama tidak dapat dibuat karena penanggung utang tidak memenuhi panggilan meski telah dipanggil dengan patut atau tidak

bersedia menandatangani Pernyataan Bersama, maka PUPN melaksanakan penagihan sekaligus dengan surat paksa. Meskipun Surat Paksa yang dikeluarkan PUPN mempunyai kekuatan hukum yang pasti, dalam praktek dapat saja tertunda bahkan batal pelaksanaannya atas permintaan debitur kepada PN. Terdapat beberapa putusan PN yang menbatalkan penyitaan dan pelelangan yang telah dilakukan PUPN atas dasar Surat Paksa sebagai dasar hukum pelelangan tidak didahului Pernyataan Bersama. c) Pengadilan TUN Menilai/Meninjau Surat Paksa, Penyitaan dan Pelelangan PUPN adalah lembaga yang bertindak atas nama negara untuk mengurus piutang negara yang terjadi karena adanya perbuatan hukum perdata (utang piutang). Dalam Pasal 2 a UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN diatur bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara.

Tugas PUPN yang dilaksanakan oleh BUPLN adalah melaksanakan peradilan semu (quasi rech spraak). Oleh karena itu PUPN dan BUPLN bukanlah tugas bagi Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam praktik, terdapat putusan Pengadilan TUN yang meninjau surat paksa, penyitaan dan pelelangan yang dikeluarkan oleh PUPN. d) Adanya Putusan Sela (Provisi) dari PN Berupa Penundaan/Pembatalan Lelang Eksekusi PUPN Pelelangan yang

dilakukan PUPN berdasarkan Pernyataan Bersama dan atau Surat Paksa bersifat parate eksekusi yang mempunyai kekuatan seperti putusan hakim. Dengan demikian menurut penjelasan Pasal 11 butir 13 (4) UU No. 49 Prp. Tahun 1960 tidak dapat ditunda atau dibatalkan karena adanya sanggahan yang diajukan terhadap sahnyanya atau kebenaran piutang negara. Dengan demikian, putusan sela yang dikeluarkan sebelum pemeriksaan pokok perkara seharusnya hanya dikeluarkan untuk sengketa mengenai pemilikan objek yang akan dilelang saja. e) PN Meletakkan Sita Jaminan atau Sita Eksekusi atas Barang yang Telah Disita Lebih Dahulu oleh PUPN Pasal 201 dan 202 HIR secara implisit menyatakan bahwa terhadap barang yang sama tidak dapat diadakan sita rangkap. PUPN sehingga mengalami kesulitan untuk memproses pengurusan piutang negara sampai pada tahap eksekusi lelang, karena sering terjadi sita rangkap (ganda) yang dilakukan oleh PN. f) PN Meletakkan Sita Jaminan atas Barang Jaminan Kredit Putusan MA No. 394K/PDT/1084 tanggal 13 Mei 1984 menyatakan bahwa PN tidak dapat melaksanakan sita jaminan atas barang milik Penanggung Utang yang dijamin dan telah diikat hipotik. Dalam praktek terdapat putusan PN yang meletakkan sita jaminan terhadap barang yang dijamin untuk melunasi piutang negara yang diikat hipotik atas permintaan pihak ketiga. g) Untuk Mengosongkan Objek Lelang yang masih

Dikuasai oleh Debitur atau Pihak Lain, PN Mengharuskan Pemenang Lelang Eksekusi PUPN Mengajukan Gugatan Perdata Ketentuan mengenai pengosongan rumah atau bangunan yang didiami oleh penanggung utang atau pihak lain diatur dalam penjelsan Pasal 11 butir 11 UU No. 49 Prp. Tahun 1960, yaitu pembeli lelang mengajukan permohonan kepada Ketua PN untuk mengeluarkan perintah tertulis kepada juru sita untuk mengusahakan pengosongan rumah atau bangunan, jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara. Namun demikian, PN mengharuskan pemenang lelang menempuh prosedur gugatan perdata.

c. Masalah Eksekusi Grosse Akta

Pada dasarnya eksekusi atau pelaksanaan putusan dilakukan apabila pihak tergugat tidak mau melaksanakan putusan hakim yang bersifat *condemnatoir* dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap secara sukarela. Berdasarkan Pasal 224 HIR, Grosse Akta merupakan perangkat hukum yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Namun dalam praktik eksekusi grosse akta tidak semudah bunyi Pasal 224 HIR. Ada beberapa faktor yang menyebabkan eksekusi grosse akta menjadi sulit, yaitu nasabah debitur sengaja mengulur-ulur waktu dengan mengajukan upaya hukum, adanya perlawanan dari pihak ketiga, kesalahan pihak

bank dalam membuat grosse akta dan Ketua PN kurang memahami pengertian grosse akta.

d. Upaya Hukum Nasabah Debitur atau Pihak Ketiga

Dalam praktik eksekusi grosse akta, tidak sedikit nasabah debitur atau pihak ketiga yang melakukan upaya hukum untuk menghambat proses eksekusi grosse akta yang hendak dijalankan oleh Ketua PN. Ada beberapa faktor yang menyebabkan nasabah debitur atau pihak ketiga melakukan gugatan perlawanan (verzet) yaitu antara lain nasabah debitur sengaja melakukannya untuk menghambat proses dan nasabah debitur merasa dirugikan oleh kecurangan kreditur dalam menghitung angsuran utang. Contoh kasus adanya perlawanan pihak ketiga yang disebabkan karena pihak bank lalai untuk meneliti dokumen-dokumen yang dibuat antara pihak ketiga dengan nasabah debitur. Dalam perkara antara PT Bank Kesawan melawan Patsan Oloan Ny. Sitodoer Boru Tupang, PT Bank Kesawan memberikan kredit pada Citra Pujiarta dengan jaminan grosse akta pemberian jaminan. Nasabah debitur wanprestasi sehingga bank mengajukan permohonan eksekusi pada ketua PN Medan, yang kemudian dikabulkan. Pihak bank kemudian membuat pengumuman lelang di surat kabar. Atas dasar pengumuman tersebut, pihak pelawan mengajukan perlawanan dengan alasan tanah yang akan dilelang tersebut adalah milik pelawan. Mahkamah Agung mengeluarkan putusan

yang pada pokoknya menolak kasasi PT Bank Kesawan dan menyatakan menurut hukum grosse akta adalah tidak sah dan memerintahkan Wakil Juru Sita PN Medan untuk mencabut, mengangkat kembali sita eksekusi atas tanah pelawan. Alasan MA adalah proses peralihan hak yang dijadikan anggunan antara Pelawan dan nasabah debitur cacat hukum.

e. Kesalahan Notaris (Bank) Dalam Membuat Grosse Akta

Kekeliruan bank tidak terlepas dari kesalahan notaris yang diper caya oleh bank untuk membuat dokumen-dokumen tersebut. Kesalahan ini disebabkan perbedaan penafsiran mengenai grosse akta. Dalam Pasal 224 HIR hanya dikenal dua bentuk grosse akta yaitu grosse akta pengakuan utang dan grosse akta hipotik yang masing-masing berdiri sendiri dan mempunyai spesifikasi yang berbeda. MA hanya membolehkan kalangan perbankan memilih salah satu dari grosse akta tersebut. Apabila nasabah debitur telah diikat dengan grosse akta pengakuan utang maka nasabah debitur tidak boleh diikat lagi dengan bentuk perjanjian hipotik. Disamping kesalahan mencampuradukkan dua bentuk grosse akta menjadi satu, kalangan perbankan dan notaris sering juga melakukan kesalahan dalam pembuatan akta pengakuan utang. Akta pengakuan utang yang dibuat oleh perbankan dan notaris kadang-kadang bukan berisi pernyataan sepihak dari nasabah

debitur, tetapi merupakan perikatan antara bank dan nasabah debitur yang masing-masing mengikatkan diri dalam akta pengakuan utang. Dalam perkara PT Waringin Metal Printing & Santosa melawan Nichimen Co. Ltd. & Takegawa Co, MA menolak permohonan eksekusi grosse akta pengakuan utang dengan pertimbangan isi akta pengakuan utang tersebut disertai dengan perjanjian pinjam uang sejumlah \$ 1.952.614,47. Pada hakekatnya surat pengakuan utang hanya dapat memuat suatu pengakuan utang dengan kewajiban untuk membayar utang tersebut, yang mempunyai akibat bagi pihak yang berutang tidak lagi mempunyai hak untuk membela diri. Dalam perkara PT Bank Pasifik Cabang Medan, MA dalam putusan No. 2414 K.Pdt/1987 tanggal 12 Februari 1990 berpendapat bahwa grosse akta berisikan pengakuan utang dengan pemberian jaminan, dimana diperjanjikan pula mengenai barang-barang yang akan dijaminkan dan syarat-syarat mengenai jaminan tersebut. Dengan demikian grosse akta semacam itu bukanlah merupakan grosse akta yang dapat dieksekusi sesuai Pasal 224 HIR.

Dalam perkara antara Bank of America Jakarta melawan Trisnawati Sudarto, MA mengabulkan bantahan Trisnawati dengan pertimbangan antara lain Akta Pernyataan yang dibuat tanggal 15 Januari 1984 hanyalah merupakan akta di bawah tangan yang tidak berkepal "Demi Keadilan berdasarkan

Ketuhanan Yang Maha Esa”. Oleh karena itu eksekusi yang diajukan oleh BOA adalah tidak ada dasar hukumnya, bahwa Akta Notaris No. 147 yang berisi loan agreement dan Akta Notaris No. 148 yang berisi acknowledgement of indebtedness and security agreement adalah bukan grosse akta. Dalam pembuatan akta pengakuan utang sering juga ditemui jumlah utang nasabah debitur belum dapat dipastikan jumlahnya. MA berpendapat akta pengakuan utang seperti ini tidak dapat dieksekusi. Nasabah debitur yang tidak bersedia menandatangani Surat Pernyataan Bersama juga dapat ditafsirkan bahwa secara hukum belum terdapat jumlah utang yang pasti. Satu hal yang merupakan kesalahan adalah adanya anggapan bahwa grosse akta perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sama dengan grosse akta pengakuan utang. Dengan bekal pemahaman ini. Kalangan notaris dan perbankan menganggap dengan dicantumkannya kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada grosse akta perjanjian kredit, maka grosse akta tersebut telah mempunyai kekuatan eksekutorial. MA tidak mengakui grosse akta perjanjian kredit sebagai grosse akta pengakuan utang. Hal ini dapat dilihat dalam Keputusan MA No. 1520.K/Pdt./1984 yang melibatkan PT Pan Indonesian Bank melawan PT Ripe Indonesia. Mahkamah Agung dalam perkara No.1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Pebruari 1998 menyatakan bahwa BPD Sumatera Utara telah lalai

menerapkan prinsip kehati-hatian yang mengharuskan manajemen meneliti status tanah agunan. Pihak Penggugat adalah usteri tergugat yang tidak turut menandatangani akta pengikatan agunan tersebut. Pembebanan tanah harta bersama tersebut harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan dasar pertimbangan adil dan patut. Dalam perkara ini Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara mengajukan permohonan eksekusi karena telah adanya penjaminan utang yang dibuat dalam grosse akta. Pengajuan eksekusi ini ternyata menimbulkan akibat hukum lain, dalam hal ini Penggugat merasa dirugikan dengan permohonan eksekusi tersebut. Penggugat merasa dirugikan karena objek yang dimohonkan eksekusi adalah harta bersama. Harta bersama dapat dikategorikan sebagai hak milik bersama. Dikatakan hak milik bersama karena terdapat beberapa orang pemilik atas suatu benda yang sama. Selain KUHPerdara, UU Perkawinan mengenal adanya harta milik bersama yang disebut sebagai harta bersama. Hak milik bersama ada dua macam yaitu hak milik bersama yang bebas dan hak milik yang terkait. Hak milik bersama yang bebas terjadi karena diperjanjikan antara beberapa pemilik bersama atas suatu benda. Hak milik bersama yang terkait terjadi karena ketentuan undang-undang dan sebagai akibat hubungan hukum yang sudah ada lebih dahulu. Misalnya pemilik bersama harta perkawinan akibat adanya perkawinan, pemilik bersama atas harta

peninggalan akibat adanya pewarisan. Tiap pemilik harta bersama tidak dimungkinkan bebrbuat apa saja tanpa izin dari pemilik bersama lainnya.

B. Hasil Pembahasan

1. Pemberian Kredit Exploitasi dengan Pengikatan SKMHT sebagai Jaminan Kredit

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya mengembalikan atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersama pada saat menerimanya akan tetapi pengembalian dilakukan pada masa tertentu atau masa yang akan datang.¹⁷ Di dalam literatur hukum perdata terdapat beberapa pengertian mengenai kredit, antara lain :¹⁸ H.M.A Savelberg menyatakan kredit mempunyai arti : Sebagai dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari yang lain. Dan Sebagai jaminan dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan.

Mr. A.J. Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut : “Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh si penerima kredit. Penerima kredit berhak

17 MGS, Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis* (Yogyakarta : Liberty, 1986), hlm 1.

18 Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (bandung : Alumni), hlm 21.

mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya”¹⁹ Sedangkan pengertian yuridis dirumuskan dalam pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian” Dari perumusan di atas dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu:

- a. Adanya suatu penyerahan uang atau tagihan atau barang yang menimbulkan tagihan pada pihak lain. Dengan harapan bank akan memperoleh suatu tambahan nilai pokok pinjaman tersebut yang berupa bunga sebagai perdapatan bagi bank yang bersangkutan.
- b. Proses kredit tersebut didasarkan pada suatu perjanjian atas dasar kepercayaan bahwa kedua belah pihak akan mematuhi kewajibannya masing-masing.

Dalam praktek sehari-hari bank disebut pihak kreditur yaitu pihak yang memberikan pinjaman (prestasi). Sedangkan pihak penerima pinjaman tersebut disebut debitur yang dapat berupa perorangan maupun badan hukum. Berpijak dari beberapa pengertian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian antara bank sebagai pihak kreditur dengan pihak lain sebagai debitur

¹⁹ *Direktorat, Lokcit, halaman 67*

meminjam uang dengan ketentuan bahwa debitur melunasi pinjaman tersebut pada waktu yang telah ditentukan bersama.

Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit bukan merupakan perkataan yang asing bagi masyarakat kita. Perkataan kredit tidak saja dikenal oleh masyarakat di kota-kota besar, tetapi sampai di desa-desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer.

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa. Dengan demikian prestasi dan kontraprestasi dapat berbentuk sebagai berikut :

- a. barang terhadap barang
- b. barang terhadap uang
- c. barang terhadap jasa
- d. jasa terhadap jasa
- e. jasa terhadap uang
- f. jasa terhadap barang
- g. uang terhadap uang
- h. uang terhadap barang
- i. uang terhadap jasa

Dengan akan diterimanya kontraprestasi pada masa yang akan datang, maka jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa. Disini terlihat pula bahwa faktor waktu merupakan faktor utama yang memisahkan prestasi dan kontraprestasi.

Dengan demikian kredit itu dapat pula berarti bahwa pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang, atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu). Dalam hitungan ini, Raymond P. Kent dalam buku karangannya *Money and Banking* mengatakan bahwa : “kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban dimana dalam melakukan pembayarannya pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang”. Didalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab si pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk akta notaris atau akta PPAT (Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996).

Sehingga dari penjelasan tersebut diatas bahwa pemberian kredit eksploitasi dengan menggunakan SKMHT sebagai jaminan dapat diberikan kesimpulan sebagai berikut :

a. Agunan adalah hak dan kekuasaan atas barang yang diserahkan

oleh debitur dan atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada bank guna menjamin pelunasan hutang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau addendumnya. Suatu barang yang dapat dijadikan agunan kredit harus memenuhi kriteria sbb :

- 1) Mempunyai nilai yuridis dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang undangan yang berlaku sehingga kreditur memiliki hak yang didahulukan (preferen) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.
 - 2) Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dimiliki dengan uang dan dapat di jadikan uang.
 - 3) Dapat dipindahtangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain (Marketable, Executer Baar)
- b. Untuk mengcover risiko kerugian atas penyaluran dana kredit dimaksud, bank menggunakan salah satu alternatif untuk pengamanannya dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai pengikatan jaminan kredit dalam pemberian kredit eksploitasi, yaitu untuk mengantisipasi secara dini. Dan sekaligus untuk memudahkan pihak bank apabila debitur atau pemilik agunan tersebut tidak dapat hadir dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pengikatan

Hak Tanggungan (APHT). Namun demikian beberapa hal-hal yang perlu diperhatikan dalam SKMHT adalah sebagai berikut :

- 1) Wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT
- 2) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- 3) Tidak memuat kuasa substitusi;
- 4) Berlaku selama 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan selama 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.
- 5) Untuk kredit-kredit tertentu, jangka waktu berlakunya SKMHT adalah sampai dengan saat berakhirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya atau 3 (tiga) bulan setelah keluarnya sertifikat tanah yang dipergunakan untuk menjamin kredit tersebut, tergantung dari macam kreditnya (Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 4 Th 1996 tanggal 8 Mei 1996)

2. Hasil Pembahasan Tentang Prosedur Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan SKMHT Dalam Pemberian Kredit Exploitasi

Dari hasil penelitian dan pembahasan pokok permasalahan yang kedua yaitu tentang prosedur penguasaan dokument dan Pengikatan Agunan dengan SKMHT dalam pemebrian kredit Exploitasi maka dapat

disajikan data-data hasil penelitian sebagai berikut : prosedur dari penguasaan dokumen dalam pemberian kredit ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh perbankan mengenai Dokumen sebelum diberikan fasilitas kredit prosedur atau hal-hal yang diperhatikan oleh perbankan adalah sebagai berikut :

- a. Barang agunan berupa barang tidak bergerak adalah dengan cara menguasai dokumen/bukti-bukti pemilikan yang sah dari barang tersebut.
- b. Barang agunan berupa barang bergerak, barang agunan debitur harus dikuasai oleh bank secara fisik berikut dokumen-dokumen/bukti-bukti pemilikannya. Jika penguasaan secara fisik dapat mengganggu kelancaran usaha debitur dan bank, maka minimum bank harus menguasai dokumen-dokumen/bukti-bukti pemilikan yang asli (antara lain bilyet deposito, Saham Perusahaan, Surat Berharga) atas agunan tersebut.
- c. Dokumen-dokumen/bukti-bukti agunan yang harus dikuasai bank secara umum adalah sbb :
 - 1) Sertifikat hak dan BPKB, apabila agunan berupa alat-alat berat yang memerlukan pendaftaran.
 - 2) Sertifikat tanah, apabila agunan berupa tanah
 - 3) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), apabila agunan berupa bangunan/rumah. Bagi daerah yang belum mewajibkan adanya IMB, harus dilengkapi dengan surat pernyataan

dari Pemda (minimal camat) atau Dinas Tata Kota setempat bahwa di lokasi agunan tidak/belum diwajibkan adanya IMB.

- 4) Surat Kuasa Notariil dari Pemilik Kepada Debitur ataupun langsung kepada Bank apabila barang-barang jaminan yang bersangkutan bukan milik debitur. Untuk daerah yang tidak terdapat Notaris, Camat atau PPAT, maka Surat Kuasa harus ditandasahkan (dilegisasi) oleh Pejabat yang berwenang.
- 5) Invoice atas barang-barang yang dijaminan apabila barang-barang yang dijaminan tersebut adalah mesin-mesin/ Peralatan pabrik.
- 6) Bukti Pendaftaran Kapal Laut yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Laut.
- 7) Bukti pendaftaran pesawat terbang yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Udara.

d. Untuk keperluan administrasi dan Pengawasan barang-barang agunan yang dikuasai Bank harus melaksanakan ketentuan, sbb :

- 1) Terhadap dokumen atau surat-surat pemilikan dan kuasa yang diterima dari debitur dibuatkan surat tanda terima rangkap dua bermaterai cukup, yaitu asli membentuk debitur dan copy untuk Bank. Tanda terima tersebut ditanda tangani oleh pejabat kredit, disimpan dalam

Folder Legal Dokumen debitur yang bersangkutan.

- 2) Dokumen/ surat kepemilikan asli dan akta pengikatan asli harus disimpan dan dikelola oleh Credit Operation Unit.
- 3) Perlu diperhatikan masa berlakunya ijin-ijin dan sertifikat kepemilikan penggunaan tanah/ bangunan :
 - a) IMB (Ijin Mendirikan Bangunan)
 - b) HGU (Hak Guna Usaha)
 - c) HGB (Hak Guna Bangunan)
 - d) Sertifikat Hak Pakai
 - e) Ijin-ijin dan sertifikat lain yang telah habis masa berlakunya harus segera diperpanjang
 - f) Kewajiban untuk membayar PBB atas barang-barang tidak bergerak yang dijaminkan kepada Bank

Adapun bentuk-Bentuk pembiayaan Bank terbagi dalam 2 (dua) kategori pembiayaan yakni berupa Kredit Tunai (*Cash Loan*) dan Kredit Tidak Tunai (*Non Cash Loan*). Kredit Tunai (*Cash Loan*) adalah kredit yang pemberiannya dilakukan secara tunai atau dengan pemindahbukuan, dan secara efektif merupakan hutang nasabah terhadap Bank. Adapun pembiayaannya berupa **Kredit Modal Kerja** kredit yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha. **Kredit Investasi** adalah kredit yang diberikan untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan, ataupun

pendirian proyek baru. **Kredit Konsumtif (Consumer Loan)** adalah kredit yang diberikan kepada perorangan dan dapat diajukan secara kelompok, untuk keperluan konsumtif (bukan usaha) dan investasi pribadi yang sumber pelunasannya bukan dari hasil usaha obyek yang dibiayai. **Kredit Tidak Tunai (Non Cash Loan)** adalah kredit yang pemberiannya terjadi karena penanggungan (kesanggupan untuk melakukan pembayaran di kemudian hari) sehingga tidak dilakukan penarikan tunai atau pemindahbukuan, dan dengan demikian belum secara efektif merupakan hutang nasabah terhadap bank. Termasuk dalam fasilitas non cash loan adalah Bank Garansi, Letter of Credit (L/C), standby Letter of Credit (SBLC), Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN) dan lain-lain.

Dalam melakukan pengikatan agunan atas benda tidak bergerak, undang-undang telah menentukan secara tegas bentuk pengikatannya. Untuk agunan berupa tanah, yang dapat diterima sebagai jaminan adalah tanah yang berstatus dan telah mempunyai Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai Atas Tanah Negara (yang karena ketentuan perundang-undangan harus didaftar dan karena sifatnya dapat dipindahtangankan) dimana untuk tanah-tanah jenis ini pengikatannya dilakukan dengan Hak Tanggungan.

Khusus untuk Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai mengingat adanya jangka waktu hak maka harus diperhatikan ratio jangka waktu hak atas tanah agunan tersebut dibandingkan dengan jangka waktu kredit serta kemungkinan penyelesaian kreditnya. Apabila tanah

yang akan dijadikan agunan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pengikatannya atau pemberian Hak Tanggungannya dapat dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Kalangan perbankan mendesak pemerintah untuk membentuk lembaga penjamin **kredit** perbankan bagi para pengusaha berskala mikro. Alasannya selama ini perbankan kesulitan untuk mengucurkan **kredit** karena proposal usaha kecil seringkali dinilai tidak cukup layak sehingga sulit disetujui. Bankir mengaku sangat kesulitan **dalam** melakukan analisa kemampuan para pengusaha berskala mikro karena sebagian besar dari mereka tidak menerapkan manajemen usaha yang tertib. Kondisi para pengusaha mikro semacam itu sangat menyulitkan perbankan **dalam** melakukan analisa keuangan terutama ketika hendak memberikan persetujuan atas pengajuan **kredit** usaha. Oleh karena itu, diharapkan pemerintah mendirikan infrastruktur pendukung berupa lembaga penjamin **kredit** guna memayungi keberadaan para pengusaha berskala mikro yang jumlahnya sangat besar.

Meski alasan permintaan tersebut rasional, namun Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia, Anwar Nasution, secara tegas menolaknya. Menurut Anwar, pengalaman masa lalu menunjukkan lembaga semacam itu malah kontraproduktif. Dia menuturkan, pemerintah sudah memiliki PT. Asuransi **Kredit** Indonesia (Askrindo)

yang berperan sebagai pendamping dan penjamin pengusaha kecil **dalam** berhubungan dengan perbankan. Tetapi **dalam** praktiknya keberadaan Askrindo justru tidak menyelesaikan masalah. Bahkan keberadaan dan keterlibatan lembaga dimaksud menciptakan masalah baru yaitu memberikan beban tanggung jawabnya justru kepada Askrindo atas kewajiban dari debitur yang wanprestasi. Akibatnya lembaga ini harus banyak menanggung utang dari bank. Padahal tujuan utama dihadirkannya lembaga ini semula untuk mendorong pertumbuhan pengusaha kecil agar mereka mampu menjadi mitra yang baik bagi bank, namun nyatanya usaha ini gagal. Belajar dari pengalaman di atas maka perbankan dinilai untuk tidak perlu lagi melibatkan lembaga sejenis, dan sebagai gantinya perbankan harus meningkatkan kemampuan SDM-nya sendiri **dalam** melakukan analisis.

Intermediasi perbankan memegang peranan penting dalam mendorong kegiatan ekonomi suatu negara terutama pada saat negara tersebut mengalami proses pemulihan dari krisis yang parah seperti yang dialami Indonesia saat ini. Oleh karena itu, berbagai upaya dan kebijakan perlu diambil dalam mengoptimalkan fungsi intermediasi perbankan dimaksud baik dengan menciptakan iklim usaha yang kondusif bagi pemberian kredit oleh sektor perbankan maupun dengan menerapkan ketentuan yang bersifat memaksa bank untuk meningkatkan pemberian kreditnya. Contoh negara yang melakukan kebijakan yang bersifat memaksa tersebut adalah Amerika Serikat. Untuk meningkatkan peran

intermediasi sektor perbankan pemerintah Amerika Serikat mewajibkan bank di suatu negara bagian untuk menyalurkan kredit kepada debitur di negara bagian tersebut, sebesar presentasi tertentu dari jumlah dana pihak ketiga. Ketentuan ini diatur dalam *The Community Reinvestment Act* (CRA) yang pertama kali diberlakukan pada tahun 1977 (12 USC 2901) dan kemudian direvisi pada tahun 1995. CRA bertujuan untuk mendorong *depository institution* dengan membantu mempertemukan kebutuhan kredit di wilayahnya termasuk daerah sekitar yang berpenghasilan rendah dan menengah dengan tetap memperhatikan prinsip operasional perbankan yang aman dan sehat. Jenis pembiayaan yang diatur dalam ketentuan CRA meliputi (i) pembiayaan komersial (*Commercial loan*) (ii) pembiayaan pembelian atau perbaikan rumah (*home mortgage loan*) dan (iii) pembiayaan untuk usaha kecil dan pertanian berskala kecil (*small business and small farm loan*).

Ruang lingkup CRA meliputi perbankan nasional (*state member bank*), dan cabang bank asing yang pendirian dan operasionalnya tunduk pada hukum negara bagian dimana bank tersebut berdiri. CRA tidak berlaku bagi bank yang tidak melakukan kegiatan komersial termasuk *banker's banks* (bank penjamin), atau bank yang dalam melakukan operasionalnya bertindak sebagai bank koresponden, kliring agents, dan bank yang hanya menyediakan dana sesuai dengan kebutuhan (*cash management controlled disbursement services*) serta perusahaan penjaminan. Untuk memantau pelaksanaan CRA seluruh perbankan dan

asosiasi penyimpanan kecuali institusi berskala kecil (*small institution*) yaitu bank atau lembaga simpan pinjam yang memiliki asset lebih dari US\$ 250 juta dan merupakan institusi yang berdiri sendiri atau merupakan afiliasi dari perusahaan induk yang memiliki asset kurang dari US\$ 1 milyar, diwajibkan menyampaikan data dan laporan yang berkaitan dengan aktifitas pembiayaan, investasi dan jasa pelayanan yang diberikan bank dalam mendukung pembangunan di wilayahnya. Data dan laporan ini untuk selanjutnya dievaluasi oleh *federal agency* (*Federal Reserve Bank, Federal Deposit Insurance Corporation, The Office of the Comptroller of the Currency dan The Office of Thrift Supervision*), selaku lembaga yang bertanggung jawab terhadap pengawasan bank sesuai dengan wilayah kewenangan pengawasannya. Berdasarkan hasil evaluasi, federal agency memberikan *rating* penilaian terhadap bank dalam 4 (empat) kategori yaitu *outstanding, satisfactory, needs to improve* dan *substantial noncompliance* yang merupakan refleksi dari data bank dalam membantu mempertemukan kebutuhan kredit di wilayah kerjanya termasuk wilayah di sekitarnya yang berpenghasilan rendah dan menengah.

Hasil penilaian/evaluasi tersebut berpengaruh pada *performance* bank, yaitu pada pemberian izin pembukaan cabang baru bank atau perluasan bank melalui merger dan akuisisi. Dalam hal ini, bank tidak diijinkan untuk membuka cabang baru atau melakukan merger dan akuisisi apabila evaluasi atas pelaksanaan ketentuan CAR dinilai jelek

(*needs to improve* atau *substantial noncompliance*). Dalam mengimplementasikan CAR tersebut dibentuklah suatu lembaga yang secara konsisten memasyarakatkan aturan CAR yaitu *The Consumer Compliance Task Force of the Federal Financial Institution Examination Council (FFEIC)*. Lembaga ini bertugas membantu memfasilitasi lembaga penyimpanan dengan masyarakat yang membutuhkan pembiayaan (debitur) dengan cara menerbitkan secara periodic informasi-informasi berkenaan dengan pertanyaan masyarakat tentang CAR, prosedur pelaksanaan dan memberikan panduan keseragaman *reporting data*. Bagi bank, kredit merupakan sumber pendapatan utama sekaligus menjadi sumber masalah karena akan menentukan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan. Dengan adanya kredit bermasalah maka : (i) dapat mengurangi rentabilitas (pendapatan), (ii) terganggunya cash-flow bank (likuiditas menurun), dan (iii) memerlukan biaya Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif yang lebih besar karena modal bank menurun (CAR menurun). Salah satu cara untuk mengantisipasi risiko kegagalan kredit tersebut, bank membutuhkan lembaga yang dapat memberikan jaminan pelunasan kredit.

Sudah menjadi rahasia umum bahwa pengusaha kecil di Indonesia belum *banking minded* sehingga kalangan ini sulit mengakses dana dari industri perbankan melalui pemberian kredit dalam meningkatkan volume kegiatan usaha. Di lain pihak, perbankan juga tidak sepenuhnya dapat dipersalahkan atas kebijakannya yang kurang memberikan perhatian

kepada pengusaha kecil (mikro) dalam penyaluran kreditnya. Hal ini mengingat kebijakan bank dalam perkreditan wajib mengikuti prosedur pemberian kredit yang sudah baku. Bahkan seringkali kebijakan tersebut oleh bankers diterjemahkan secara “kaku” seperti keharusan persyaratan dokumentasi permohonan kredit yang sempurna. Persyaratan dokumentasi yang formalistik ini akan sulit dipenuhi oleh pengusaha kecil antara lain karena kemampuan sumber daya manusia yang relative rendah, biaya pengurusan perizinan cukup tinggi, dan pajak atau retribusi yang akan membebani jika telah menjadi usaha yang formal.

Dalam tataran operasional, perlunya jaminan bagi pengusaha kecil dan menengah karena sulitnya menerapkan prinsip 5C dalam analisis pemberian kredit bagi mereka sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-Undang Perbankan. Prinsip 5C dalam Bank Indonesia, Direktorat Luar Negeri, “Kajian Berbagai Upaya Yang Dapat Dilakukan Bank Indonesia Untuk Menarik Devisa Hasil Ekspor Dari Luar Negeri, pemberian kredit telah digunakan selama bertahun-tahun dan kenyataannya pada saat ini masih terus dipergunakan. Prinsip ini meliputi 5 asas, yaitu:

- a. *Character* (watak);
- b. *Capacity* (Kemampuan);
- c. *Capital* (Modal);
- d. *Conditions*; dan
- e. *Collateral* (Jaminan).

Karakter tidak diragukan lagi adalah faktor yang sangat penting untuk dipertimbangkan jika ingin memberikan kredit. Apabila debitur tidak jujur, curang, ataupun *incompetence*, maka kredit tidak akan berhasil tanpa perlu memperhatikan faktor-faktor lainnya. Orang yang tidak jujur ataupun curang akan selalu mencari jalan untuk mengambil keuntungan. Seseorang yang *incompetence* menjalankan bisnis tidak diragukan lagi akan menjalankan bisnisnya dengan buruk, dan hasilnya kredit akan mengandung resiko tinggi. Jika seseorang tidak ingin membayar kembali kreditnya, kemungkinan ia akan mencari jalan untuk menghindari membayar kembali. Untuk itu, penilaian karakter debitur harus ditentukan sejak ia memulai langkah pertama untuk mendapatkan pinjaman.

Dalam menentukan karakter, debitur harus mampu menunjukkan kepada bank bahwa ia adalah orang yang jujur dan dapat diandalkan. Untuk itu dibutuhkan *track record* dari yang bersangkutan. Tentu saja untuk melakukan hal ini sangat sulit. Di Australia informasi semacam itu dapat didapatkan pada biro kredit, seperti *Credit Reference Association of Australia, Ltd.* (“CRAA”). Di Indonesia informasi tersebut dapat diperoleh melalui system informasi kredit yang dimiliki Bank Indonesia. Namun karena tidak adanya system “kenal diri” yang berlaku nasional sehingga seorang dapat memiliki identitas diri lebih dari satu informasi itu seringkali tidak akurat. Kondisi seperti ini lebih parah bila menyangkut informasi mengenai pengusaha kecil.

CRAA mengelola database yang berisi data kredit baik perorangan maupun perusahaan yang ada di Australia, yang memuat berbagai informasi dari kredit yang telah diajukan, pembayaran yang telat dan juga putusan pengadilan yang berhubungan dengan kredit macet. Lembaga keuangan yang menjadi anggota CRAA berhak untuk mendapatkan informasi tentang si peminjam, dan sebagai imbalannya, mereka harus menyediakan informasi dari pinjaman yang akan diajukan. Sedangkan modal (*capital*) berhubungan dengan kekuatan keuangan dari si peminjam. Ada beberapa cara untuk menentukan apakah modal seseorang itu memuaskan. Langkah pertama adalah mendapatkan laporan asset dan passiva dari si peminjam dan harus dipastikan data tersebut akurat. Beberapa lembaga pinjaman mempunyai aturan-aturan pinjaman yang memuat batas ratio maksimal asset dan passiva. *Conditions*, dapat dilihat melalui dua kategori, yaitu kondisi internal dan kondisi eksternal yang akan mempengaruhi peminjam dan kemampuan debitur untuk mengembalikan. Kedua belah pihak baik bank maupun debitur menyusun kontrak yang memuat hal-hal yang berkaitan dengan kredit, biaya dan bunga. Bank berhak mengetahui tujuan dari pinjaman. Hal ini membantu bank menilai resiko dari pinjaman, tipe dari produk pinjaman dan keamanan apa yang diperlukan. Bank tidak memberikan kredit untuk tujuan yang illegal misalnya memberikan kredit untuk tujuan yang dapat membahayakan lingkungan. Kesulitan bank dalam melakukan analisis terhadap usaha kecil dengan menggunakan prinsip 5 C sebagaimana

dikemukakan di atas dapat diatasi dengan adanya skim penjaminan atau skim asuransi kredit. Dengan adanya skim tersebut maka bank lebih mudah menilai risiko kredit yang diberikannya kepada usaha kecil. Pendekatan untuk membantu pengembangan usaha kecil di Indonesia dalam bentuk pemberian asuransi kredit dapat menjadi gagasan yang baik seperti yang dilakukan oleh Amerika Serikat sebagaimana diuraikan di atas. Alasan dasar yang dapat dipergunakan oleh pemerintah untuk memfasilitasi pendirian asuransi kredit adalah kepercayaan pada industri kecil bagi pertumbuhan ekonomi dan juga untuk mewujudkan kesetaraan sosial. Dengan alasan itu maka perlindungan bagi nasabah kecil merupakan suatu pendekatan yang adil dan tepat untuk menciptakan kondisi dimana bank dapat beroperasi secara konsisten dan dipercaya sehingga mampu menyediakan kredit dalam jumlah cukup untuk kesehatan perekonomian.

3. Kendala-Kendala Dari Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan Dengan SKMHT dalam Pemberian Kredit Eksploitasi

Dari data-data lapangan didapatkan hasil penelitian bahwa kendala-kendala yang timbul dari adanya penguasaan dokumen dan pengikatan Agunan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Pemberian kredit Eksploitasi terdapat kendala-kendala sebagai berikut :

- a. Bilamana barang agunan disita, maka SKMHT tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan.

- b. Apabila SKMHT akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan pada saat kredit sudah macet, maka akan menimbulkan kesulitan dalam pembebanan biaya pembebanan Hak Tanggungan.
- c. Dalam hubungannya dengan pemberian kuasa, apabila pemberi kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan ini meninggal dunia/pailit maka SKMHT menjadi batal.
- d. SKMHT tidak mempunyai hak preferent dan tidak dapat dipergunakan sebagai sarana untuk mengajukan bantuan (derden verzet) bila obyek agunan kredit tersebut disita.
- e. Ketentuan dalam undang-undang Hak Tanggungan menetapkan tentang jangka waktu berlakunya SKMHT, yaitu :
 - 1) Untuk tanah yang sudah bersertifikat adalah 1 (satu) bulan; dan
 - 2) Untuk tanah yang belum bersertifikat adalah 3 (tiga) bulan.

Terhitung sejak tanggal pemberian kuasa (yaitu tanggal pembuatan SKMHT). Jika selewatnya jangka waktu tersebut bank belum meningkatkannya menjadi Hak Tanggungan maka SKMHT tersebut gugur demi hukum.

Dari hasil penelitian dan pembahasan pokok persoalan tersebut dapat disajikan data-data mengenai kendala-kendala yang timbul dari adanya penguasaan dokumen dan pengikatan agunan, perlu dikemukakan bahwa salah satu yang mengakibatkan runtuhnya perekonomian Indonesia

disebabkan oleh karena tidak adanya *good corporate governance* di dalam pengelolaan perusahaan. Kajian Booz-Allen & Hamilton pada tahun 1998 menunjukkan bahwa indeks *good corporate governance* Indonesia dibandingkan dengan Malaysia, Thailand, Singapura dan Jepang adalah yang paling rendah. Dalam kajian yang sama ditemukan bahwa indeks efisiensi hukum dan peradilan juga paling rendah. Sama dengan penelitian McKinsey tahun 1999, menunjukkan bahwa persepsi investor mengenai praktik *good corporate governance* pada perusahaan-perusahaan Indonesia juga adalah paling rendah.²⁰ Selanjutnya, kajian yang dibuat oleh Bank Dunia menunjukkan bahwa lemahnya penerapan *corporate governance* merupakan faktor yang menentukan parahnya krisis di Asia. Kelemahan tersebut antara lain terlihat dari minimnya pelaporan kinerja keuangan dan kewajiban-kewajiban perusahaan, kurangnya pengawasan atas aktivitas manajemen oleh Komisaris dan Auditor, serta kurangnya insentif untuk mendorong terciptanya efisiensi di perusahaan melalui mekanisme persaingan yang *fair*.²¹

Grup Penasehat Bisnis Sektor *Organization for Economic Cooperation and Development* (OECD) menetapkan empat prinsip umum *good corporate governance*, yaitu prinsip keadilan (*fairness*), keterbukaan (*transparency*), tanggungjawab (*accountability*) dan pertanggungjawaban (*responsibility*). Berkaitan dengan prinsip-prinsip *good corporate*

²⁰ Sofyan A. Djalil, *Good Corporate Governance*,” makalah disampaikan pada “Lokakarya Pengelolaan Perusahaan,” kerjasama Program Pascasarjana Universitas Indonesia dan University of South Carolina, Jakarta, tanggal 4 Mei 2000, hal.2. hal. 3.

²¹ Privat Sector development Department-the World Bank, *International Corporate Governance*, 1998, dalam Sofyan A. Djalil, *Loc. Cit*

governance, maka bank sebagai jantung dan motor penggerak perekonomian suatu negara,²² harus mengupayakan pelaksanaannya dalam kegiatan bank. Hal ini mengingat pentingnya bank tersebut. William A. Lovett mengatakan: “*Bank and financial institutions collect money and deposits from all elements of society and invest these funds in loans, securities and various other production assets.*”²³ Pentingnya bank, juga dapat Beberapa hal dari bisnis yang dianggap paling menarik dapat diamati antara lain, bahwa bisnis tersebut dimulai dan didanai oleh masyarakat atau badan-badan atau bisnis tersebut pada awalnya berkembang dengan pemberian kredit pemasok (*supplier credit*) dan diikuti dengan pendanaan dari bank.

Oleh karena itu, dalam menjalankan fungsi utama bank, yaitu untuk memobilisasi dana masyarakat dan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit kepada penggunaan atau investasi yang efektif dan efisien, perlu didukung peraturan yang cukup yang dikaitkan dengan prinsip-prinsip *good corporate governance*. Makalah ini mencoba membahas masalah pelaksanaan peraturan perkreditan dalam industri perbankan Indonesia. Pembahasan ini perlu mengingat pengaturan antara industri perbankan dan kegiatan perbankan tidak dapat dipisahkan. Ingo Walter mengatakan, “...*small changes in financial regulation can bring about*

²² Lihat. Gillian G. Carcia, “Protecting Bank Deposits, International Monetary Fund,” *Economic Issues*, (No. 9, 1997), hal.1.

²³ William A. Lovett, *Banking and Financial Institutional Law*, (USA: West Publishing, Co, 1997), hal. 1.

*trully massive changes in financial activity....”*²⁴ Selanjutnya, tujuan pengaturan industri perbankan untuk menjaga keamanan (*safety*) bank dan pengaturan pemberian kredit, agar dapat dipastikan bank dapat secara tepat dan cepat menyalurkan kredit-kreditnya kepada pihak yang sangat membutuhkan. Bank di Indonesia pernah mengalami masalah-masalah yang menuju kehancuran. Masalah-masalah tersebut berasal dari faktor makro dan mikro. Masalah yang berasal dari faktor makro adalah bermula dari krisis ekonomi yang terjadi sejak semester kedua tahun 1997. Hal ini ditandai dengan krisis nilai tukar ditandai dengan anjloknya nilai rupiah terhadap US Dolar sebesar 109,6% pada Desember 1997 dibandingkan dengan nilai Rupiah pada Juli 1997. Masalah makro itu berkaitan dengan masalah mikro, yaitu munculnya krisis utang swasta yang mengakibatkan krisis perbankan. Sebab, menurut Laporan Tahunan 1997/1998 Bank Indonesia, anjloknya nilai rupiah itu telah memperburuk kualitas perkreditan bank-bank. Kondisi itu dapat dilihat dari kondisi kredit setelah krisis melanda Indonesia, dimana jumlah kredit bermasalah meningkat 50% pada Juni 1998 dari total Rp. 625,5 triliun yang disalurkan. Jumlah itu meningkat jika dibandingkan dengan tahun 1996, yaitu 10% dari jumlah kredit yang disalurkan. Setidak-tidaknya kehancuran industri perbankan Indonesia disebabkan enam faktor. *Pertama*, penyaluran kredit yang terlalu ekspansif yang dipacu oleh pemasukan dana luar negeri yang bersifat rentan, oleh karena sifatnya

²⁴ Ingo Walter, *High Performance Financial System: Blueprint for Development*, (Singapore: Institute of Southeast Asian Studies, 1993), hal. 52.

jangka pendek. *Kedua*, pemberian kredit tanpa melalui proses analisa kredit yang sehat. *Ketiga*, konsentrasi kredit yang berlebihan kepada suatu kelompok usaha atau individu baik yang terkait dengan bank maupun tidak. *Empat*, *moral hazard* karena belum tegasnya mekanisme *exit policy* dan berlarut-larutnya penyelesaian bank-bank bermasalah. *Lima*, campur tangan pemilik yang berlebihan dalam manajemen bank (bahkan tidak sedikit pemilik yang merangkap jabatan sebagai pengurus bank). *Keenam*, lemahnya aspek supervisi dan regulasi perbankan.²⁵

Oleh karena itu, hancurnya bank erat kaitannya dengan pemberian kredit yang berisiko tinggi, yang pada gilirannya dapat berakibat pada keamanan dan kesehatan industri perbankan. Hal ini dapat diamati dari proses penyaluran kredit yang terjadi dengan praktik *mark-up*, sehingga pada gilirannya mengacurkan struktur kapital itu sendiri. Dalam temuan Booz-Allen & Hamillton menunjuk kan bahwa *mark-up* dari dana pinjaman yang diminta (*application of funds*) sampai 10 kali *operating cash flow* yang riil. Walaupun tidak *dimark-up*, perusahaan-perusahaan tersebut berusaha menutup kekurangan biaya untuk operasi dari pinjaman.

Akibatnya, perusahaan akan rugi terus-menerus meminjam dana dari luar negeri, yang bahkan melampaui pendapatan operasionalnya sendiri, sehingga mengalami *deteriorating financial performance*.²⁶

Dalam konteks Indonesia, masalah pemberian kredit antara lain dapat

²⁵ Widigdo Sukarman, "Upaya Penyehatan Perbankan dan Sektor Rill," *Bisnis & Ekonomi Politik Quaterly Review of the Indonesia Economy*, Vol. 3, Nomor 1 (Januari 1999), hal. 21. Lihat juga. *The Economist*, "A Survey of Banking in Emerging Market the Four to Fear," (April, 12-18, 1997), hal. 9-12.

²⁶ Sofyan A. Djalil, *Op. Cit*, hal. 2.

diamati dari besarnya kredit yang disalurkan oleh bank kepada kelompok usaha sendiri. PT. Bank Dagang Nasional (BDNI) telah menyalurkan kredit kepada grup usahanya sebesar Rp. 24.4 Triliun atau 90,7%. Sedangkan PT. Bank Danamon sebesar Rp. 12.9 Triliun atau 43,8%. Selanjutnya, PT. Bank Modern sebesar Rp. 1.2 Triliun atau 63,2% dari total kredit yang disalurkan. Masalah itu berfotensi terhadap pelanggaran Ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), yang menetapkan bahwa bank dilarang memberikan kredit lebih 20% dari modalnya kepada satu perusahaan atau suatu grup perusahaan. Apabila debitor adalah pihak terkait dengan bank maksimal kredit adalah 10% dari modal bank. Pelanggaran Ketentuan BMPK itu telah mulai sejak Oktober 1995. Misalnya Bank Anrico memberikan pinjaman kepada anak perusahaan sebesar 1.925% dari modalnya. Sedangkan Bank Horst Laubscher, Mengapa Pengelolaan Perusahaan Penting Bagi Indonesia, karena Masalah-masalah pemberian kredit tersebut menjadi penyebab kegagalan bank dalam menjalankan fungsinya dan dari masalah-masalah itu antara lain dapat digambarkan Helen A. Garten, bahwa penyebab kegagalan berkaitan dengan kelalaian, penipuan dan penggelapan pengurus bank. Oleh karena itu, yang dikatakan Fred Galves, "*the best way to rob a bank is own one,*" dan masalah-masalah pemberian kredit, perlu diantisipasi dengan peraturan pelaksanaan perkreditan yang cukup berdasarkan prinsip-prinsip *good corporate governance*. Holly J. Gregory dan Marsha E. Simms saat membicarakan pengelolaan

perusahaan (*corporate governance*), menyinggung “apa dan mengapa pengelolaan perusahaan penting.” Gregory dan Simms membuat pernyataan dengan mengutip pendapat James D. Wolfensohn yang mengatakan, bahwa dalam dunia ekonomi saat ini, pengelolaan perusahaan telah dianggap penting sebagaimana pemerintah negara.” Hal ini dapat dipahami dari batasan pengelolaan perusahaan tersebut, sebagaimana dikatakan Ira M. Millstein, yang memberikan penekanan pada cakupan dari segala hubungan perusahaan. Seperti hubungan antara pemodal, produk jasa dan penyedia sumber daya manusia, pelanggan dan bahkan masyarakat luas.

Selanjutnya istilah *good corporate governance* dapat juga mencakup segala aturan hukum yang ditujukan untuk memungkinkan suatu perusahaan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan pemegang saham dan publik. Istilah *good corporate governance* juga dapat mengacu pada praktik audit dan prinsip-prinsip pembukuan, dan juga dapat mengacu pada keaktifan pemegang saham. Secara lebih sempit, istilah *good corporate governance* itu dapat digunakan untuk menggambarkan peran dan praktik dewan direksi. Termasuk pengelolaan perusahaan berkaitan dengan hubungan antara dewan direksi (pengelola) perusahaan dan pemegang saham, yang didasarkan pada pandangan bahwa dewan direksi merupakan perantara para pemegang saham untuk memastikan suatu perusahaan dikelola demi kepentingan pemegang saham. Hal ini sejalan dengan paradigma bahwa para direksi bertanggungjawab kepada

dewan komisaris dan dewan komisaris bertanggungjawab kepada pemegang saham. Dengan demikian pengelolaan bank penting diformulasikan dengan prinsip-prinsip *good corporate governance*, agar kualitas pengelolaan bank dapat mendorong jalannya fungsi utama bank tersebut, sekaligus untuk menjaga kepercayaan masyarakat. Dalam konteks pelaksanaan perkreditan, diperlukan pendekatan peraturan yang mengatur pemecahan permasalahan perkreditan yang muncul dalam industri perbankan. Pemberian kredit harus didasarkan pada keadilan, keterbukaan, pertanggungjawaban dan tanggungjawab, agar sumber kredit stabil dan dapat dipercaya, sekaligus mencegah risiko yang berlebihan.

Peraturan perkreditan harus menentukan jaminan yang cukup secara tegas dengan sanksi yang cukup, dimana pelaksanaan pemberian kredit dikelola dengan *prudential*. Di samping itu, peraturan perkreditan itu harus menentukan secara cukup antisipasi terhadap kemungkinan praktik pemberian kredit yang merugikan, seperti penipuan. Selanjutnya peraturan perkreditan tersebut harus menentukan secara cukup bahwa setiap *contractual relationship* harus dapat dilaksanakan secara efektif. Formulasi prinsip keadilan dalam peraturan perkreditan, juga harus melakukan pendekatan pada prinsip pengawasan, dimana direksi mempunyai peran yang cukup untuk mengawasi manajemen. Alasan dilakukan pengawasan itu berkaitan dengan upaya menjaga kepercayaan masyarakat. Pemeliharaan kepercayaan masyarakat terhadap integritas sistim perbankan penting diupayakan, oleh karena kepercayaan

masyarakat merupakan faktor yang sangat krusial dalam bank sebagai industri jasa. Untuk menjaga kepercayaan masyarakat dapat dilakukan dengan melakukan pengawasan secara langsung maupun secara berkala terhadap kepatuhan bank pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkreditan dalam industri perbankan. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 1/6/PBI/1999 tentang Pengawasan Direktur Kepatuhan (*Compliance Director*) dan Penerapan Standar Pelaksanaan Fungsi Audit Bank Umum. Dalam peraturan itu disebutkan, bahwa Direktur Kepatuhan adalah anggota direksi bank atau anggota pimpinan kantor cabang bank asing yang ditugaskan untuk menerapkan langkah-langkah yang diperlukan, guna memastikan kepatuhan bank terhadap peraturan perundang-undangan lain yang berlaku dan perjanjian serta komitmen dengan BI. Selanjutnya, disebutkan bahwa Standar Pelaksanaan Fungsi Audit Intern Bank (SPFAIB) adalah ukuran minimal yang harus dipatuhi oleh semua bank dalam melaksanakan fungsi audit intern. Di samping itu, BI telah membuat peraturan BI Nomor: 2/1/PBI/2000 tentang Penilaian Kemampuan dan Kepatuhan (*Fit and Proper Test*), dimana disebutkan bahwa opinion kemampuan dan kepatuhan adalah hasil proses evaluasi secara berkala atau setiap waktu, apabila dianggap perlu oleh BI terhadap integritas pemegang saham pengendali serta integritas dan kompetensi dari pengurus dan pejabat eksekutif dalam mengelola kegiatan operasional bank. Peraturan tersebut merupakan salah satu pemenuhan terhadap prinsip keadilan dalam *good*

corporate governance, oleh karena melalui ketentuan itu diupayakan tegaknya prinsip berhati-hati (*prudent*) dalam mengelola bank. Kongres Amerika Serikat, tepatnya pada tahun 1991, telah mewajibkan seluruh lembaga perbankan federal untuk menetapkan ketentuan yang merumuskan standar *safety and soundness* dalam tiga bidang. *Pertama*, operasi dan manajemen. *Kedua*, kualitas asset, pendapatan, dan penilaian saham. *Ketiga*, kompensasi karyawan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari Penjelasan tersebut diatas didapat beberapa data penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam **pemberian Kredit Eksploitasi menggunakan dokumen dan Pengikatan Agunan dengan SKMHT** sebagai Pengikatan jaminan Kredit, hal-hal yang perlu atau harus diperhatikan oleh perbankan mengenai Agunan adalah sebagai berikut :
 - a. Agunan adalah hak dan kekuasaan atas barang yang diserahkan oleh debitur dan atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada bank guna menjamin pelunasan hutang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau addendumnya. Suatu barang yang dapat dijadikan agunan kredit harus memenuhi kriteria sbb :
 - 1) Mempunyai nilai yuridis dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang undangan yang berlaku sehingga kreditur memiliki hak yang didahulukan (preferen) terhadap hasil pelelangan barang tersebut.
 - 2) Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat di jadikan uang.
 - 3) Dapat dipindah tangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain (Marketable, Executerboar)
 - b. Untuk mengcover risiko kerugian atas penyaluran dana kredit dimaksud, bank menggunakan salah satu alternatif untuk

pengamanannya dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai pengikatan jaminan kredit dalam pemberian kredit eksploitasi, yaitu untuk mengantisipasi secara dini. Dan sekaligus untuk memudahkan pihak bank apabila debitur atau pihak pemilik agunan tersebut tidak dapat hadir dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT). Namun demikian beberapa hal-hal yang perlu diperhatikan dalam SKMHT adalah sebagai berikut :

- 1) Wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT
- 2) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- 3) Tidak memuat kuasa substitusi;
- 4) Berlaku selama 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan selama 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.
- 5) Untuk kredit-kredit tertentu, jangka waktu berlakunya SKMHT adalah sampai dengan saat berakhirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya atau sampai 3 (tiga) bulan setelah keluarnya sertifikat tanah yang dipergunakan untuk menjamin kredit tersebut, tergantung dari macam kreditnya (Peraturan Menteri

Negara Agraria/ Kepala BPN No. 4 Th 1996 tanggal 8
Mei 1996)

2. Adapun **Prosedur dari Penguasaan dokumen dan pengikatan Agunan dengan SKMHT dalam pemberian Kredit Eksploitasi**. Adalah sebagai berikut :

- a. Barang agunan berupa barang tidak bergerak adalah dengan cara menguasai dokumen/ bukti-bukti pemilikan yang sah dari barang tersebut.
- b. Barang agunan berupa barang bergerak, barang agunan debitur harus dikuasai oleh bank secara fisik berikut dokumen-dokumen/ bukti-bukti pemilikannya. Jika penguasaan secara fisik dapat mengganggu kelancaran usaha debitur dan bank, maka minimum bank harus menguasai dokumen-dokumen/ bukti-bukti pemilikan yang asli (antara lain Bilyet Deposito, Saham Perusahaan, Surat Berharga) atas agunan tersebut.
- c. Dokumen-dokumen/ bukti-bukti agunan yang harus dikuasai bank secara umum adalah sbb :
 - 1) Sertifikat hak dan BPKP, apabila agunan berupa alat-alat berat yang memerlukan pendaftaran.
 - 2) Sertifikat tanah, apabila agunan berupa tanah
 - 3) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), apabila agunan berupa

bangunan/rumah. Bagi daerah yang belum mewajibkan adanya IMB, harus dilengkapi dengan surat pernyataan dari Pemda (minimal Camat) atau Dinas Tata Kota setempat bahwa di lokasi agunan tidak/ belum diwajibkan adanya IMB.

- 4) Surat Kuasa Notariil dari pemilik kepada debitur ataupun langsung kepada Bank apabila barang-barang jaminan yang bersangkutan bukan milik debitur. Untuk daerah yang tidak terdapat Notaris, Camat atau PPAT, maka Surat Kuasa harus ditandatangan (dilegalisasi) oleh Pejabat yang berwenang.
- 5) Invoice atas barang-barang yang dijaminan apabila barang-barang yang dijaminan tersebut adalah mesin-mesin/ peralatan pabrik.
- 6) Bukti pendaftaran kapal laut yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Laut.
- 7) Bukti pendaftaran pesawat terbang yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Udara.

d. Untuk keperluan administrasi dan pengawasan barang-barang agunan yang dikuasai, Bank harus melaksanakan ketentuan, sbb :

- 1) Terhadap dokumen atau surat-surat pemilikan dan kuasa yang diterima dari debitur dibuatkan surat tanda terima rangkap dua bermaterai cukup, yaitu asli untuk debitur

dan copy untuk Bank. Tanda terima tersebut ditanda tangani oleh pejabat kredit, disimpan dalam Folder Legal Dokumen debitur yang bersangkutan.

- 2) Dokumen/surat pemilikan asli dan akta pengikatan asli harus disimpan dan dikelola oleh Credit Operation Unit.
- 3) Perlu diperhatikan masa berlakunya ijin-ijin dan sertifikat pemilikan/penggunaan tanah/bangunan :
 - a) IMB (Ijin Mendirikan Bangunan)
 - b) HGU (Hak Guna Usaha)
 - c) HGB (Hak Guna Bangunan)
 - d) Sertifikat Hak Pakai
 - e) Ijin-ijin dan sertifikat lain yang telah habis masa berlakunya harus segera diperpanjang
 - f) Kewajiban untuk membayar PBB atas barang-barang tidak bergerak yang dijaminan kepada Bank

3. **Kendala-kendala** yang timbul dari adanya **Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan SKMHT dalam pemberian kredit Exploitasi** adalah sebagai berikut :

- a. Bilamana barang agunan disita, maka SKMHT tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan.

- b. Apabila SKMHT akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan pada saat kredit sudah macet, maka akan menimbulkan kesulitan dalam pembebanan biaya pembebanan Hak Tanggungan.
- c. Dalam hubungannya dengan pemberian kuasa, apabila pemberi kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan ini meninggal dunia/pailit maka SKMHT menjadi batal.
- d. SKMHT tidak mempunyai hak preferent dan tidak dapat dipergunakan sebagai sarana untuk mengajukan bantuan (derden verzet) bila obyek agunan kredit tersebut disita.
- e. Ketentuan dalam undang-undang Hak Tanggungan menetapkan tentang jangka waktu berlakunya SKMHT, yaitu :
 - 1) Untuk tanah yang sudah bersertifikat adalah 1 (satu) bulan; dan
 - 2) Untuk tanah yang belum bersertifikat adalah 3 (tiga) bulan.

Terhitung sejak tanggal pemberian kuasa (yaitu tanggal pembuatan SKMHT). Jika waktu tersebut bank belum meningkatkannya maka SKMHT tersebut gugur demi hukum.

B. Saran/Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas maka penulis memberikan saran-saran atau rekomendasi sebagai berikut :

1. Terhadap Bank dalam tindakan pengamanan fasilitas kredit yang

disalurkannya dengan menggunakan sarana pengikatan jaminan berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (**SKMHT**), agar segera menindak lanjuti proses pengikatan agunan dimaksud dengan cara Akta Pengikatan Hak Tanggungan.

2. Bank seyogyanya dapat mempertimbangkan dalam pengikatan agunan/jaminan kredit sebaiknya dapat dilakukan secara langsung dengan menggunakan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (**APHT**).
3. Peninjauan setempat (*On the Spot Inspection*) untuk memeriksa secara fisik barang-barang agunan berupa Stok dan Piutang dilakukan oleh Unit Bisnis atau Rekanan Bank. Sementara untuk barang agunan bukan berupa Stok dan piutang dilakukan oleh Unit tersendiri atau pihak ketiga Rekanan Bank guna mengecek keadaan fisik dan keabsahan bukti kepemilikan secara obyektif atas barang-barang agunan yang dikuasai.

DAFTAR PUSTAKA

- Ais, Chatamarrasjid, 2003, **Badan Hukum Yayasan Suatu Analisis Mengenai Yayasan Sebagai Suatu Badan Hukum Sosial**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ali, Chidir, 1999, **Badan Hukum**, PT Alumni, Bandung
- August, Ray, 1999, **International business Law Text Cases And Reading, Third Edition**, Prentice Hall, New Jersey
- Almilia, Luciana Spica., dan Herdiningtyas, Winny., 2005. **Analisis Camel terhadap Prediksi Kondisi Bermasalah pada Lembaga Perbankan periode 2000-2002**. Jurnal Akuntansi dan Keuangan, Vol. 7, No. 2, Nopember 2005.
- Black, Henry Campbell, 2000, **Black's Law Dictionary-Abridged, Seventh Edition**, West Publishing Co, St. Paul Minn
- Badruzaman, Mariam Darus, 1983, **Perjanjian Kredit**, Alumni, Bandung.
- Badan Pengelola Tanah dan Bangunan, Juli 2006, **Ketentuan Pemkot tentang Surat Hijau khususnya sebagai Jaminan Kredit Bank**, Seminar MAPPI-GAPPI, Surabaya.
- Bank Indonesia, **Peraturan Bank Indonesia: Ketentuan Perbankan**, 27 September 2006
<http://www.bi.go.id/web/id/Peraturan/>
- Baltagi, Badi H., **"Econometric Analysis of Panel Data"**, Second Edition, John Wiley & Sons Ltd, 2001.
- Bank Indonesia dan Inter CAFE-LPPM Institut Pertanian Bogor, **"Materi Pelatihan Panel Data"**, Tidak Dipublikasikan, Bogor 24-26 November 2006.
- Batini, Nicoletta and Andrew G Haldane, **"Forward-Looking Rules for Monetary Policy"**, Bank of England, 1999.
- Chatamarrasjid, 2000, **Menyingkap Tabir Perseroan (Piercing the Corporate Veil) Kapita Selektta Hukum Perusahaan**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Cheesman, Henry R., 2001, **Business Law (Ethical, International and E-Commerce Environment)** Fourth Edition, Prentice Hall Inc., New Jersey
- Drew, Aaron and Benjamin Hunt, **"Efficient Simple Policy Rules and The Implication of Potential Output Uncertainty"**, Reserve Bank of New Zealand, August 1999.

- Deborah A. de Mott, **“Do You Have the Right to Remain Silent ? Duties of directors in Business Transaction,”** *Deleware Journal of Corporation Law*, (1994).
- David G. Epstein, Steve H. Nickles dan James J. White, *Bankruptcy*, (St. Paul. Minn: West Publishing Co, 1993).
- Ehrmann, M., Gambacorta L., Martinez-Pages, J., Sevestre, P., and Worms, A., **“Financial System and The Role of Banks in Monetary Policy Transmission in The Euro Area”**, European Central Bank, Working Paper No. 105, December 2001.
- Fred Galves, **“Might Does Not Make Right: The Call for Reform of the Federal Government’s D’Oench, Duhme and 12 U.S.C s 1823 (E) Superpowers in Failed Bank Litigation,”** *Minnesota Law Review*, (June, 1996).
- Fuady, Munir, 2003, **Perseroan Terbatas Paradigma Baru**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Gujarati, Damodar N., **“Basic Econometrics”**, Fourth Edition, McGraw Hill, 2003.
- Gillian G. Carcia, **“Protecting Bank Deposits, International Monetary Fund,”** *Economic Issues*, (No. 9, 1997). William A. Lovett, *Banking and Financial Institutional Law*, USA: West Publishing, Co, 1997.
- _____, 2002, **Hukum Perusahaan Dalam Paradigma Hukum Bisnis**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hasnati, **“Analisis Hukum Komite Audit Dalam Organ Perseroan Terbatas Menuju Good Corporate Governance”**, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 22, No. 6, Tahun 2003
- Head, John W., 2002, **Seri Dasar Hukum Ekonomi 1-Pengantar Umum Hukum Ekonomi Edisi Bahasa Indonesia dan Inggris**, ELIPS, Jakarta
- Hapsari, A. Juli 2006, *Surat Hijau sebagai Jaminan Hutang*, Seminar MAPPI-GAPPI, Surabaya.
- Harsono, Boedi, 2004, **Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah**, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Hsiao, Cheng., **“Analysis of Panel Data”**, Cambridge University Press, 1986.
- Horst Laubscher, **Mengapa Pengelolaan Perusahaan Penting Bagi Indonesia, makalah disampaikan pada “Lokakarya Pengelolaan Perusahaan,”**

kerjasama Program Pascasarjana Universitas Indonesia dan University of South Carolina, Jakarta, tanggal 4 Mei 2000.

Holly J. Gregory dan Marsha E. Simms, "**Pengelolaan Perusahaan (*Corporate Governance*): Apa dan Mengapa Hal Tersebut Penting,**" makalah disampaikan pada "Lokakarya Pengelolaan Perusahaan," kerjasama Program Pascasarjana Universitas Indonesia dan University of South Carolina, Jakarta, tanggal 4 Mei 2000.

Ingo Walter, *High Performance Financial System: Blueprint for Development*, (Singapore: Institute of Southeast Asian Studies, 1993).

Ira M. Milltein, dalam Holly J. Gregory dan Marsha E. Simms. Bandingkan. Holly J. Gregory, "**Tanggapan Mengenai Pedoman Pengelolaan Perusahaan (*Corporate Governance*) dan Peraturan Mengenai Praktik di Pasar Negara Berkembang,**" makalah disampaikan pada "Lokakarya Pengelolaan Perusahaan," kerjasama Program Pascasarjana Universitas Indonesia dan University of South Carolina, Jakarta, tanggal 4 Mei 2000.

Jawa Pos, 2006, **Bom Waktu Konflik Tanah:** Pemegang Surat Ijo Merasa Jadi Sapi Perahan, p.29,43, Surabaya.

Jurnal Pasar Modal Indonesia, (No. 8/IX/Agustus 1998).

Komite Penyusun SPI (KSPI 2001), 2002, *Standar Penilaian Indonesia 2002*, GAPPI dan MAPPI, Jakarta

Kementerian Negara Koperasi dan UKM, (2003). *Kamus Istilah Pemberdayaan UMKM*. Jakarta.

Kementerian Negara Koperasi dan UKM, (2003). *Petunjuk Teknis Tentang Modal Awal dan Padanan*. Tentang Bank Indonesia. Jakarta.

Kasmir, 2007. **Bank dan Lembaga Keuangan lainnya**. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Kansil, C.S.T., dan Kansil, Christin C.S.T., 2002, **Pokok-Pokok Badan Hukum**, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta

Kenny Wiston, "**Piercing Corporate Veil**", Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 15, Tahun 2001

Lihat "*The Economist*, "**A Survey of Banking in Emerging Market the Four to Fear,**" (April, 12-18, 1997).

Lihat. Helen A. Garten, "**What Price Bank Failure,**" *Ohio State Law Journal*, (1989).

- Michel Bacman, *Asian Eclipse Exposing the Dark Side of Business in Asia*, (Singapore: John Wiley & Sons, 2001)
- Mark S. Scarberry, Kenneth N. Klee, Grant W. Newton dan Steve H. Nickles, *Business Reorganization In Bankruptcy*, (St. Paul, Minnesota: West Publishing Co, 1996).
- Muhyar, Nurhopipah., dan Hermana, Budi., 2005. **Perbandingan Dana Pihak Ketiga Bank Pembangunan Daerah yang Berbadan Hukum PT dan bukan PT** pada periode 2001 sampai dengan 2004. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Gunadarma*, 2005.
- Muljono, Teguh Pudjo., 2001. **Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial**. Yogyakarta : BPFE UGM.
- McCallum, “*Alternative Monetary Policy Rules: A Comparison with Historical Setting for US, the UK, and Japan*”, NBER Working Paper No. 7715, June 2000.
- Mojon, Benoit, “*Financial Structure and The Interest Rate Channel of ECB Monetary Policy*”, European Central Bank, Working Paper No. 40, November 2000.
- Mertokusumo, Sudikno, 1986, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Nurhayati, Irna, 2004, Tesis: **Status Badan Hukum Perseroan Terbatas Dikaitkan Dengan Sifat Tanggung Jawab Direksi Perseroan Terbatas Dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas**
- Nicholas A. Lash, *Banking Laws and Regulation: An Economic Perspective*, (USA: Prentice Hall Inc, 1987). The World Bank, “**Indonesia In Crisis A Macroeconomic Update,**” Washington, D.C. , (16 Juli 1998).
- Nachrowi, Nachrowi D. dan Hardius Usman, “*Pendekatan Populer dan Praktis Ekonometrika untuk Analisis Ekonomi dan Keuangan*”, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 2006.
- Prasetyo, Rudhi, 2001, **Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas Disertai Dengan Ulasan** Menurut Undang-Undang nomor 1 Tahun 1995, Cetakan Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Puspa, Yan Pramadya, 1977, **Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris**, Aneka Ilmu, Semarang
- Raden Aga Nugraha, **peneliti ekonomi muda Bank Indonesia Denpasar ini, adalah alumnus Fakultas Ekonomi Jurusan Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan**

Universitas Jember Jawa Timur. Hp (081) 23881851, email aganugraha@bi.go.id

- Rido, R. Ali, 2001, **Badan Hukum Dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf**, PT Alumni, Bandung
- Rahman, Hassanudin, 1995, **Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satrio, J., 1997, **Hukum Jaminan,, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2002, **Hukum Jaminan,, Hak Jaminan Kebendaan**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Safuan, Sugiharso dan Beta Yulianita G. Laksono, *“Transmisi Kebijakan Moneter di Indonesia: Credit View atau Money View”*, Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia, Volume VII, No. 2, Januari 2007, Hlm. 93-103.
- Samosir, Agunan P., 2003. **Analisis Kinerja bank Mandiri setelah Merger dan sebagai Bank Rekapitalisasi**. Kajian Ekonomi dan Keuangan, Vol. 7, No. 1, Maret 2003.
- Sekretariat Jendral DPR RI, 1996, **Proses Pembahasan RUU RI Tentang Perseroan Terbatas**, Buku I
- , 1996, **Proses Pembahasan RUU RI Tentang Perseroan Terbatas**, Buku II
- Sichei, Moses M., *“Bank-Lending Channel in South Africa: Bank-Level Dynamic Panel Data Analysis”*, Departement of Economics Working Paper Series, University of Pretoria, November 2005.
- Sjahdeini, Sutan Remi, 1999, **Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan**, Alumni, Bandung.
- Sofyan A. djalil, Good Corporate Governance,”makalah disampaikan pada **“Lokakarya Pengelolaan Perusahaan,”** kerjasama Program Pascasarjana Universitas Indonesia dan University of South Carolina, Jakarta, tanggal 4 Mei 2000.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R., 1989, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, PT Pradnya Paramita, Jakarta
- Sukrianto, H. Juli 2006, *Pandangan Bank mengenai Surat Ijin Pemakaian Tanah sebagai Jaminan* PT Pradnya Paramita, Jakarta

- Sukrianto, H. Juli 2006, *Pandangan Bank mengenai Surat Ijin Pemakaian Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Seminar MAPPI-GAPPI, Surabaya
- Sutojo, Siswanto, (2007). *Analisis Kredit Bank Umum*. P.T. Damar Mulia Pustaka. Jakarta.
- Sugiyono, 2007. **Statistika untuk Penelitian**. Bandung : CV Alfabeta.
- Sjahdeini, Sutan Remy, “**Tanggung Jawab Pribadi Direksi Dan Komisaris**“, **Jurnal Hukum Bisnis**, Vol. 14 Tahun 2001
- Syahril dan Saptarini, Trini., 2006. **Analisis Pengaruh Pinjaman Macet (PM) dan Rasio Kecukupan Modal (RKM) terhadap Pengembalian Ekuitas (PE) Bank Syariah Kasus Bank Muamalat Indonesia Tbk**. Majalah Ekonomi dan Komputer Universitas Gunadarma, 2006.
- , 1998. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 30/267/KEP/DIR. Bank Indonesia, 27 Februari 1998.
- , 1998. **Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia** No 31/147/KEP/DIR. Bank Indonesia, 12 Nopember 1998.
- , 1998. **Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tentang Perbankan**, 10 November 1998
- Syahyunan, 2002. **Analisis Kualitas Aktiva Produktif Sebagai Salah Satu Alat Ukur Kesehatan Bank**. USU.
- Taylor, John B., “*Discretion Versus Policy Rules in Practice*,” Carnegie-Rochester Conference Series on Public Policy, 39, 1993, p. 195-214.
- , “*An Historical Analysis of Monetary Policy Rules*”, NBER Working Paper No. 6768, October 1998.
- Topi, Jukka and Jouko Vilmunen, “*Transmission of Monetary Policy Shocks in Finland: Evidence from Bank Level Data on Loans*”, European Central Bank, Working Paper No. 100, December 2001.
- The Aman, Edy Putra, Mgs., 1985, **Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis**, Liberty, Yogyakarta.
- Undang-undang RI No. 7 Tahun 1992 **Tentang Perbankan**.
- Undang – undang Nomor 25 Tahun 1992, **tentang Koperasi**.
- Undang – undang Nomor 9 Tahun 1995, **tentang Usaha Kecil**.

Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999, dan Undang-undang nomor 3 tahun 2004,
tentang Bank Indonesia.

Undang-undang nomor 7 Tahun 1992, dan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998,
tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 **Tentang Perseroan Terbatas**

Wimanda, Rizki E., Donni F. Anugrah, Jultarda Hutagalung, dan Firman Hidayat,
“Analisis Respon Suku Bunga dan Kredit Bank di Jawa Barat terhadap Kebijakan Moneter”, Bank Indonesia, Working Paper No. 1, Februari 2007.

Widigdo Sukarman, *“Upaya Penyehatan Perbankan dan Sektor Rill,”* **Bisnis & Ekonomi Politik Quaterly Review of the Indonesia Economy**, Vol. 3, Nomor 1 (Januari 1999).

Widjaya, I.G. Ray, 2003, **Hukum Perusahaan, Megapoin Kesaint Blanc**, Jakarta

_____, 2002, **Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas Edisi Revisi**, Megapoin Kesaint Blanc, Jakarta

Yani, Ahmad dan Widjaja, Gunawan, 1996, **Seri Hukum Bisnis Perseroan Terbatas**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Yusuf, H. Juli 2006, *Urgensi Penilaian hubunganya terhadap Penentuan Nilai Agunan Kredit*, Seminar MAPPI-GAPPI, Surabaya