



SKRIPSI

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN DALAM PENGAKUAN
HUTANG KREDIT MIKRO PADA PT. BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO)TBK
CABANG JEMBER UNIT KAMPUS UNEJ**

**THE USE OF LETTER OF CREDENCE THAT GUARANTEE
THE MICRO CREDIT LOAN ACKNOLEDGMENT
ON PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)TBK
BRANCH OF JEMBER UNIT OF KAMPUS UNEJ**

DWI ANDIKA DARMAWAN

020710101130

Ass:	Hadiah	Klass
Terima Tol	1 JUL 2007	346.082
No. Induk :		DAR
KLASIR / PENYALIN :		P

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2007

SKRIPSI

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN DALAM PENGAKUAN
HUTANG KREDIT MIKRO PADA PT. BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK
CABANG JEMBER, UNIT KAMPUS UNEJ**



DWI ANDIKA DARMAWAN

NIM : 020710101130

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2007

MOTTO

Hutang yang harus segera dilunasi
adalah janji kepada siapa saja
(Suckling)

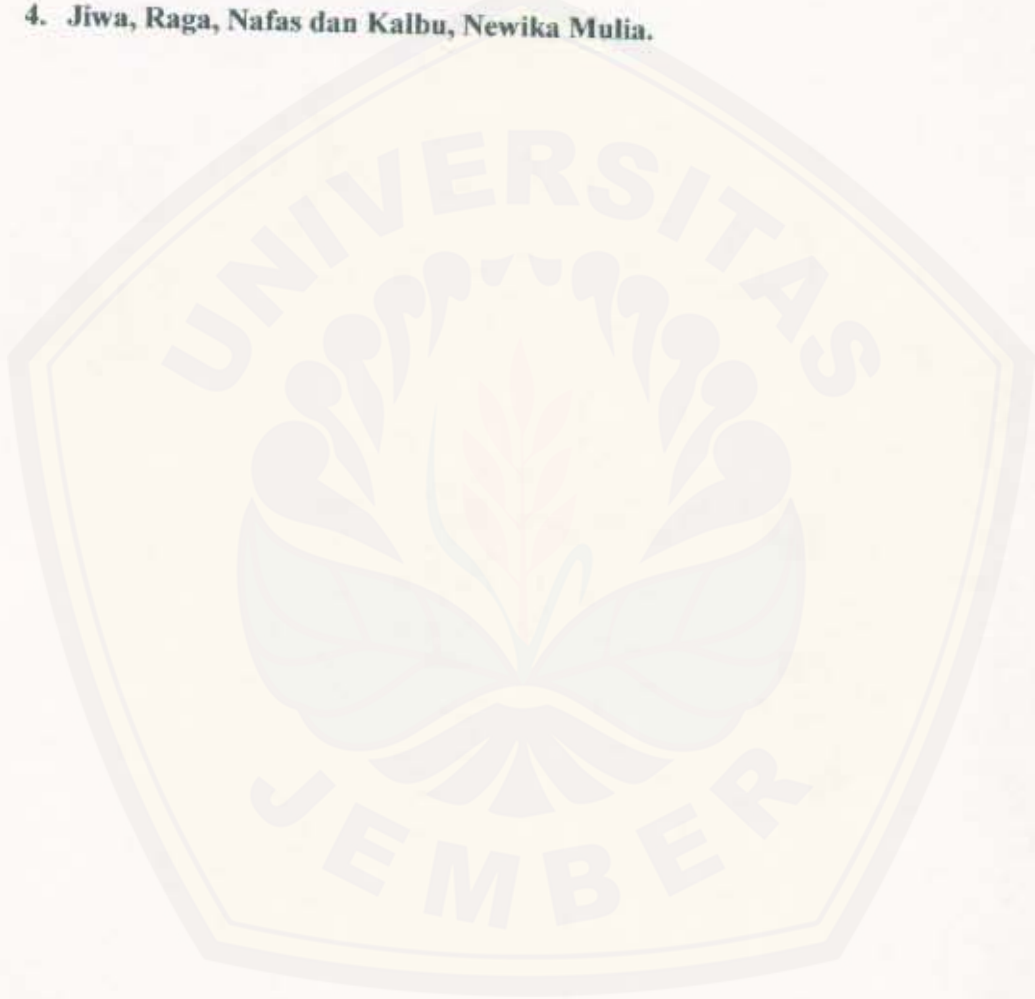


Dikutip dari : Nasehat Orang-Orang Besar, 2003, halaman 80, Putra Pelajar,
Jakarta.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku, Ayahanda Djarot Sudarsono dan Ibunda Muslikhatun, yang selalu memberikan dukungan doa dan kasih sayang.
2. Alma Materku tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Kakakku Retno Ayu Prihatiningrum.
4. Jiwa, Raga, Nafas dan Kalbu, Newika Mulia.



PERSYARATAN GELAR

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN DALAM PENGAKUAN
HUTANG KREDIT MIKRO PADA PT. BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK
CABANG JEMBER, UNIT KAMPUS UNEJ**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

DWI ANDIKA DARMAWAN

NIM : 020710101130

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

JEMBER

2007

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 21 Juni 2007


Oleh

Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.

NIP: 130 808 985

Pembantu Pembimbing



NANANG SUPARTO, S.H.

NIP : 131 415 666

PENGESAHAN

Sripsi Dengan Judul :

PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK
TANGGUNGAN DALAM PENGAKUAN HUTANG KREDIT MIKRO
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG
JEMBER, UNIT KAMPUS UNEJ

Oleh:

DWI ANDIKA DARMAWAN

NIM: 020710101130

Pembimbing

Pembantu Pembimbing



KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.

NIP: 130 808 985

NANANG SUPARTO, S.H.

NIP : 131 415 666

Mengesahkan:

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.

NIP: 130 808 985

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

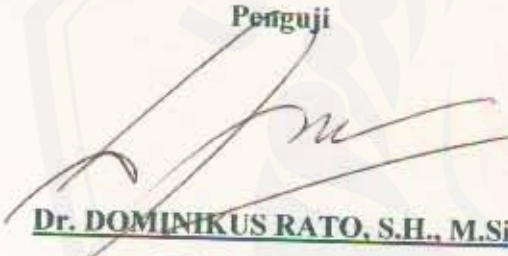
Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji:

Hari : Rabu
Tanggal : 27
Bulan : Juni
Tahun : 2007

Diterima Oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember:

Panitia Penguji

Penguji


Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.
NIP : 131 601 508

Sekretaris

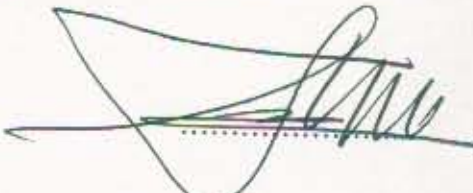

MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP : 131 832 299

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP: 130 808 985

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP : 131 415 666


.....


.....

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PENGAKUAN HUTANG KREDIT MIKRO PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG JEMBER”**, sebagai persyaratan guna melengkapi persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis dengan segala kerendahan dan ketulusan hati mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember sekaligus Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Ketua Panitia Ujian Skripsi;
4. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Ujian Skripsi, sekaligus Ketua Bagian Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan I, Bapak I ketut Suandra, S.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Pembantu Dekan III pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Ikarini Dani W., S.H.,M.Hum., sebagai Sekretaris Bagian Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak I.G.A.N. Dirgha, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing Akademik;

8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Staf Karyawan/Karyawati di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember pada umumnya dan jurusan Perdata pada khususnya, atas ilmu dan bantuan yang penulis dapatkan;
9. Kedua orang tuaku, Ayahanda Djarot Sudarsono dan Ibunda Muslikhatun, S.Pd., terima kasih yang tak terhingga atas semua cinta kasih, pengorbanan dan doanya, serta kakakku Retno Ayu Prihatiningrum, S.E., terima kasih untuk supportnya;
10. My Beloved Soulmate, Newika Mulia, S.E., terimakasih untuk support, perhatian, cinta, kesabaran dan kesetiaan menemani yo sampai saat ini, Neal adalah sumber inspirasi Yo dalam hidup ini;
11. Keluarga besar H. Maksun dan keluarga besar Eyang Hardjonoko;
12. Keluarga besar Drs. H. Imam Muchtar, S.H., M.Hum. terima kasih banyak atas semua bantuan dan doanya, (Carda dan Mba Tulut terima kasih banyak buat semua hari-hari yang menyenangkan);
13. Teman-teman seperjuangan David, Yuan Faisal, Yoga Arif, terima kasih atas kritik, saran, pujian serta caci-makiannya. You're my best friends!;
14. Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2002 kelas B1, Zukal, Ian, Haqi, Ine, Erik, Ratna (tanks buat semua catatan yang pernah aku pinjam) serta buat semuanya yang ada di Fakultas Hukum yang tidak disebutkan semuanya disini;
15. Sahabat-sahabat dan Mas-masku, Bogang, Asep, Oki, Moun, Usmet, Bibok, Bolot, Totok, Didik, Abram, Teper, Dedi, Rembes terima kasih atas persahabatan dan bimbingannya selama ini.

Penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk mewujudkan kesempurnaan skripsi ini. Kritik, saran dan masukan yang membangun akan penulis petimbangkan guna hasil yang lebih baik. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, semoga Allah SWT selalu memberikan petunjuk dengan rahmat dan hidayahnya, Amien.

Jember, 27 Juni 2007

Penulis

Hutang (SPH) yang merupakan standart kontrak, dibuat di bawah tangan kemudian diwaarmeking oleh notaris. Pelaksanaan Suarat Pengakuan Hutang yang merupakan perjanjian pokok diikuti dengan perjanjian tambahan mengenai pengikatan benda jaminan. Benda jaminan berupa tanah dalam perjanjian kredit mikro diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Fasilitas kredit mikro kupedes hanya diberikan untuk usaha kecil dan menengah dengan plafon sampai dengan Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah).

Penggunaan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang Kredit Mikro (Kupedes), berdasarkan pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, dinyatakan bahwa Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan berlaku sampai dengan perjanjian pokoknya berakhir yaitu sampai dengan perjanjian kreditnya berakhir. Jadi dalam Kupedes apabila kredit lancar dan tidak terjadi masalah sampai dengan kredit lunas tidak diperlukan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional untuk diterbitkan Sertifikat Hak Hak Tanggungan. Namun Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan grosse akta seperti Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan mengikat seperti keputusan pengadilan Dalam hal ini Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan bukanlah sebuah jaminan atas pemberian fasilitas kredit. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan hanyalah kuasa yang diberikan debitur kepada kreditur untuk tahap berikutnya yaitu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan apabila diperlukan

Upaya penyelamatan apabila terjadi kredit macet PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk beberapa strategi pengelolaan kredit bermasalah. Strategi tersebut diantaranya adalah dengan melakukan pengenalan dini terhadap potensi terjadinya kredit bermasalah, kemudian megklasifikasikan semua fasilitas kredit yang telah di berikan pada debitur serta dilakukan pengawasan dan pembinaan terhadap kredit bermasalah tersebut sehingga kemungkinan terjadi kredit macet dapat dihindari. Penyelamatan apabila terjadi kredit macet juga dilakukan dengan cara melakukan restrukturisasi.untuk menghindari terjadinya kredit macet bank dalam menjalankan usahanya harus berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) menggunakan prinsip 5C sebagai pisau analisis. Penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dapat dilakukan dengan dua cara yaitu penyelesaian secara damai (pejualan di bawah tangan benda jaminan) atau penyelesaian melalui proses hukum (KPKNL). Penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk lebih banyak menggunakan cara penjualan di bawah tangan, karena dinilai lebih sederhana dan lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Dengan berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sampai dengan berakhirnya perjanjian kredit kredit tanpa harus dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, bank untuk tetap mendapatkan preferensinya hendaknya sesegera mungkin mengefektifkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ketika muncul tanda-tanda akan terjadi kredit macet dengan menaikkan statusnya menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai terbit Sertifikat Hak Tanggungan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xi
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	7
1.3 Rumusan Masalah.....	7
1.4 Tujuan Penulisan.....	7
1.4.1 Tujuan Umum	8
1.4.2 Tujuan Khusus	8
1.5 Metode Penulisan.....	8
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	8
1.5.2 Sumber Penelitian Hukum	9
1.6 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	10
1.7 Analisa Bahan Hukum	10
BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI.....	11
2.1 Fakta.....	11
2.2 Dasar Hukum	13
2.3 Landasan Teori.....	18
2.3.1 Pengertian Bank	18

2.3.2	Pengertian Perjanjian.....	20
2.3.3	Pengertian Perjanjian Pinjam-Meminjam	21
2.3.4	Pengertian dan Macam kredit.....	22
2.3.5	Pengertian Pengakuan Hutang	24
2.3.6	Pengertian Jaminan	26
2.3.7	Pengertian Hak Tanggungan	30
2.3.8	Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungun	31
BAB III. PEMBAHASAN		33
3.1	Pelaksanaan Pengakuan Hutang Kredit Mikro pada Pada PT. Bank RakyatIndonesia (Persero) Tbk Cabang jember, Unit Kampus UNEJ.....	33
3.2	Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Pengakuan Hutang Kredit Mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Unit Kampus UNEJ	43
3.3	Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Apabila Terjadi Kredit Macet	50
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN.....		60
4.1	Kesimpulan.....	60
4.2	Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Pengantar Ijin Penelitian ke PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Jember	1
2. Surat Persetujuan Ijin Penelitian dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)Tbk cabang Jember.....	2
3. Form Keterangan-keterangan Berhubungan dengan Permintaan Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) melalui BRI Unit	3
4. Form Surat Keterangan Desa	5
5. Contoh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	6
6. Contoh Surat Pengakuan Hutang (SPII)	20
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu	26



BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Guna mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan, termasuk di bidang ekonomi dan keuangan.

Sejak terjadinya krisis ekonomi dan moneter, arah kebijakan pemerintah dalam pembangunan ekonomi adalah pemulihan kondisi ekonomi. Untuk memperkuat kondisi ekonomi diperlukan membangun kekuatan dari dasar. Tidak dapat dipungkiri dasar kekuatan perekonomian adalah berakar dari para pengusaha kecil dan menengah yang merupakan sebagian besar dari dunia usaha di Indonesia. Dewasa ini pengusaha kecil dan menengah mulai banyak bermunculan di Indonesia, untuk mendorong sektor usaha kecil dan menengah diperlukan perhatian khusus dari pemerintah agar usaha mereka dapat lebih berkembang, sehingga dapat memperkuat kondisi ekonomi Indonesia.

Keperluan akan dana dalam kehidupan sehari-hari guna menggerakkan roda perekonomian dirasakan semakin meningkat. Di satu sisi ada masyarakat yang kelebihan dana, tetapi tidak memiliki kemampuan untuk mengelolanya, dan di sisi lain ada kelompok masyarakat lain yang memiliki kemampuan untuk berusaha namun terhambat oleh hanya memiliki sedikit atau bahkan tidak memiliki dana sama sekali. Untuk mempertemukan keduanya diperlukan sebuah wadah yang akan bertindak selaku kreditur yang akan menyediakan dana bagi debitur. Sebagaimana di sebutkan dalam pasal 1 butir 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan :

“ Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dari definisi di atas dapat disebutkan bahwa bank merupakan salah satu wadah yang tepat untuk mempertemukan kedua kepentingan di atas.

Sejak dikumandangkan liberalisasi dunia perbankan lima belas tahun yang lalu, terlihat bahwa perkembangan industri perbankan berjalan begitu cepat. Masyarakatpun mulai akrab dengan layanan jasa perbankan baik dalam urusan bisnis maupun urusan pribadi.

Salah satu jenis layanan perbankan yang cukup klasik ialah memberikan kredit kepada nasabahnya. Jika dilihat dari sudut pandang ini cukup tepat rumusan bank yang diberikan oleh *Mac Leod, Bank is a Shop For Sale of Credit (Thomas Suyatno dkk: 1998, 2)*. Oleh karena itu tidak mengherankan, bila ada yang berpendapat bahwa bank adalah sebagai tempat meminjam uang. Inti sari dari kredit sebenarnya adalah kepercayaan, suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya serta dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikannya (Sentosa Sembiring, 2000; 51)

Adanya fasilitas kredit yang merupakan salah satu jenis layanan perbankan, hal tersebut sangat berperan bagi perkembangan dunia usaha dan perekonomian nasional. Fasilitas kredit sangat membantu bagi pengusaha yang kekurangan modal, terutama bagi pengusaha kecil dan menengah. Peran serta pemerintah sangat diperlukan dalam mendorong perkembangan dunia usaha, terutama bagi mereka (pengusaha kecil dan menengah) yang mempunyai potensi tetapi kekurangan modal untuk usaha. Dengan demikian harus ada kebijakan dari pemerintah untuk lebih memperhatikan pengusaha kecil dan menengah. Salah satu kebijakan pemerintah untuk memperhatikan perkembangan pengusaha kecil dan menengah adalah dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir 1993 yaitu mengenai jenis-jenis kredit usaha kecil. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mempunyai fasilitas kredit mikro, yang konsentrasinya memang diperuntukkan bagi para pengusaha kecil dan menengah.

“Kredit yang dimaksud dalam kredit mikro adalah Kredit Umum Pedesaan yang selanjutnya disingkat Kupedes merupakan kredit yang dilayani di BRI Unit dan diberikan dalam mata uang rupiah. Kupedes adalah kredit yang bersifat umum, individual, selektif dan berbunga wajar yang bertujuan untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha mikro yang

layak (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), 2001, Bab I: 1).”

Penyaluran kredit oleh lembaga perbankan merupakan salah satu bidang usaha (*core bussines*) yang mempunyai tingkat resiko (*degree of risk*) sangat tinggi, sehingga bank dituntut agar bertindak ekstra hati-hati dan professional. Sikap kehati-hatian itu perlu karena bank adalah lembaga pengambil alih resiko (*risk taker*), bukan penghindar resiko (*risk avoider*). Bisnis perbankan merupakan kegiatan menghitung, mengidentifikasi dan sekaligus mengatasi resiko agar menjadi *manageable* (Syafaat Yudha Perwira 2006: 1).

Pasal 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan dengan tegas menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Kemudian dalam pasal 8 juga mengemukakan, dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam penjelasan pasal ini disebutkan kredit adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Dari ketentuan di atas tampak bahwa bank dalam memberikan kredit harus menganut prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Hal ini penting untuk menghindari munculnya kredit macet. Dalam konteks ini, maka bank sebelum menyetujui permohonan kredit, perlu mengadakan analisis kredit, apakah permohonan layak diterima atau tidak. Dalam dunia perbankan pisau analisis yang digunakan dalam menilai permohonan kredit yakni metode 5 C, yang meliputi

penilaian terhadap watak (*character*) calon debitur, kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan atau agunan (*collateral*) dan kondisi ekonomi atau prospek usaha (*condition of economic*).

Dicantumkannya jaminan (*collateral*) dalam salah satu syarat dalam mengadakan analisis kredit menunjukkan bahwa jaminan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank dalam memberikan kredit. Bank tidak akan pernah bisa tahu apa yang akan terjadi pada kondisi keuangan nasabahnya dimasa mendatang. Oleh karena itu adanya barang jaminan ini penting bagi bank sebagai jaminan apabila debitur wanprestasi. Untuk memastikan pengembalian uangnya maka kreditur tentunya akan meminta kepada debitur untuk mengadakan perjanjian tambahan guna menjamin dilunasinya kewajiban debitur pada waktu yang telah ditentukan dan disepakati antara debitur dengan kreditur.

Pemberian fasilitas kredit pada debitur dalam dunia perbankan, umumnya mensyaratkan adanya suatu jaminan. Pada dasarnya jaminan dalam dunia perbankan dapat dibedakan ke dalam jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur. Artinya, benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan untuk seorang kreditur. Jaminan umum timbul dari Undang-Undang, yaitu berdasar pada pasal 1131 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang (Yulianto, 2004: 6, dalam Ghriselfina Fellitha Sari, 2006, 37).

Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang diperjanjikan terlebih dahulu antara pihak yang berkepentingan. Jaminan khusus dapat dibedakan menjadi beberapa bentuk, antara lain adalah :

1. Gadai, diatur dalam pasal 1150-1160 KUHPerdara, mengatur tentang jaminan khusus atas benda bergerak;
2. Hipotik, diatur dalam pasal 1162-1232 KUHPerdara, mengatur tentang jaminan atas benda tidak bergerak, sejak diberlakukannya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, untuk benda tidak bergerak berupa tanah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Hipotik

sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah tidak berlaku lagi;

3. Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
4. Jaminan fidusia, diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Sentosa Sembiring, 2000: 73).

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat ditentukan lain oleh para pihak berdasarkan perjanjian yang disepakati bersama. Disamping tidak dapat dibagi-bagi, Hak Tanggungan juga mempunyai sifat-sifat yang ada pada hak jaminan lainnya, seperti selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*), bersifat *accessoir* dan memberikan wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan utang manakala debitur wanprestasi (*droit de preference*).

Untuk mendapatkan pelunasan hutang lebih dahulu dari kreditur lainnya (*droit de preference*) diperlukan alas bukti yang kuat, salah satunya melalui akta otentik. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai salah satu dokumen dalam perjanjian kredit, merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka sejak saat itu telah terjadi perbuatan hukum berupa pemberian Hak Tanggungan oleh debitur kepada pihak bank sebagai kreditur. Akibat dari perbuatan hukum itu sendiri adalah timbulnya hak bagi salah satu pihak dan kewajiban bagi pihak lainnya.

Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Terkait dengan pemberian Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit ada banyak hal yang perlu diperhatikan, sebab hal tersebut mempunyai eksekusi hukum pada akhirnya.

Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan, bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan (untuk tanah yang sudah terdaftar) dan 3 (tiga) bulan (untuk tanah yang belum terdaftar). Namun dalam ayat (5) dijelaskan ketentuan yang dimaksud dalam ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas waktu Penggunaan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Jenis-Jenis Kredit Tertentu.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, dalam pasal 1 menyatakan, bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang digunakan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut dibawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil;
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), antara lain:
 - a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh bank pemerintah), (pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu).

Dari penjelasan di atas jelaslah bahwa penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit tertentu berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok, dalam hal ini termasuk juga penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit mikro pada Bank Rakyat

Indonesia. Dalam kenyataannya sering terjadi kesalah pahaman mengenai fungsi SKMHT itu sendiri, disamping itu banyak masyarakat khususnya nasabah maupun calon nasabah yang tidak memahami secara utuh mengenai prosedur dan akibat hukum dari penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit.

Setelah seluruh proses perjanjian kredit, pemberian Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan telah selesai dilakukan, maka yang perlu diperhatikan bank adalah kelancaran dari pelunasan kredit. Sebab bank setelah itu dihadapkan dengan resiko yakni adanya kemungkinan kredit yang telah disalurkan tersebut mengalami kemacetan (*non performing loan*).

Berdasarkan latar belakang diatas, maka timbul keinginan penulis untuk membahasnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul :

PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PENGAKUAN HUTANG KREDIT MIKRO PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG JEMBER, UNIT KAMPUS UNEJ.

1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam membahas permasalahan digunakan untuk memberikan batasan guna menghindari salah pengertian dan meluasnya pembahasan. Hal ini dimaksudkan agar tetap terfokus dan tidak menyimpang dari substansi pembahasan. Ruang lingkup penulisan ini dibatasi pada Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember, Unit Kampus UNEJ.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat dikemukakan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengakuan hutang kredit mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember, Unit Kampus UNEJ ?

2. Bagaimana penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang kredit mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember, Unit Kampus UNEJ ?
3. Bagaimana upaya penyelamatan dan penyelesaian apabila terjadi kredit macet ?

1.4 Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini agar memperoleh sasaran yang dikehendaki perlu kiranya diterapkan tujuan penulisan. Adapun tujuan penulisan dibagi menjadi dua, yakni tujuan umum dan tujuan khusus.

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas akhir serta memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum dan meraih gelar Sarjana Hukum sesuai dengan kurikulum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh dalam perkuliahan dengan praktek yang telah terjadi dalam kehidupan bermasyarakat;
3. Memberikan sumbangan karya tulis ilmiah kepada almamater, khususnya sumbangan pemikiran dalam bidang perkreditan dan bidang hukum perbankan pada umumnya mengenai Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Pengakuan Hutang Kredit Mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) Persero Cabang Jember, Unit Kampus UNEJ.

1.4.2 Tujuan Khusus

- a. Untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan pengakuan hutang kredit mikro.
- b. Untuk mengkaji dan menganalisa penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang kredit mikro.
- c. Untuk mengkaji dan menganalisa upaya penyelamatan dan penyelesaian apabila terjadi kredit macet.

1.5 Metode Penulisan

Metode penulisan mempunyai peranan yang sangat penting dalam penulisan suatu karya tulis ilmiah. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran yang sistematis dalam pengkajian permasalahan. Adapun metode yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.5.1 Pendekatan Masalah

Dalam skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan metode penelitian yuridis normatif yaitu pendekatan masalah dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 93).

1.5.2 Sumber Penelitian Hukum

Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Sumber bahan yang digunakan dalam pembahasan skripsi ini menggunakan sumber bahan hukum sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, Peraturan Bank Indonesia (PBI), lampiran Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) yang berhubungan dengan permasalahan dalam skripsi ini.
2. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan-bahan hukum sekunder dalam penulisan skripsi ini meliputi buku-buku teks yang berkaitan dengan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Mikro (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 141).

1.6 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Begitu isu hukum ditetapkan, penulis melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi. Penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) serta melakukan wawancara lapangan dalam penulisan skripsi ini. Bahan-bahan hukum yang dikumpulkan adalah peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Bank Indonesia (PBI), lampiran Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) serta buku-buku hukum yang mempunyai relevansi dengan isu hukum yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 194).

1.7 Analisa Bahan Hukum

Sebelum melakukan analisis, penulis melakukan langkah-langkah dalam penelitian hukum, yakni (1) mengidentifikasi fakta hukum dan mengelimir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan; (2) pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi dengan bahan-bahan non hukum; (3) melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang dikumpulkan; (4) menarik kesimpulan berdasarkan argumentasi yang menjawab isu hukum; dan (5) memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan (Peter Mahmud Marzuki, 2005 :171).

Bahan hukum yang terkumpul kemudian disusun secara sistematis dan terarah, serta dianalisis dengan metode preskriptif kualitatif. Pemberian preskripsi bukan merupakan suatu yang telah ditetapkan atau yang sudah ada. Oleh karena itulah yang dihasilkan oleh penelitian hukum sekalipun bukan asas hukum yang baru atau teori baru, paling tidak argumentasi baru. Bertolak dari argumentasi baru itulah diberikan preskripsi sehingga preskripsi tersebut bukan merupakan suatu fantasi atau angan-angan kosong (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 206-207).



2.1 Fakta

Bank merupakan *Agent of Development* yang membantu pemerintah dalam perbaikan ekonomi rakyat serta pembangunan ekonomi. Hal ini sesuai dengan pasal 4 Undang-undang Perbankan, yang menyatakan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Untuk ikut mewujudkan hal tersebut PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mengembangkan program bisnis mikro yang sebagai salah satu segmen bisnis yang ada di BRI yang merupakan suatu sistem perbankan yang dilaksanakan oleh BRI Unit dalam menjalankan fungsinya sebagai *financial intermediary* untuk pembiayaan usaha mikro.

Program bisnis mikro memprioritaskan pada pembiayaan usaha mikro terutama bagi pengusaha kecil dan menengah yang merupakan sebagian besar dari dunia usaha di Indonesia. Program bisnis mikro sangat membantu perkembangan pembangunan ekonomi karena selain diprioritaskan untuk membantu pengusaha kecil dan menengah program tersebut dapat menjangkau masyarakat sampai ke pelosok pedesaan atau ke daerah yang tidak terjangkau oleh bank umum lain melalui BRI Unit Desa dengan salah satu produk kreditnya yaitu Kredit Umum Pedesaan (Kupedes).

Usaha bank adalah usaha yang mempunyai resiko yang sangat tinggi. Salah satu jenis layanan jasa perbankan yang cukup klasik adalah memberi kredit kepada nasabahnya. Pemberian kredit dalam usaha perbankan juga merupakan salah satu usaha perbankan yang mempunyai tingkat resiko yang besar. Dengan tingkat resiko yang besar bank dalam menjalankan usahanya bank dituntut untuk menjalankan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*).

Bank dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya. Untuk meminimalisasi resiko yang mungkin terjadi, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan

debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Kredit mikro (Kupedes) pada BRI Unit, jaminan yang paling banyak adalah menggunakan jaminan tanah. Untuk jaminan menggunakan tanah pada bank umumnya diikat dengan menggunakan Hak Tanggungan. Demikian halnya pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, pada Kupedes jaminan menggunakan tanah tidak serta-merta langsung menjadi Sertifikat Hak Tanggungan. Untuk Kupedes yang merupakan kredit program, jaminan berupa tanah tidak perlu langsung dijadikan Sertifikat Hak Tanggungan hanya cukup dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan dalam Kupedes, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan berlaku sampai dengan masa perjanjian pokoknya berakhir atau sampai dengan kredit lunas, sehingga tidak perlu dinaikkan statusnya menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan atau Sertifikat Hak Tanggungan. Apabila ada tanda-tanda terjadi kredit macet maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dinaikkan statusnya menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Pemberian fasilitas kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk melalui BRI Unit dengan proram Kupedes dapat diberikan untuk perorangan maupun badan usaha dengan plafon sampai dengan Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Hal ini dapat dilihat dalam contoh dibawah ini.

Sebuah fasilitas kredit berbentuk Kupedes dari BRI Unit Kampus UNEJ diberikan kepada seorang debitur yang bernama Suprpti, Wiraswasta, yang bertempat tinggal di Jember, Jalan Jawa VI/19, sejumlah Rp. 12.000.000,00 (duabelas juta rupiah) yang tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH) Nomor 0872/SX15599 yang dibuat di bawah tangan dan telah di*waarmeking* oleh Notaris Agung Kuncoro, S.H. dengan nomor W/257531/IV/2005, dengan benda jaminan berupa tanah dan diberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) kepada kreditur dihadapan Notaris Notaris Agung Kuncoro, S.H. dengan nomor SKMHT, 121.A/Sumbersari/IV/2005, atas obyek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah Hak Milik nomor : 4970/Kelurahan

Sumbersari, seluas 185 m² (seratus delapanpuluh lima meter persegi), tertulis atas nama Diah Puspita Sari yang dalam hal ini kapasitasnya sebagai pemberi kuasa dalam SKMHT. Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula bangunan yang sekarang telah ada dan/atau dikemudian hari mungkin akan didirikan/ditanam di atas hak tersebut.

Dari fakta di atas dapat diketahui bahwa fasilitas kredit yang diberikan termasuk ke dalam kredit mikro (Kupedes) yang termasuk jenis kredit tertentu, sehingga sesuai keketentuan yang berlaku yaitu pasal 15 ayat (5) Undang-undang Hank Tanggungan dan pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996, penggunaan Suarat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit tersebut adalah berlaku sampai dengan berakhirnya masa perjanjian kreditnya atau perjanjian pokoknya tanpa perlu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, karena dalam pemberian fasilitas kredit tersebut tidak terjadi permasalahan apapun yang mengarah pada terjadinya kredit macet.

2.2 Dasar Hukum

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - a. Pasal 1131 berbunyi :

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.
 - b. Pasal 1132 berbunyi :

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.
 - c. Pasal 1133 berbunyi :

Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik.

d. Pasal 1134 ayat (1)

Ayat (1) Berbunyi :

Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata- berdasarkan sifat piutangnya.

e. Pasal 1234 berbunyi :

Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

f. Pasal 1313 berbunyi :

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

g. Pasal 1320 berbunyi :

Untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

h. Pasal 1338 Ayat (1) dan (2)

Ayat (1) berbunyi :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Ayat (2) berbunyi :

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.

i. Pasal 1754 berbunyi :

Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

- j. Pasal 1759 berbunyi :
Orang yang meminjam tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam persetujuan.
 - k. Pasal 1763 berbunyi :
Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan.
 - l. Pasal 1765 berbunyi :
Adalah diperbolehkan memperpanjang bunga atas pinjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian.
 - m. Pasal 1768 berbunyi :
Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat- tempat akta dibuatnya.
 - n. Pasal 1792 berbunyi :
Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.
 - o. Pasal 1795 berbunyi :
Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.
2. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- a. Pasal 1 angka (2) berbunyi :
Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya pada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

b. Pasal 1 angka (11) berbunyi :

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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

c. Pasal 1 angka (23) berbunyi :

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

d. Pasal 3 berbunyi :

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat.

e. Pasal 8 ayat (1) dan (2)

Ayat (1) berbunyi :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Ayat (2) berbunyi :

Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman pekreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia.

3. Undang-Undang N0.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

a. Pasal 15

Ayat (1) berbunyi :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. tidak memuat kuasa substitusi;

3. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2) berbunyi :

Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

Ayat (3) berbunyi :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Ayat (4) berbunyi :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Ayat (5) berbunyi :

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (6) berbunyi :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

a. Pasal 1 berbunyi :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil;
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), antara lain:
 - a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh bank pemerintah).
5. Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 30/267/KEP/Dir/1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.
6. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir Tahun 1993 tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Diberikan Untuk Menjamin Pelunasan Jenis-Jenis Kredit Usaha Kecil.
7. Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Penanganan Kredit Melalui Rescheduling, Reconditioning dan Restructuring.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Bank

Bank adalah suatu badan usaha yang tugas utamanya adalah sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediaries*) yang menyalurkan dana dari pihak kelebihan dana kepada pihak yang membutuhkan dana.

Untuk memberikan definisi yang tepat tentang bank memerlukan penjabaran, karena untuk memberikan definisi tentang bank dapat dilihat dari berbagai sudut pandang. Mengenai pengertian bank ada beberapa pendapat, yakni:

1. Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam pelaksanaan kegiatan usahanya (Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan).
2. Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik

baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral (*O.P Simorangkir, 1979: 18 dalam Sentosa Sembiring, 2000: 1*).

Dalam pasal 1 angka (2) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Dari pengertian bank seperti dikutip di atas, secara sederhana dapat dikemukakan disini, bank adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum yang bergerak dibidang jasa keuangan. Bank sebagai Badan Hukum berarti secara yuridis adalah merupakan subyek hukum yang berarti dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga.

Dari pengertian di atas bank mempunyai fungsi yang antara lain adalah :

1. Bank sebagai lembaga kredit yang menghimpun dana-dana masyarakat atau penerima kredit. Dalam pengertian ini bank menerima dana-dana yang berupa simpanan dalam bentuk tabungan, deposito berjangka dan rekening giro. Dapat dikatakan bahwa bank melaksanakan operasi perkreditan secara pasif dengan menghimpun dana dari pihak ketiga.
2. Bank sebagai lembaga yang menyalurkan dana dari masyarakat dalam bentuk kredit atau sebagai lembaga pemberi kredit. Dapat dikatakan bahwa bank melaksanakan operasi perkreditan secara aktif.
3. Bank sebagai lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran (*Ghriselfina Fellitha Sari, 2006: 28*).

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal 5 ayat (1) disebutkan bank yang menurut jenisnya yang diperkenankan beroperasi ada dua jenis bank yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Menurut Pasal 1 angka (3) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-

Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa lalu lintas pembayaran. Menurut Pasal 1 angka (4) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2.3.2 Pengertian Perjanjian

Mengenai perjanjian ini ada beberapa pendapat dari para sarjana. Menurut Soebekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 1984: 1).

Menurut Wirjono Projodikoro perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu (dalam Ghriselfina Fellitha Sari, 2006: 16).

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) pasal 1313 suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber lainnya yaitu undang-undang.

Pasal 1320 KUHPerduta menyebutkan tentang syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian, yakni :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan (syarat subjektif) dan hal tertentu, suatu sebab yang halal (syarat objektif). Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka

suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya (Suharnoko, 2004: 1).

2.3.3 Pengertian Perjanjian Pinjam-Meminjam

Definisi tentang perjanjian pinjam meminjam menurut pasal 1754 KUHPerdota yaitu :

“Pinjam-meminjam ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

Pinjaman yang diberikan kekuasaan untuk menghabiskan barang pinjaman, maka sudah seharusnya ia menjadi pemilik barang tersebut. Sebagai pemilik ia, juga memikul segala resiko atas barang tersebut (dalam halnya pinjam-meminjam uang, kemerosotan nilai).

Dalam halnya pinjaman uang, hutang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika sebelum saat pelunasan terjadi suatu kemunduran harga atau nilai atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang maka pengembalian uang yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya (nilainya) yang berlaku pada saat itu. Dengan demikian maka untuk menetapkan jumlah uang yang terutang, harus berpangkal pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian (Subekti, 1995: 126).

Menurut pasal 1759 KUHPerdota, orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Sedangkan untuk menerima pinjaman, diwajibkan untuk mengembalikan pinjamannya dalam jumlah dan keadaan yang sama pada waktu yang telah ditentukan (pasal 1763 KUHPerdota).

Pasal 1765 KUHPerdota menyatakan bahwa adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas pinjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaiannya. Siapa yang telah menerima pinjaman dan membayar bunga yang yang tidak telah diperjanjikan, tidak boleh menuntutnya kembali maupun kemudian menguranginya dari jumlah pokok, kecuali apabila bunga yang dibayar itu melebihi bunga menurut Undang-Undang, dalam hal mana uang yang telah dibayar selebihnya boleh dituntut kembali atau dikurangkan dari jumlah pokok (Subekti, 1995: 129). Jika telah diperjanjikan bunga, maka bunga itu harus dibayar sampai saat pengembalian uang pokoknya. Bunga yang diperjanjikan boleh melampaui bunga menurut Undang-Undang dalam segala hal tidak dilarang oleh Undang-Undang (pasal 1767 KUHPerdota).

2.3.4 Pengertian dan Macam Kredit

Istilah kredit masuk ke dalam perbendaharaan kata bahasa Indonesia ialah melalui bahasa Belanda "*crediet*" dan bahasa Inggris "*credit*". Kata kredit berasal dari bahasa latin "*credere*" yang berarti kepercayaan. Menurut etimologi, yaitu ilmu yang menguraikan asal mulanya istilah, maka istilah kredit yang berasal dari bahasa latin "*credere*" atau "*credo*" yang berarti kepercayaan (*trust*) (Ghriselfina Fellitha Sari, 2006: 20).

Kepercayaan disini bersifat timbal balik, tidak hanya pada pihak pemberi kredit akan tetapi pihak penerima kredit juga menaruh kepercayaan kepada pihak yang memberi kredit. Kepercayaan tersebut berupa menaruh kepercayaan kepada penerima kredit untuk memperoleh dan menggunakan kredit yang diberikan serta dipercaya dapat mengembalikan mengembalikn fasilitas kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Pada sisi lain penerima kredit juga menaruh kepercayaan kepada pemberi kredit bahwa apa yang diterimanya betul-betul barang/jasa yang layak serta tidak ada unsur paksaan sebelum kredit tersebut jatuh tempo sebagaimana ditentukan dalam perjanjian.

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengembalian atas penerimaan uang dan/atau barang yang tidak dilakukan bersamaan pada saat diterimanya uang dan/atau barang tersebut akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang (Mgs Edy Putra The'e Aman dalam Ghriselfina Fellitha Sari, 2006: 21).

Secara umum, definisi kredit adalah penyerahan sesuatu yang mempunyai nilai ekonomis pada saat sekarang atas dasar kepercayaan sebagai pengganti sesuatu yang mempunyai nilai ekonomis yang sepadan yang diharapkan dikemudian hari. Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pasal 1 angka (11), memberikan penjelasan bahwa 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga"

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam kredit antara lain adalah :

1. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah debitur yang akan dilunasinya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.
2. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya dimana jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu telah disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah debitur.
3. Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah debitur berupa uang dan bunga atau imbalan.
4. Resiko, yaitu adanya resiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah debitur, maka diadakan pengikatan jaminan atau agunan (Ghriselfina Fellitha Sari, 2006: 23).

Surat Keputusan Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) NOKEP: S.21-Dir/KKP/06/97 tentang pedoman Pelaksanaan Kredit PT Bank Rakyat Indonesia (PBB BRI) SBU Unit Retail Banking yang diganti dengan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) NOKEP: S.62-Dir/ADK/09/2001 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) (PPK Bisnis Mikro BRI), bisnis mikro dalam PPK-BM adalah salah satu segmen bisnis yang ada di BRI yang merupakan suatu sistem perbankan yang dilaksanakan oleh BRI Unit dalam menjalankan fungsinya sebagai *financial intermediary* untuk pembiayaan usaha mikro. Pengertian kredit yang dimaksud dalam bisnis mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, adalah Kredit Umum Pedesaan yang selanjutnya disingkat Kupedes, merupakan kredit yang dilayani di BRI Unit dan diberikan dalam mata uang rupiah. Kupedes adalah kredit yang bersifat umum, individual, selektif dan berbunga wajar yang bertujuan untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha mikro yang layak. Kupedes dapat diberikan untuk semua kebutuhan pembiayaan usaha mikro (*mikrofinancing*) di masyarakat dengan prosedur yang relatif mudah dan sederhana, dengan sektor meliputi pertanian, perdagangan, industri, jasa dan golongan berpenghasilan tetap (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia 2001; 6). Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, dalam pasal 1 ayat (3) disebutkan bahwa Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) termasuk ke dalam jenis-jenis Kredit Usaha Kecil (mikro).

Macam kredit yang ada dalam dunia perbankan, yakni :

1. Bersifat umum, berupa kredit komersil (produktif) dan kredit dan kredit konsumtif.
2. Berdasar pada tujuannya, berupa kredit modal kerja dan kredit investasi.

3. Berdasar pembiayaannya, berupa kredit perdagangan, kredit konstruksi, pengangkutan, perkebunan, pertanian, listrik/gas dan jasa.
4. Berdasarkan jangka waktunya, berupa kredit jangka pendek (satu tahun kurang), kredit jangka panjang (satu tahun lebih).
5. Berdasar pemakaiannya, berupa kredit perorangan, kredit badan usaha, koperasi, yayasan.
6. Berdasarkan kebijaksanaan, berupa kredit prioritas (kredit program) dan kredit umum.
7. Berdasarkan jaminan, berupa kredit dengan jaminan dan kredit tanpa jaminan.
8. Berdasarkan asal sumber dananya, berupa kredit dalam negeri dan kredit luar negeri.
9. Berdasarkan sifat usahanya, berupa kredit *self liquidating*, *anticipated income* dan *revolving*.
10. berdasarkan profesi debitur, berupa kredit profesi (notaris, dokter, konsultan).
11. Berdasarkan dokumen, berupa kredit antar pulau (lokal) dan kredit ekspor/impor (Ghriselfina Fellitha Sari, 2006: 23).

Kupedes diutamakan untuk pembiayaan modal kerja dan investasi, tetapi Kupedes dapat masuk kedalam semua jenis kredit di atas.

2.3.5 Pengertian Pengakuan Hutang

Pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan memberikan perjanjian kredit atau perjanjian hutang-piutang. Dalam praktik perbankan, pemberian kredit yang diikat dengan jaminan khusus kadangkala diformulasikan dalam bentuk pengakuan hutang notariil. Berdasarkan pengakuan hutang tersebut jika debitur wanprestasi maka kreditur dapat meminta kepada notaris yang menyimpan minuta akta untuk menerbitkan grosse akta pengakuan hutang. Khusus untuk grosse akta pengakuan hutang harus berupa pengakuan hutang sepihak dan jumlahnya sudah pasti.

Khusus mengenai pengakuan hutang, Mahkamah Agung menafsirkan secara sempit kata surat hutang (*schuldbrief*) hanya sebagai pengakuan hutang sepihak (*eenzijdig*). Dalam Surat Mahkamah Agung No.

213/229/05/II/Um.Tu/Pdt, 16 april 1985; Surat MA No. 133/154/86/Um.Tu/Pdt, 18 Maret 1986; dan Surat MA No. 147/168/86/II/Um.Tu/Pdt, 1 April 1986 dikatakan bahwa :

“Pengertian grosse akta seperti yang dimaksud dalam pasal 224 HIR adalah suatu akta otentik yang berisi pengakuan hutang dengan perumusan semata-mata sesuatu kewajiban untuk membayar atau melunaskan sejumlah uang tertentu yang besarnya jumlah uang yang harus dilunaskan itu sudah pasti sehingga tidak ada lagi suatu alasan hukum bagi debitur untuk menyangkal hutangnya. Demikian tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain, terlebih-lebih lagi jika persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian. Selama ini telah terjadipenyalahgunaan sehingga setiap perjanjian (jual beli, perjanjian kredit dan sebagainya) dibuat dalam bentuk pengakuan hutang”.

Pengertian surat hutang menurut fatwa Mahkamah Agung adalah harus merupakan suatu surat pengakuan hutang, sehingga hanya berupa pernyataan sepihak (*eenzijdig*), disamping itu jumlah hutang yang diakui oleh debitur harus sudah pasti. Apabila jumlah hutang belum pasti maka grosse akta pengakuan hutang tidak dapat dieksekusi berdasarkan pasal 224 HIR, karena MA telah membatasi eksekusi grosse akta surat hutang dengan membuat pedoman bahwa yang dapat dilaksanakan (dieksekusi) hanyalah surat hutang yang berupa pengakuan sepihak dan besarnya telah dapat ditentukan secara pasti (Hadi dalam I Wayan Yasa, 2006: 7)

Untuk kredit mikro (Kupedes), perjanjian induknya tidak sama dengan perjanjian induk untuk kredit pada umumnya. Perjanjian induk dalam kredit mikro adalah dalam bentuk pengakuan hutang yang dikemas dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH) bukan perjanjian kredit pada umumnya. Dasar digunakannya Surat Pengakuan Hutang (SPH) bukan perjanjian kredit sebagai perjanjian induk adalah karena kredit mikro dianggap mempunyai tingkat resiko yang lebih rendah daripada kredit makro.

Pengakuan hutang disini adalah bersifat sepihak tidak bersifat timbal-balik seperti pada perjanjian kredit, yaitu hanya sepihak debitur yang mengikatkan diri pada kreditur untuk menanggung hutang. Namun dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH) dan segala akibatnya berlaku pula syarat-syarat umum perjanjian pinjaman dan kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dalam Surat Pengakuan

Hutang (SPH) juga dicantumkan syarat-syarat atau klausula yang ada dalam perjanjian kredit yaitu mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu, bunga, agunan, dll. Seperti halnya dalam perjanjian kredit, Surat Pengakuan Hutang (SPH) juga dibuat dalam standart kontrak. Surat Pengakuan Hutang (SPH) diserahkan kepada debitur untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lain untuk negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan, hal ini karena pengakuan hutang berlaku sama seperti perjanjian kredit bank yang merupakan perjanjian baku. Surat Pengakuan Hutang di buat di bawah tangan, bermaterai cukup yang kemudian mendapat *waarmerking* dari pejabat yang berwenang (notaris).

2.3.6 Pengertian Jaminan

Jaminan atau istilah lain yang sering digunakan ialah agunan dalam perjanjian kredit merupakan perjanjian tambahan dalam arti, bila bila debitur tidak mampu melunasi utangnya, maka agunan akan dilelang untuk melunasi hutang-hutang tersebut. Sebagai mana yang dikemukakan dalam pasal 224 HIR, surat grosse dari akta hipotik dan surat utang yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa berkekuatan sama dengan putusan hakim. Dengan demikian, apabila ada jaminan yang diikat dengan akta notaris, dalam hal debitur tidak mampu melunasi utangnya maka jaminan dapat langsung dieksekusi. Jaminan adalah kekayaan seorang debitur (pemberi jaminan) yang disediakan guna pemenuhan pembayaran atau pelunasan utang debitur kepada kreditor.

Sebagaimana dijelaskan dalam SK Direksi Bank Indonesia No.23/69/Kep/Dir, tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan, dikemukakan, bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang diserahkan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan (Pasal 1 sub b dan c). Selanjutnya dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.23/6/UKU, tanggal 28 Februari 1991, Perihal Jaminan Pemberian kredit, dikemukakan, bahwa yang dimaksud dengan jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama, terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa, Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya seseorang”.

Dari pasal tersebut dapat diartikan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka kreditur berhak mengambil pelunasan dari piutangnya dari seluruh atau/sebagian kekayaan debitur. Umumnya pasal 1131 ini sudah memberikan hak secara hukum untuk memperoleh jaminan.

Semua harta kekayaan seorang debitur dijadikan untuk pelunasan hutangnya, yang oleh hukum Jerman disebut dengan *Haftung* atau tanggung jawab. *Haftung* adalah jaminan yang berupa semua harta kekayaan debitur yang dipergunakan untuk pembayaran pelunasan utang debitur kepada krediturnya. Kebendaan atau harta kekayaan debitur tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang berpiutang kepadanya (kreditur), 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 (pasal 1132 KUHPerdara).

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam Tata Hukum Indonesia dapat digolongkan menurut sifatnya, menurut obyeknya, menurut kewenangan menguasainya, dan lain-lain adalah sebagai berikut :

1. Jaminan yang lahir dari Undang-Undang dan Perjanjian

Jaminan yang ditentukan oleh Undang-Undang ialah jaminan yang adanya ditunjuk oleh Undang-Undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak, misalnya ada ketentuan dalam Undang-Undang yang menentukan bahwa semua harta benda debitur baik benda bergerak maupun tak bergerak, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangnya.

2. Jaminan umum dan jaminan khusus

Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur. Artinya, benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan untuk seorang kreditur saja. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang diperjanjikan terlebih dahulu antara pihak yang berkepentingan (Yulianti, 2004: 27 dalam Ghriselfina Fellitha Sari, 2006: 37). Jaminan khusus memiliki kriteria tertentu mengenai jaminan yang ideal, yakni :

- a. Dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang membutuhkan;
- b. Tidak melemahkan potensi si penerima kredit untuk melakukan usahanya;
- c. Memberikan kepastian bagi kreditur dalam arti bahwa apabila perlu maka mudah digunakan untuk melunasi utang debitur.

Jaminan khusus dapat digolongkan menjadi dua, yaitu :

- a. Jaminan khusus yang bertalian dengan bendanya, yaitu:
 1. Gadai (Pasal 1150 sampai dengan 1161 KUHPerdata).
 2. Fidusia (Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia).
 3. Hipotik (Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdata).
Sejak diberlakukannya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, untuk benda tidak bergerak berupa tanah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Hipotik sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah tidak berlaku lagi
 4. Hak Tanggungan (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).
- b. Jaminan khusus yang bertalian dengan jaminan perorangan (*borgtocht*), yang diatur dalam pasal 1850 KUHPerdata.

3. Jaminan yang bersifat kebendaan dan hak perorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Pasal 449 KHUPerdata menyebutkan, bahwa kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Selanjutnya dalam pasal 503 KHUPerdata dikemukakan, bahwa tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau tidak bertubuh. Dari pasal-pasal tersebut di atas dapat dilihat bahwa benda adalah barang baik benda tetap maupun tidak tetap, berwujud atau tidak berwujud (Sentosa sembing, 2000:

73). Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga (*guarantee*), guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan wanprestasi atau sekiranya yang berhutang tidak mampu dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (H.A. Chalik, Marhainis Abdul Hay, dalam Sentosa Sembiring, 2000: 72).

4. Jaminan atas benda bergerak dan tak bergerak

mengenai jaminan atas benda bergerak dan tak bergerak ada beberapa perbedaan, yakni dalam hal :

a. Cara pembebanan jaminan;

Untuk benda bergerak pembebanannya menggunakan Jaminan Fidusia dan Gadai, pembebanan jaminan untuk benda tidak bergerak dapat dibebankan dengan Hipotik dan Hak Tanggungan.

b. Cara penyerahan;

Untuk benda bergerak penyerahan dapat dilakukan secara langsung tanpa harus melalui proses hukum sedangkan untuk benda tidak bergerak penyerahan harus melalui proses hukum, seperti melalui balik nama.

c. Dalam hal daluarsa;

Dalam hal daluarsa untuk benda tidak bergerak mengenal adanya daluarsa menurut ketentuan pasal 1963 KUHPerdata bahwa siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh benda tidak bergerak memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama duapuluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tigapuluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya. Sedangkan untuk benda bergerak tidak mengenal adanya daluarsa, dalam pasal 1977 KUHPerdata disebutkan, bahwa barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya.

d. Dalam hal bezit

Dalam hal bezit menurut ketentuan pasal 1977 KUHPerdata untuk benda bergerak barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemilik. Sedangkan untuk benda tidak bergerak barangsiapa yang menguasainya

belum tentu dianggap sebagai pemilik, karena untuk benda tidak bergerak diperlukan suatu alas bukti yang kuat untuk dianggap sebagai pemilik misalnya dengan sertifikat hak milik (Ghriselfina Fellitha Sari, 2006: 39).

2.3.7 Pengertian Hak Tanggungan

Menurut pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, 39 diatur dengan Undang-Undang. Selanjutnya pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut belum dibentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik (pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara) dan *credietverband*.

Secara resmi, Undang-Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan Hak Tanggungan, yang kemudian menjadi judul Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah maka ketentuan mengenai hipotik dan *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi.

Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (1) memberikan definisi tentang Hak Tanggungan, yakni :

“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 lainnya”.

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk-bentuk jaminan-jaminan hutang lainnya, yakni:

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
5. Hak Tanggungan juga dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.
6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian aksesoir.
7. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada, Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.
8. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada.
9. Hak Tanggungan wajib didaftar.
10. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji.
11. Hak Tanggungan dapat diberikan disertai janji-janji tertentu.
12. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti (Ghriselfina Fellitha Sari, 2006: 40).

2.3.8 Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, diatur dalam Bab XVI Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1792 KUHPerdata menyatakan bahwa, pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Ketentuan pasal 1795 KUHPerdata menyatakan bahwa, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu segala kepentingan si pemberi kuasa. Dengan pemberian kuasa khusus ini, pemberi kuasa dapat memberikan kuasa kepada penerima kuasa khusus hanya untuk melakukan tindakan hukum tertentu, baik yang berkaitan dengan pengalihan kebendaan, pemberian agunan atau jaminan kebendaan, maupun hal-hal yang berhubungan dengan perubahan harta kekayaan pemberi kuasa.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun peraturan terkait lainnya, tidak mengatur secara khusus pengertian mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Sehingga untuk menjelaskan mengenai pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) digunakanlah pendapat ahli hukum yang berkompeten dibidangnya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan (dalam Syafaat Yudha Perwira, 2006: 19)".

"Dari ketentuan pasal 15 Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebaskan Hak Tanggungan semata-mata. Dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan telah memenuhi syarat formal dan syarat substansi (materiil), maka ketentuan pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya (Kartini Muljadi-Gunawan Wijaya, 2006: 79)".

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang hak Tanggungan tidak berlaku. Dalam hubungannya dengan jaminan pemberian kredit telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, yang dalam pasal 1 menyatakan bahwa:

"Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut dibawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil;
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), antara lain:
 - a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh bank pemerintah)."



BAB 3. PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Pengakuan Hutang Kredit Mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember, Unit Kampus UNEJ

Untuk menjalankan fungsinya sebagai *financial intermediary*, bank berdasarkan pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 dikemukakan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam menjalankan kegiatannya bank berhubungan langsung dengan masyarakat, jadi bank dalam menjalankan usahanya harus menerapkan prinsip kehati-hatian yang tercermin dalam kebijakan pokok perbankan, tata cara penilaian kualitas, profesionalisme serta integritas pejabat bank, agar bank tetap mendapat kepercayaan dari masyarakat karena bidang usaha perbankan mempunyai tingkat resiko sangat tinggi.

Salah satu bidang usaha bank yang mempunyai tingkat resiko tinggi adalah pemberian kredit. Sebagai salah satu bank umum yang juga melayani jasa perbankan, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk juga mempunyai fasilitas kredit yang diperuntukkan bagi nasabah. Bisnis mikro merupakan salah satu segmen bisnis yang ada di BRI Unit yang merupakan suatu sistem perbankan yang dilaksanakan oleh BRI Unit dalam menjalankan fungsinya sebagai *financial intermediary* untuk pembiayaan usaha mikro. Program kredit mikro merupakan salah satu produk PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang ditujukan bagi pengusaha kecil dan menengah, yang dalam prakteknya tertuang dalam Kredit Umum Pedesaan (Kupedes). Besarnya plafon Kupedes yang dapat diberikan kepada setiap nasabah adalah sampai dengan Rp.50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah)

Proses pemberian kredit terjadi perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur sebagai dasar pengikatan pemberian kredit tersebut. Perjanjian kredit disini menggunakan dasar perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 KUHPdata. Dalam perjanjian itu dicantumkan antara lain jumlah

fasilitas kredit yang diberikan serta kewajiban debitur untuk melunasi pinjaman dalam jangka waktu tertentu dan jumlah bunga tertentu.

Pemberian fasilitas kredit Kupedes yang diberikan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, pelaksanaan perjanjian kredit sebagai perjanjian induk tidak sama dengan pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya. Dalam kredit mikro (kupedes) perjanjian induk dibuat dalam bentuk Surat Pengakuan Hutang (SPH) bukan perjanjian kredit karena dalam kredit mikro tingkat risikonya dianggap lebih rendah daripada kredit makro. Dalam Surat Pengakuan Hutang bersifat sepihak tidak bersifat timbal-balik seperti pada perjanjian kredit, yaitu hanya sepihak debitur yang mengikatkan diri pada kreditur untuk menanggung hutang. Namun dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH) dan segala akibatnya berlaku pula syarat-syarat umum perjanjian pinjaman dan kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH) juga dicantumkan syarat-syarat atau klausula yang ada dalam perjanjian kredit yaitu mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu, bunga, agunan, kewajiban yang berhutang dan hal-hal yang harus dilakukan oleh yang berhutang dll. Surat Pengakuan Hutang (SPH) diserahkan kepada debitur untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lain untuk negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan, hal ini karena pengakuan hutang berlaku sama seperti perjanjian kredit bank yang merupakan perjanjian baku. Surat Pengakuan Hutang di buat di bawah tangan, bermaterai cukup yang kemudian mendapat *waarmerking* dari pejabat yang berwenang (notaris).

Proses pengajuan permohonan pemberian kredit merupakan awal dari terjadinya pengakuan hutang oleh debitur. Proses pengajuan permohonan kredit mikro (Kupedes) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk terdiri atas beberapa langkah yang telah diatur dalam Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro (PPK-BM) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Alur dari proses permohonan pemberian kredit tersebut adalah sebagai berikut :

A. Prakarsa dan Permohonan Kupedes

Tahap pendaftaran permohonan Kupedes dapat dibagi dalam dua aktivitas, yaitu sebagai berikut :

1. Pendaftaran dilakukan di kantor BRI Unit atau Pos Pelayanan Desa (PPD)/ Pos Khusus (PK), pendaftaran di kantor BRI Unit dilakukan oleh petugas Deskman dan diperiksa kelengkapan berkas calon nasabah/nasabah lama yang antara lain adalah :
 - a. Copy tanda bukti diri (KTP, SIM, atau surat keterangan identitas lainnya).
 - b. Surat izin usaha atau keterangan usaha dari kepala desa (atau copy KTP saja bagi Kupedes yang relatif kecil, yang diatur dengan ketentuan tersendiri).
 - c. Tanda bukti pemilikan agunan.
 - d. Tanda bukti pelunasan Kupedes yang lalu (untuk nasabah lama).
 - e. Khusus bagi calon nasabah Kupedes golongan berpenghasilan tetap berlaku ketentuan tambahan sebagai berikut :
 - 1) Asli SK Pengangkatan pegawai tetap dan atau SK pengangkatan pegawai yang pertama, dan SK penetapan pangkat pegawai yang terakhir atau asli SK pensiun bagi yang berstatus pensiunan.
 - 2) Asli kartu peserta TASPEN (bagi pegawai negeri), atau asli KARPEG atau asli kartu peserta ASTEK bagi pegawai BUMN.
 - 3) Daftar perincian gaji pegawai atau pensiunan yang terakhir.
 - 4) Rekomendasi dari kepala kantor atau kepala unit kerja pada instansi bersangkutan.
 - 5) Surat kuasa untuk memotong gaji.
 - f. Bukti-bukti lain yang diperlukan.
2. Petugas deskman melayani pendaftaran Kupedes dan menjelaskan secara jelas mengenai segala hal menyangkut ketentuan Kupedes, yang antara lain mengenai :
 - a. keperluan atau tujuan penggunaan Kupedes.
 - b. besarnya Kupedes dan jangka waktunya.
 - c. besarnya suku bunga Kupedes.
 - d. cara pembayaran kembali.
 - e. ketentuan restitusi bunga.
 - f. ketentuan asuransi jiwa bagi nasabah Kupedes.

- g. dan lain-lain yang dianggap perlu.
3. Deskman meminta nasabah untuk mengajukan perkiraan besarnya permohonan Kupedes beserta jangka waktu yang dikehendaki.
 4. Deskman meminta calon nasabah untuk mengisi dan membubuhkan tanda tangan atau cap jempol pada formulir pendaftaran.
 5. Mengisi formulir tanda terima bukti pemilikan agunan yang dibuat rangkap dua, asli untuk calon nasabah dan tinasannya untuk arsip BRI unit.
 6. Petugas deskman mencatat pendaftaran permohonan Kupedes tersebut dalam register surat keterangan permohonan Kupedes (SKPP) (Hasil wawancara dengan Bpk. Kusaeri, KaUnit PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Kampus UNEJ Jum'at, 13 April 2007).

B. Analisis dan Evaluasi Kupedes

Setelah SKPP diisi dan diperiksa Kaunit diserahkan kepada Mantri berdasarkan disposisi Kaunit, Mantri melakukan pemeriksaan lapangan berdasarkan SKPP nasabah tersebut dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Aspek Pemeriksaan Kredit

Pada dasarnya, prinsip yang dipakai dalam penilaian atau menganalisis calon nasabah Kupedes, merupakan prinsip pemberian kredit yang sudah umum dikenal dengan "prinsip 5 C's" yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *condition of economy* dan *collateral*, yang secara singkat dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. *Character*

Adalah keadaan watak dan sifat dari calon nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Penilaian *character* merupakan penilaian terhadap kejujuran, ketulusan, kepatuhan akan janji, serta kemampuan untuk membayar kembali hutangnya.

b. *Capacity*

Adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah untuk membuat rencana dan mewujudkan rencana tersebut menjadi kenyataan, termasuk dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan.

c. *Capital*

Adalah dana yang dimiliki calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Adapun penilaian terhadap *capital*

adalah untuk mengetahui keadaan permodalan, sumber-sumber dana dan penggungannya.

d. *Condition of Economy*

Adalah keadaan sosial ekonomi suatu saat yang mungkin dapat mempengaruhi maju mundurnya usaha calon nasabah. Penilaian terhadap *Condition of Economy* dimaksudkan untuk mengetahui sampai sejauh mana kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha calon nasabah dan bagaimana nasabah tersebut mengatasi atau mengantisipasinya, sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang.

e. *Collateral*

Adalah barang-barang yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan Kupedes yang akan diterimanya. Tujuan penilaian *collateral* adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana resiko tidak dipenuhinya kewajiban finansial kepada bank dapat ditutup oleh nilai agunan yang diserahkan calon nasabah. Penilaian terhadap barang agunan ini meliputi jenis atau macam barang, nilainya, lokasinya, bukti pemilikan atau status hukumnya. Namun dalam pemeriksaan di lapangan (*on the spot*), kelima prinsip penilaian tadi tidak dimunculkan secara sendiri-sendiri dalam formulir pemeriksaan, tapi sudah dimasukkan dalam setiap aspek yang ada dalam formulir tersebut (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), 2001: Bab IV, 18).

2. Penilaian Agunan

Agunan yang diserahkan oleh calon nasabah, merupakan kontra prestasi bagi BRI Unit yang telah mengeluarkan sejumlah uang dalam bentuk Kupedes kepada nasabah yang bersangkutan. Dengan demikian, apabila pada saat jatuh tempo ternyata yang bersangkutan tidak dapat melunasi Kupedesnya, maka BRI Unit dapat mencairkan agunan tersebut untuk menutup Kupedesnya.

Sehubungan dengan hal tersebut, agar BRI unit tidak dirugikan, maka suatu agunan harus mempunyai syarat ekonomis dan yuridis sebagai berikut :

Syarat Ekonomis :

- a. harus mempunyai nilai ekonomis;
- b. dapat diperjual belikan secara bebas;
- c. nilai ekonomis atau nilai pasar harus lebih besar dari nilai Kupedesnya;
- d. mudah dipasarkan dan nilai pencairannya relatif murah;
- e. bernilai relatif konstan atau cenderung meningkat;
- f. kondisi dan lokasinya strategis (untuk benda tetap);
- g. tidak cepat rusak;
- h. manfaat ekonomisnya lebih lama dari jangka waktu Kupedes yang diberikan.

Syarat Yuridis :

- a. agunan sebaiknya milik nasabah sendiri;
- b. tidak dalam sengketa;
- c. ada bukti pemilikan atau penguasaan;
- d. belum dijaminakan pada pihak lain;
- e. apabila agunan milik orang lain harus ada persetujuan dari pemilik dengan maksud agar pemilik agunan mengetahui dan menyetujui bahwa harta kekayaannya dijadikan agunan Kupedes (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), 2001: Bab IV, 24).

C. Penetapan Tipe dan struktur Kupedes.

Tipe dan struktur Kupedes meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Besarnya Kupedes yang diajukan.
2. Jangka waktu dan pola angsuran.
3. Bentuk Kupedes dan suku Bunga.

D. Rekomendasi Pemberian Kupedes.

Rekomendasi Kupedes dibuat oleh pejabat Pemrakarsa Kupedes, dalam hal ini yang berwenang adalah Mantri berdasarkan hasil analisis atau evaluasi yang telah dilakukan.

E. Pemberian Putusan Kupedes

Proses putusan Kupedes dilakukan oleh pejabat pemutus Kupedes, dalam hal ini yang berwenang mengambil putusan adalah Kaunit yang mempunyai kewenangan dan limit putusan. Untuk Kupedes yang diputus oleh Kaunit, penyelesaian SKPP sejak dari pendaftaran sampai dengan putusan dan pemberitahuan keputusan kepada calon nasabah, tidak boleh lebih dari 7 (tujuh) hari, baik ditolak maupun disetujui.

Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal putusan, pemohon Kupedes belum mencairkan kreditnya maka putusan secara otomatis menjadi batal, dan permohonan yang bersangkutan harus diproses ulang seperti semula (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), 2001: Bab IV).

Setelah semua berkas persyaratan permohonan Kupedes dilengkapi selanjutnya beralih ketahap penandatanganan perjanjian yang tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH). Pengakuan hutang yang dibuat dalam bentuk

Surat Pengakuan Hutang memuat antara lain mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu, bunga, agunan, kewajiban yang berhutang dan hal-hal yang harus dilakukan oleh yang berhutang dll. Surat Pengakuan Hutang tersebut dibuat dalam standart kontrak atau kontrak baku yang tidak memberikan hak tawar sama sekali kepada debitur. Pihak bank sebagai kreditur sudah menyediakan blanko Surat Pengakuan Hutang (SPH) dan diserahkan kepada debitur untuk diisi dan disetujui tanpa memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lain untuk melakukan hak tawar atau negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan. Surat Pengakuan Hutang (SPH) merupakan perjanjian induk yang kemudian diikuti dengan perjanjian tambahan mengenai pengikatan benda jaminan.

Surat Pengakuan Hutang disini adalah berlaku berlaku pula syarat-syarat umum perjanjian pinjaman dan kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Sebagaimana suatu perjanjian adalah merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih. Dalam Surat Pengakuan Hutang ini debitur mengikatkan diri kepada kreditur untuk membuat perjanjian menanggung hutang. Hal-hal lain yang diatur dalam Surat Pengakuan Hutang adalah sama dengan klausula yang ada dalam perjanjian kredit antara lain seperti, jumlah pinjaman, jangka waktu, bunga, agunan, kewajiban yang berhutang dan hal-hal yang harus dilakukan oleh yang berhutang, domisili dll. Salah satu pasal dalam Surat Pengakuan Hutang juga menyebutkan dengan tegas bahwa, terhadap pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula syarat-syarat umum perjanjian pinjaman dan kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang telah disetujui oleh yang berhutang dan mengikat yang berhutang serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari pengakuan hutang ini.

Dalam menjalankan usahanya bank harus memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Oleh karena itu bank dalam memberikan kredit harus mempunyai keyakinan berdasarkan hasil analisis yang tepat bahwa fasilitas kredit yang diberikan akan kembali. Sebagaimana diatur dalam pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan dikemukakan Dalam memberikan kredit atau pembiayaan

berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Tanah merupakan benda yang paling banyak untuk dijadikan agunan dalam permohonan kredit bank. Untuk dapat dijadikan agunan dalam permohonan Kupedes di BRI antara lain adalah :

1. Tanah Hak Milik, dengan bukti pemilikan berupa Sertifikat Hak Milik.
2. Tanah Hak Guna Bangunan, dengan bukti pemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB).
3. Tanah Hak Guna Usaha, dengan bukti pemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU).
4. Tanah Hak Pakai atas tanah Negara, dengan bukti pemilikan berupa Sertifikat Hak Pakai.
5. Tanah dengan bukti pemilikan bukan sertifikat (Petok D, Girik, Letter C dan Kepemilikan tanah berdasarkan hak adat).

Berkaitan dengan benda agunan debitur berkewajiban untuk menyerahkan kepada bank asli surat-surat bukti kepemilikan agunan untuk disimpan oleh bank sampai dengan pinjaman lunas.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara, bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam perjanjian kredit mikro (Kupedes), debitur atau yang berhutang juga diharuskan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang tertuang dalam sebuah pernyataan dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH) yang isinya antara lain :

1. Bersedia memberikan setiap keterangan-keterangan dengan sebenar-benarnya yang diperlukan oleh bank atau kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh bank terutama mengenai kebijaksanaan pemberian pinjaman.

2. Bahwa pinjaman yang diterima dari bank tersebut akan dipergunakan untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam awal perjanjian dan setiap waktu bank berhak memeriksa penggunaan pinjaman dimaksud.
3. Bilamana pinjaman digunakan untuk keperluan lain, maka bank berhak dengan seketika menagih pinjamannya dan yang berhutang diwajibkan tanpa menunda-menunda lagi membayar seluruh pinjamannya berupa pokok, bunga, denda, biaya-biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas.
4. Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka bank berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan bank dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan, yang berhutang dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan atau mengosongkan rumah atau bangunan sebagaimana yang menjadi agunan dalam Surat Pengakuan Hutang ini.
5. Apabila pernyataan diatas tersebut tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya yang berhutang sendiri, pihak bank dengan bantuan yang berwenang dapat melaksanakannya.

Sebelum penanda tangan berkas pencairan Kupedes, dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pencairan Kupedes harus disetujui dengan membubuhkan cap jempol atau tanda tangan pada dokumen-dokumen tersebut, khususnya dokumen yang menyangkut agunan, baik agunan milik debitur sendiri maupun agunan milik orang lain. Surat Pengakuan Hutang (SPH) yang telah ditanda tangani harus mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pelaksanaan pengakuan hutang dalam kredit mikro (Kupedes) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH) dan dibuat di bawah tangan sangat rawan sekali terjadi salah paham antara para pihak, karena Surat Pengakuan Hutang (SPH) tersebut merupakan standart kontrak yang tidak memberikan kebebasan samasekali kepada debitur untuk melakukan negosiasi. Oleh karena itu dalam proses permohonan

kegiatan kredit pihak bank seharusnya menjelaskan secara rinci mengenai substansi dari Surat Pengakuan Hutang (SPH) tersebut agar debitur benar-benar jelas dan tidak salah mengerti mengenai pasal-pasal yang ada dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH). Surat Pengakuan Hutang (SPH) yang dibuat di bawah tangan kurang mempunyai kekuatan hukum dalam hal pembuktian di pengadilan, maka hendaknya Surat Pengakuan Hutang dibuat dalam bentuk akta notariil agar mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat.

Surat Pengakuan Hutang disini adalah berlaku ketentuan dan syarat seperti perjanjian pinjaman dan kredit. Dalam salah satu pasal Surat Pengakuan Hutang juga dijelaskan bahwa, terhadap pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula syarat-syarat umum perjanjian pinjaman dan kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang telah disetujui oleh yang berhutang dan mengiklat yang berhutang serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari pengakuan hutang ini. Pelaksanaan pengakuan hutang dalam kredit mikro (Kupedes) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan benda jaminan menggunakan tanah hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan apabila tidak diperlukan tidak membutuhkan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Hal ini dirasakan sangat mempermudah debitur dalam mengajukan permohonan kredit bank selaku kreditur. Dengan hanya menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam proses pemberian kredit tersebut tidak memerlukan proses lain yang panjang dan membutuhkan biaya yang banyak untuk pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam kredit mikro fasilitas kredit yang diberikan hanya untuk kredit dengan plafon kecil.

3.2 Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Pengakuan Hutang Kredit Mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember

Perjanjian kredit merupakan perjanjian induk yang selalu diikuti oleh perjanjian tambahan yang biasanya untuk pengikatan agunan. Untuk agunan yang berupa tanah diikat dengan membebankan Hak Tanggungan atas tanah tersebut sebagai jaminan atas kreditnya yang diatur dalam perjanjian tambahan dalam perjanjian kredit. Mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pembebanan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang selalu diawali dengan pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh debitur.

Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang kredit mikro (Kupedes) adalah tidak sama dengan Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam kredit pada umumnya. Dalam pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa kuasa untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga kecuali kuasa telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Dalam ayat (3) dan (4) dijelaskan mengenai Jangka waktu berlaku Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam kredit pada umumnya adalah 1 (satu) bulan untuk tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan setelah diberikan untuk tanah yang belum terdaftar. Setelah lewat jangka waktu tersebut, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan batal demi hukum.

Ketentuan seperti di atas tidak berlaku untuk penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang kredit mikro (Kupedes). Dalam pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin

kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 Tentang Batas Waktu Penggunaan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Jenis-Jenis Kredit Tertentu, dalam pasal 1 dinyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Dalam pasal tersebut disebutkan jenis-jenis kredit usaha kecil tersebut antara lain termasuk juga kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi RP 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain Kredit Umum Pedesaan (BRI) dan kredit kelayakan usaha yang disalurkan oleh Bank Pemerintah.

Berdasarkan hal tersebut jelas bahwa penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang kredit mikro (Kupedes) adalah berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu pengakuan hutang tersebut. Pada umumnya penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan akan berakhir pada saat telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya yang mewajibkan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam kredit pada umumnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan maka akan batal demi hukum. Ketentuan tersebut tidak berlaku pada kredit mikro (Kupedes) yang diberikan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk karena Kupedes termasuk jenis kredit tertentu seperti yang telah diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tentang Kredit Usaha Kecil. Jadi dalam Kupedes penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berlaku sampai pada saat berakhirnya perjanjian pokok dan tidak memerlukan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan. Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan difektifkan ketika terjadi kredit macet dan penyelesaian dengan jalan damai tidak bisa ditempuh, sehingga mengharuskan ditempuh jalur hukum. Dengan menempuh jalur hukum pihak bank harus menaikkan status Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai terbit Sertifikat Hak Tanggungan berdasar dari kuasa yang telah diberikan oleh debitur.

Pengakuan hutang kredit mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang hanya menggunakan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan berarti tidak berlaku sebagai grosse akta yang mengikat seperti keputusan hakim seperti pada Sertifikat Hak Tanggungan. Yang mempunyai kekuatan grosse akta hanyalah Sertifikat Hak Tanggungan, karena dalam Sertifikat Hak Tanggungan menggunakan kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dapat dilaksanakan seperti halnya eksekusi putusan hakim. Grosse akata hipotik dan surat utang (*schuldbrief*) piutang notariil menurut pasal 224 HIR mempunyai kekuatan hukum seperti putusan pengadilan (Krisna Harahap, 2005: 145). Oleh karena itu Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hak eksekutorial seperti pada Sertifikat Hak Tanggungan. Untuk bisa mempunyai kekuatan eksekutorial Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan harus dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Tanggungan. Namun dalam perjanjian kredit mikro hal itu tidak perlu dilakukan karena penyelesaian lewat hak eksekutorial sangat jarang dilakukan penyelesaian lebih banyak menggunakan jalan penjualan di bawah tangan karena dirasa lebih mudah dan menguntungkan kedua belah pihak.

Ketentuan mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan secara umum harus memenuhi ketentuan antara lain adalah sebagai berikut :

- I. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi;

- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Kuasa untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4).
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan pada ayat (5) batal demi hukum (pasal 15 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah sebuah akta otentik yang berbentuk surat kuasa yang pengaturannya terdapat dalam pasal 1792 sampai dengan 1819 KUHPerdara. Kuasa sebagaimana diatur dalam pasal 1792 KUHPerdara adalah merupakan suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dengan demikian terjadi hubungan hukum antara pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dengan penerima kuasa dalam hal ini adalah bank sebagai pemegang Hak Tanggungan. Pada dasarnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah merupakan suatu kuasa yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dalam bentuk kuasa khusus hanya untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur dan kreditur yang dibuktikan dengan akta Surat Pengakuan Hutang.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus menyebutkan secara jelas obyek Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan adalah berupa sebidang tanah atau sebidang tanah beserta bangunan yang sekarang telah ada dan/atau

dikemudian hari mungkin akan didirikan atau ditanam di atas Hak tersebut, yang karena sifatnya, tujuannya dan hukum merupakan barang tetap, tidak ada yang dikecualikan satu dan lain, tanah dan bangunan tersebut tidak dijamin secara bagaimanapun juga kepada pihak lain serta bebas dari sitaan dan beban-beban lain. Dengan dijelaskan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak dijamin kepada pihak lain seperti ditegaskan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, bahwa telah diberikan kuasa khusus untuk membebaskan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) untuk menjamin pelunasan hutang.

Berdasarkan hal tersebut sesuai dengan pasal 1133 KUHPdata disebutkan bahwa Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik. Dengan diberikan kuasa khusus untuk membebaskan Hak Tanggungan peringkat I (pertama), maka kreditur mempunyai hak istimewa untuk didahulukan dari kreditur lain

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat atau minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang antara lain sebagai berikut :

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;

4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang telah menjadi obyek Hak Tanggungan;
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
11. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang Hak Tanggungan (Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2006: 18).

Untuk pelaksanaan janji-janji tersebut pemberi kuasa memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kuasa yang diberikan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal sampai dengan perjanjian pokoknya berakhir atau sampai dengan kupedesnya dinyatakan dan/atau menjadi lunas, serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang kredit mikro yang berlaku sampai dengan masa perjanjian pokoknya berakhir sangat mempermudah kedua belah pihak dalam proses

permohonan kredit. Dengan hanya menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pihak kreditur tidak perlu lagi mengurus atau menaikkan status Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan apabila tidak diperlukan.

Apabila terjadi kredit macet dalam pemberian fasilitas kredit sehubungan dengan pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut, pihak bank mencoba menyelesaikan secara damai dengan melakukan pembicaraan dengan debitur dan apabila disetujui dilakukan penyelesaian dengan cara penjualan di bawah tangan. Namun apabila debitur tidak kooperatif dan membutuhkan penyelesaian melalui jalur hukum, berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan yang telah diberikan debitur maka bank akan menaikkan status Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan tersebut menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai terbit Sertifikat Hak Tanggungan untuk dapat menempuh jalur hukum.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bukan merupakan *grosse* akta yang mempunyai kekuatan mengikat seperti keputusan hakim, karena yang merupakan *grosse* akta adalah Sertifikat Hak Tanggungan. Jadi apabila terjadi wanprestasi atau kredit macet dan membutuhkan penyelesaian lewat jalur hukum bank dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat serta merta melaksanakan hak eksekutorial seperti halnya pada Sertifikat Hak Tanggungan. Untuk mendapatkan hak eksekutorial kreditur dengan kuasa yang telah diberikan dapat menaikkan status Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai dengan Sertifikat Hak Tanggungan.

Dengan demikian kreditur mendapatkan hak eksekutorial secara langsung. Hal semacam itu sangat jarang sekali dilakukan dalam perjanjian kredit mikro, para pihak lebih senang memilih penyelesaian dengan cara penjualan di bawah tangan, karena penjualan di bawah tangan lebih mudah dan lebih menguntungkan kedua belah pihak. Oleh karena itu meskipun bukan merupakan *grosse* akta tidak ada permasalahan mengenai penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan karena penyelesaian masalah lebih banyak menggunakan jalan

penjualan di bawah tangan, dan apabila membutuhkan penyelesaian lewat jalur hukum dan membutuhkan kekuatan grosse akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dinaikkan statusnya menjadi sertifikat Hak Tanggungan.

3.3 Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Apabila Terjadi Kredit Macet

Pada dasarnya kredit bermasalah merupakan kondisi umum yang seringkali terjadi pada bisnis perbankan yaitu sebagai resiko dari penyaluran kredit bank yang bersangkutan. Walaupun kredit bermasalah sulit untuk dihindarkan namun bank harus tetap mengelola kredit bermasalah tersebut secara hati-hati dan sedapat mungkin diminimalkan risikonya sehingga dapat memberikan keuntungan bagi bank.

Pengelolaan secara efektif terhadap kredit bermasalah sangat penting untuk menjaga kualitas portofolio kredit, meminimalkan kerugian kredit dan memaksimalkan pengembalian aset beresiko. Pengelolaan terhadap kredit bermasalah harus bersifat antisipatif, proaktif dan berdisiplin, dengan demikian aktivitas pokok dalam pengelolaan kredit bermasalah adalah berupa pengenalan dini dan tindakan perbaikan segera serta melalui *rescheduling*, *restructuring* dan *reconditioning*.

Kredit bermasalah dalam kredit mikro (Kupedes) dapat diklasifikasikan dalam kredit kurang lancar (Tunggakan Merah), kredit diragukan (II N 1) dan kredit macet (II N 2 dan II N 3). Sebagaimana diatur dalam penggolongan kualitas kredit berdasarkan Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 30/267/KEP/Dir/1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif bahwa :

1. kredit kurang lancar, yaitu apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari, adanya indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur dan dokumentasi pinjaman yang lemah.
2. kredit yang diragukan, yaitu apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari, terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari, dan dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah diperlukan pengenalan dini terhadap hal-hal yang mengarah terjadinya kredit bermasalah. Setiap pejabat kredit lini BRI Unit harus selalu mendeteksi masalah yang mungkin menyebabkan

Kupedes tidak akan dibayar kembali sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah diperjanjikan. Pengenalan masalah secara dini sangat penting agar bank dapat mempersiapkan langkah-langkah pengamanan dan penyusunan strategi yang tepat, sehingga kerugian yang lebih besar dapat dihindari.

“Penanganan atas Kupedes bermasalah dapat dilakukan secara sistematis dengan menindaklanjuti “peringatan dini”, yang diperoleh dari pengamatan secara langsung terhadap nasabah atau usaha nasabah. Kejadian-kejadian atau gejala-gejala yang diperoleh secara langsung dari nasabah atau usaha nasabah patut diidentifikasi dan diwaspadai dengan menentukan langkah yang tepat yang segera harus diambil untuk melakukan perbaikan sebelum Kupedes menjadi bermasalah dan berkembang semakin memburuk (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), 2001: BabVII, 3).”

Tanda-tanda atau kejadian-kejadian yang dapat dikategorikan sebagai gejala dini kredit bermasalah adalah sebagai berikut :

1. Sisi Intern, antara lain :
 - a. Itikad tidak baik dari petugas BRI.
 - b. Kekurang mampuan petugas BRI Unit dalam pengelolaan pemberian kredit mulai dari pengajuan permohonan sampai kredit dicairkan.
 - c. Kelemahan dan kurang efektifnya petugas BRI Unit dalam membina nasabah.
2. Sisi Eksteren, antara lain :
 - a. Akibat bencana alam (*force majeure*).
 - b. Akibat perubahan-perubahan eksternal lingkungan seperti perubahan kebijakan pemerintah berupa peraturan perundangan, kenaikan harga atau biaya-biaya, dan lain sebagainya yang berpengaruh secara langsung atau tidak langsung terhadap usaha debitur.
 - c. Pemutusan hubungan kerja (PHK).
 - d. Menurunnya usaha debitur yang akan mengakibatkan turunnya kemampuan debitur untuk membayar angsuran yang diperlihatkan antara lain sebagai berikut :
 - 1) Keterlambatan pembayaran angsuran sesuai janji;
 - 2) Omset penjualan yang cenderung menurun;
 - 3) Penyimpangan dari tujuan semula atau ketidakjujuran debitur dalam menggunakan fasilitas kredit yang telah diterima;
 - 4) Kehilangan satu atau lebih pelanggan utama;
 - 5) Kecenderungan untuk berganti usaha, sementara debitur tersebut belum mempunyai pengalaman yang cukup untuk usaha baru yang akan digeluti (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), 2001: BabVII, 3).

Setiap ditemukan adanya tanda-tanda pengenalan dini tersebut di atas, pejabat kredit lini agar segera melakukan pembinaan dan pengawasan lebih intensif untuk mencegah terjadinya resiko kredit yang semakin memburuk. Kolektibilitas Kupedes ditatausahakan sesuai dengan mekanisme administrasi pembukuan di BRI Unit dimana setiap kondisi pinjaman debitur diklasifikasikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perubahan klasifikasi Kupedes dilakukan berdasarkan kriteria jangka waktu tertentu. Adapun tatacara penatausahaan kolektibilitas Kupedes (klasifikasi Kupedes) tersebut dapat dibagi sebagai berikut:

1. Sesuai sisa janji (kolektibilitas lancar).
2. Tunggakan hitam.
3. Tunggakan merah (kolektibilitas kurang lancar).
4. Tunggakan II N-1 (kolektibilitas diragukan).
5. Tunggakan II N2 dan II N3 (kolektibilitas macet).

Berdasarkan tingkat resiko kredit, untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dalam kredit mikro (Kupedes) terdapat kredit dalam pengawasan khusus (KDPK). Kredit dalam pengawasan khusus dibedakan kedalam Kupedes dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus dan Kupedes bermasalah (kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet).

Yang dimaksud Kupedes dalam perhatian khusus adalah *performing loan* dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus (tunggakan hitam), yang apabila tidak diperbaiki dapat mengakibatkan menurunnya kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajibannya. Sedangkan Kupedes bermasalah adalah kredit *non performing loan* dengan kolektibilitas kurang lancar, diragukan, dan macet.

3.3.1 Tata Cara Pengelolaan Kupedes Bermasalah

1. Penetapan Strategi Pengelolaan Kupedes Bermasalah

Identifikasi masalah dan analisa strategi dibuat oleh pejabat kredit yang berkaitan dengan pengelolaan Kupedes yang diperlukan untuk menentukan langkah yang tepat untuk mengetahui apakah Kupedes bermasalah akan diselesaikan melalui koordinasi dengan instansi terkait. Hal ini perlu disiapkan apabila kondisi debitur tidak dapat diharapkan lagi. Strategi penerusan hubungan dapat dipertimbangkan terutama apabila kondisi debitur masih dapat diperbaiki.

Sebelum menentukan strategi dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian Kupedes terlebih dahulu harus melalui proses dan evaluasi yang menyangkut aspek berikut :

a. Dokumentasi

Dokumentasi disini yang dimaksudkan adalah mengenai kelengkapan dokumen atau berkas Kupedes yang merupakan bagian yang sangat penting dari manajemen resiko Kupedes. Hal ini sangat penting karena untuk memastikan posisi BRI Unit terhadap debitur dari aspek hukum.

b. Hubungan dengan debitur

Analisa dan evaluasi terhadap riwayat hubungan BRI Unit dengan debitur, terutama mengenai riwayat Kupedes yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana keuntungan dan kerugian BRI Unit, ditinjau secara finansial maupun non finansial selama berhubungan dengan debitur yang bersangkutan. Analisa dan evaluasi tersebut dapat dilakukan dengan melihat dari itikad debitur dan kemampuan membayar kembali.

Itikad debitur mencakup kontribusi yang telah diberikan, integritas dan kecakapan sebagai ukuran kejujuran dan kemampuan debitur. Hal ini dapat diketahui dari pemenuhan kewajiban-kewajiban selama ini, antara lain pembayaran angsuran, penyampaian kebenaran informasi serta respons yang diperlihatkan oleh debitur atas Kupedes yang bermasalah.

Untuk mengetahui kemampuan membayar kembali debitur, maka analisa didasarkan pada evaluasi kondisi usaha saat ini serta proyeksi yang akan datang.

c. Informasi dan Investigasi

Informasi dan investigasi dimaksudkan untuk mengetahui keadaan atau kondisi terakhir debitur. Informasi diperoleh dari debitur yang bersangkutan atau dari pihak ketiga yang dapat memberikan informasi objektif tentang kondisi debitur yang bersangkutan.

Selain itu agar dilakukan investigasi terhadap kondisi agunan dengan cara mengadakan kunjungan ke lokasi agunan dan usaha debitur yang bersangkutan.

2. Rencana Tindak Lanjut Kupedes Bermasalah

Penetapan rencana tindak lanjut dalam pengelolaan Kupedes bermasalah berupa penyelesaian Kupedes bermasalah yang ditetapkan berdasarkan sifat dan kondisi dari masing-masing Kupedes bermasalah tersebut. Rencana tindak lanjut penyelesaian Kupedes bermasalah tersebut pada dasarnya dapat dibagi dalam dua tahap yaitu penyelamatan kredit bermasalah sebelum benar-benar menjadi kredit macet dan tahap penyelesaian kredit bermasalah yang sudah benar-benar macet. Rencana dan tindak lanjut tersebut dapat berupa :

1. Pengawasan (*monitoring*)

Jika kondisi usahanya masih baik serta diyakini bahwa segala segala sesuatu yang dibuat dalam perjanjian kredit masih dipenuhi oleh debitur, maka dilakukan pengawasan dan *review* terhadap dokumen perkreditan.

2. Restrukturisasi

Restrukturisasi Kupedes hanya dapat dilakukan untuk Kupedes dengan kolektibilitas lancar dan kolektibilitas dalam perhatian khusus atau dalam kondisi *force majeure* (bencana alam).

Keadaan-keadaan yang dapat dikategorikan sebagai musibah yang bersifat *force majeure* adalah kebakaran, banjir, tanah longsor, badai atau topan, gempa bumi, letusan gunung, huru-hara dan kegagalan panen akibat pengaruh musim. Upaya penyelamatan Kupedes ini dimaksudkan untuk membantu memulihkan usaha nasabah yang mengalami musibah serta dalam rangka penyesuaian kemampuan dalam pembayaran angsurannya.

Mengingat debitur terkena musibah menghadapi masalah melemahnya (*repayment capacity*), atau bahkan untuk sementara waktu, dalam periode tertentu sama sekali tidak dapat membayar angsuran Kupedesnya, maka dalam menyelamatkan masalah tersebut BRI melakukan restrukturisasi yang dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. Pengurangan tunggakan bunga;
- b. Pengurangan suku bunga;
- c. Perpanjangan jangka waktu Kupedes;
- d. Penambahan dana Kupedes.

Agar tujuan penyelamatan Kupedes tercapai dengan baik dan resiko bisnis dapat diperkecil, maka penyelamatan Kupedes harus dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat dalam melakukan penyelamatan Kupedes, yang antara lain adalah :

- a. Adanya itikad baik debitur terhadap penyelamatan Kupedes tersebut.
- b. Dengan penyelamatan tersebut posisi BRI Unit menjadi lebih baik.
- c. Usaha debitur masih ada dan masih menunjukkan prospek yang baik.
- d. Diyakini nasabah tersebut mampu membayar kembali angsuran Kupedes dengan baik.
- e. Nilai agunan yang telah diikat oleh BRI Unit masih menutup jumlah Kupedes baru yang akan dipertimbangkan. Apabila belum cukup menutup, debitur masih dapat menyediakan barang agunan yang dapat diikat dan nilai dari keseluruhan agunan tersebut dapat menutup jumlah Kupedes baru.
- f. Untuk membuktikan betul-betul akibat musibah maka disyaratkan adanya berita acara atau surat keterangan dari yang berwenang tentang terjadinya musibah tersebut serta dilampiri surat pengajuan permohonan penyelamatan Kupedes dari debitur yang bersangkutan.
- g. Dalam hal dimana debitur meminta tambahan dana baru (*fresh money*), maka tambahan dana baru tersebut dapat dipertimbangkan untuk diberikan apabila benar-benar diperlukan debitur, namun plafon baru tidak boleh melebihi plafon semula.

Batas waktu penyelesaian penyelamatan Kupedes harus sudah diselesaikan maksimal 2 (dua) bulan terhitung sejak permohonan restrukturisasi diterima oleh BRI Unit.

3. Penyelesaian Kupedes bermasalah

Penyelesaian kupedes bermasalah dalam hal ini yang sudah dapat dikategorikan ke dalam kredit macet, pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk pada dasarnya dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu :

a. Penyelesaian Kupedes secara damai

Penyelesaian Kupedes bermasalah secara damai, dapat dilakukan terhadap debitur yang beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya dan cara yang ditempuh dalam penyelesaian Kupedes ini dipandang lebih baik dibandingkan dengan alternatif penyelesaian lainnya. Penyelesaian Kupedes bermasalah secara damai, berupa tindakan yang dijalankan agar dalam jangka waktu tertentu Kupedes bermasalah tersebut dapat diselesaikan seluruhnya atau sebagian sesuai dengan ketentuan yang berlaku, antara lain melalui :

1) Pemberian fasilitas keringanan bunga

Pemberian fasilitas keringanan bunga hanya diberikan kepada penunggak Kupedes dengan kolektibilitas diragukan, macet dan ekstrakomtabel (daftar hitam) dengan tujuan agar penunggak dapat melunasi seluruh pokok serta bunga yang telah diperhitungkan keringanan yang menjadi kewajibannya.

2) Penjualan agunan di bawah tangan

sebagaimana dijelaskan dalam sub bab terdahulu bahwa fasilitas kredit yang diberikan oleh BRI Unit adalah merupakan fasilitas kredit yang termasuk dalam plafon kecil yang dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH) disebutkan bahwa pengikatan agunannya menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam hal penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan cara penjualan agunan di bawah tangan. Penjualan agunan di bawah tangan ini sesuai dengan salah satu janji debitur yang disebutkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Oleh karena itu apabila debitur setuju dapat dilakukan penjualan agunan dibawah tangan tanpa melaui jalur hukum.

Hal ini sesuai dengan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Penjualan agunan dibawah tangan ini sebagai salah satu upaya BRI Unit untuk menyelesaikan kredit macet dengan jalan damai dimana debitur masih diberikan kesempatan untuk menawarkan atau menjual sendiri agunannya.

b. Penyelesaian Kupedes bermasalah melalui jalur hukum

Apabila upaya penyelesaian kredit macet secara damai sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil atau debitur tidak menunjukkan itikad baiknya (*on will*) dalam menyelesaikan Kupedesnya maka penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur hukum (melalui KPKNL).

Dalam pemberian fasilitas kredit yang agunannya diikat dengan Surat Kuasa Mebebankan Hak Tanggungan, debitur selaku pemberi kuasa memberikan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan kepada kreditur. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan itu meliputi juga kuasa untuk membuat atau meminta serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila debitur cidera janji dan kredit yang diberikan masuk kedalam kredit macet, maka dengan kuasa yang telah diberikan bank secara otomatis dapat meningkatkan status Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai menjadi Sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur hukum.

Kupedes yang dapat diserahkan penagihannya melalui saluran hukum dengan mempertimbangkan antara lain :

- 1) Debitur mempunyai itikad tidak baik;
- 2) Untuk pembayaran kembali pinjamannya diperlukan pencairan atau pelepasan barang agunan yang harus melalui jalur hukum;
- 3) Ada harapan untuk dibayar kembali bila dilewatkan jalur hukum (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),2001: BabVII, 12).

Bila terdapat gejala atau tanda-tanda nasabah mempunyai itikad tidak baik terhadap kredit yang telah diterimanya atau sudah tidak mampu lagi mengangsur pinjamannya, maka walaupun belum jatuh tempo lunas kreditnya dapat diserahkan penagihannya melalui jalur hukum. Kredit yang telah menunggak maksimal sembilan bulan setelah jatuh tempo lunas, penagihannya dapat diserahkan melalui saluran hukum dengan memperhatikan aspek sebagai berikut :

- 1) Jumlah sisa kredit pokok dan bunga;
- 2) Nasabah dinyatakan wanprestasi;
- 3) Agunan yang dimiliki oleh nasabah yang bersangkutan cukup materiil atau memadai.

Setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ditingkatkan statusnya menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai menjadi Sertifikat Hak Tanggungan dan setelah mempertimbangkan berbagai aspek di atas, maka penagihan pinjaman dapat dilakukan melalui jalur hukum yang terlebih dahulu melalui prosedur sebagai berikut :

- 1) Kaunit membuat surat peringatan I kepada debitur untuk segera melunasi sisa kreditnya dalam batas waktu satu bulan takwim.
- 2) Bila dalam batas waktu satu bulan takwim belum juga dilunasi, maka Kaunit membuat surat peringatan II dengan diberi batas waktu dua minggu kalender.
- 3) Bila dalam batas waktu dua minggu kalender belum juga lunas, maka Kaunit membuat surat peringatan III (terakhir) dengan batas waktu satu minggu kalender.
- 4) Bila dalam batas satu minggu kalender ternyata belum juga dilunasi, maka selanjutnya BRI Unit segera mengirimkan surat penghentian fasilitas kredit kepada debitur yang bersangkutan (Sumber wawancara dengan Bpk. Kusaeri KaUnit PT bank Rakyat Indonesia Unit Kampus UNEJ, Senin 16 April 2007).

Penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, khususnya bagi kredit mikro (Kupedes) yang menggunakan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan penyelesaiannya lebih banyak menggunakan jalur penjualan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan selain tidak rumit lebih mempermudah dan menguntungkan bagi kedua belah pihak. Penyelesaian kredit macet melalui jalur hukum hanya dilakukan apabila debitur tidak kooperatif dan tidak bersedia untuk dilakukan penyelesaian dengan cara penjualan di bawah tangan dan memang membutuhkan penyelesaian melalui jalur hukum untuk dapat menyelesaikan kredit macet tersebut.

Untuk mencegah terjadinya kredit macet menurut pendapat penulis seharusnya bukan hanya menjadi tanggung jawab bank sebagai kreditur dengan melakukan berbagai program dan strategi pencegahan kredit bermasalah, tetapi juga membutuhkan peran aktif debitur apabila merasa ada permasalahan dengan kredit yang diterimanya. Dalam hal ini berarti harus ada komunikasi yang lancar antara kreditur dan debitur mengenai fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur dan diterima oleh debitur. Berbagai program dan strategi dalam pengelolaan kredit bermasalah serta penyelesaian kredit macet tidak akan optimal tanpa kerjasama yang baik antara kedua belah pihak.

Untuk penyelesaian kredit macet PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, lebih banyak menggunakan penyelesaian menggunakan jalur penjualan di bawah tangan. Menurut penulis hal tersebut sangat tepat dilakukan karena sangat menguntungkan kedua belah pihak. Bagi kreditur dapat dengan cepat memperoleh pengembalian dari fasilitas kredit yang diberikan tanpa harus melalui proses yang rumit dan menunggu lama apabila dilakukan melalui jalur hukum. Kemudian bagi debitur dapat memperoleh harga penjualan benda jaminan sesuai dengan yang diinginkan karena debitur diberi kesempatan untuk menawarkan sendiri benda jaminan yang akan dijual. Oleh karena itu apabila memang tidak memerlukan penyelesaian melalui jalur hukum sebaiknya penyelesaian dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan.



Bab. 4 KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

1. Pelaksanaan pengakuan hutang kredit mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember, Unit Kampus UNEJ diawali dengan pengajuan permohonan kredit, tahap berikutnya analisa atas permohonan kredit tersebut, kemudian setelah dianalisa dan disetujui dilaksanakan penandatanganan perjanjian, dilakukan pencairan dan yang terakhir adalah pengembalian fasilitas kredit tersebut. Pengakuan hutang kredit mikro dibuat secara di bawah tangan yang tertuang dalam akta Surat Pengakuan Hutang (SPH) yang kemudian mendapat pengesahan (*waarmeking*) oleh pejabat yang berwenang (notaris). Surat Pengakuan Hutang dibuat dalam bentuk standart kontrak dan tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada debitur untuk melakukan negosiasi. Bank dalam memberikan kredit harus berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan menggunakan prinsip 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral* dan *condition of economy* sebagai pisau analisis.
2. Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang kredit mikro pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember, Unit Kampus UNEJ adalah digunakan untuk kredit skala kecil (Kupedes) dengan plafon sampai dengan Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam pengakuan hutang kredit mikro berlaku sampai dengan perjanjian pokoknya berakhir sehingga apabila tidak ada permasalahan mengenai kreditnya, tidak perlu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Sertifikat Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memuat kuasa khusus yang dibuat oleh debitur dalam bentuk akta notariil oleh notaris atau PPAT. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan disini bukanlah sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Jaminan yang diberikan tetap menggunakan Hak Tanggungan, hanya saja apabila tidak diperlukan tidak perlu dibuat sertifikat Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak berlaku seperti grosse akta yang mempunyai kekuatan

seperti putusan pengadilan seperti pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial secara langsung seperti halnya dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

3. Upaya penyelamatan kredit macet untuk kredit mikro (Kupedes) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dilakukan dengan restrukturisasi kredit, yang antara lain dapat dilakukan dengan cara pengurangan tunggakan bunga, pengurangan suku bunga, pengurangan jangka waktu kredit dan penambahan dana. Untuk penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan dua cara yaitu penyelesaian secara damai (penjualan benda jaminan di bawah tangan) dan penyelesaian melalui jalur hukum (melalui pelelangan umum di KPKNL).

1.2 Saran

1. Hendaknya Surat Pengakuan Hutang benar-benar dibuat secara sepihak dan tidak bersifat timbal-balik samasekali, karena apabila Surat pengakuan Hutang bersifat timbal-balik hal tersebut akan melemahkan posisi kreditur terhadap debitur.
2. Hendaknya bank lebih memperhatikan kepentingan debitur dalam hal pembuatan Surat Pengakuan Hutang, Karena Surat Pengakuan Hutang adalah berupa standart kontrak.
3. Hendaknya bank segera mengefektifkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan dan mendaftarkan pada kantor pertanahan sampai terbit Sertifikat Hak Tanggungan apabila ada tanda-tanda terjadi kredit macet, agar bank tetap mendapatkan preferensinya sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama.

Daftar Pustaka

A. Daftar Bacaan :

- Fakultas Hukum Universitas Jember. 2006. *Pedoman Penulisan Proposal, Penelitian dan Skripsi*. Jember.
- Ghriselfina, Fellitha, Sari. 2006. Hambatan Pemberian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Usaha. *Skripsi*. Universitas Brawijaya Malang.
- I, Wayan, Yasa, dkk. 2006. Hambatan Yuridis Eksekusi Grose Akta Pengakuan Hutang. *Laporan Penelitian*. Universitas Jember.
- Kartini, Mulyadi dan Gunawan, Wijaya. 2006. *Hak Tanggungan Seri Hukum Harta Kekayaan*. Cetakan Ketiga. Kencana prenada Media Group. Bandung.
- Krisna, Harahap. 2003. *Hukum Acara Perdata*. Cetakan Ketiga. PT. Grafitri. Bandung.
- O.P., Simorangkir. 2004. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Gahlia Indonesia. Bogor.
- Peter, Mahmud, Marzuki. 2005. *Penelitian hukum*. Kencana. Jakarta.
- PT. BRI (Persero). 2001. *Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)*. Kantor Pusat. Jakarta.
- Sentosa, Sembiring. 2000. *Hukum Perbankan*. Cetakan Pertama Mandar Maju. Bandung.
- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Adiya. Bandung.
- Subekti. 1984. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Cetakan Pertama. Kencana. Jakarta.
- Syafaat, Yudha, Perwira. 2006. Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit dan Akibat Hukumnya Apabila Terjadi Kredit Macet. *Skripsi*. Universitas Jember.
- UPT, Penerbitan UNEJ. 2006. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Jember*. Cetakan Kedua. UPT. Penerbitan UNEJ. Jember.

B. Peraturan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 30/267/KEP/Dir/1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir Tahun 1993 tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Diberikan Untuk Menjamin Pelunasan Jenis-Jenis Kredit Usaha Kecil.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Penanganan Kredit Melalui Rescheduling, Reconditioning dan Restructuring.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 1114/J25.1.1/PP.9/ 2007
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 23 Maret 2007

Yth. PIMPINAN BRI CABANG JEMBER
di -
JEMBER



Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

N a m a : DWI ANDIKA DARMAWAN
NIM : 020710101130
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Semeru XIII/S. 12 Jember
Keperluan : Penelitian Tentang Masalah
KAJIAN YURIDIS PENGGUNAAN SURAT KUASA
MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT MIKRO PADA PT BANK RAKYAT INDONESIA (Tbk)
PERSERO CABANG JEMBER

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya, karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Pembantu Dekan I,



Suwarno, S.H., M.S.
120 332

Tembusan Kepada Yth :



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk.
KANTOR CABANG JEMBER
 Jl. A. Yani No. 1 Jember ☎ (0331) 483258 Facs. 486484

Nomor : B 879 / KC-IX/MKR/04/2007 Jember, 05 April 2007
 Lamp : -
 Hal : Persetujuan Ijin Penelitian Mahasiswa Kepada
Fak Hukum Universitas Jember Yth. Dekan Fak. Hukum
 Universitas Jember
 Di -
JEMBER

SP Dekan I Fak Hukum Unej No. 1114/J25.1.1/PP.9/2007 Tgl. 23 Mar. 2007.

Menindak lanjuti Surat Pembantu Dekan I Fak. Hukum Universitas Jember tersebut diatas perihal permohonan ijin Penelitian Mahasiswa Fak. Hukum Universitas Jember.

Nama : Dwi Andika Darmawan
 Nip : 02 - 1130
 Fakultas/Jurusan : Hukum / Hukum Perdata

Dengan ini disampaikan bahwa pada prinsipnya kami dapat menyetujui pelaksanaan penelitian tersebut dan diatur sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Penelitian dimulai tanggal 05 Apr. 2007 s/d 24 Apr. 2007
2. Kegiatan penelitian terutama wawancara yang dilakukan tidak boleh menghambat / mengganggu kenyamanan nasabah dalam bertransaksi..
3. Selama pelaksanaan penelitian diwajibkan memakai pakaian yang sopan dan layak dipakai oleh pegawai dalam pelayanan nasabah.
4. Tidak boleh melakukan wawancara di luar kantor BRI Unit dan melanggar rahasia Bank.
5. Tempat Penelitian ditetapkan di BRI Unit Kampus Unej (28)
6. Copy laporan skripsi wajib disampaikan ke PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jember.

Demikian untuk menjadikan maklum.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
KANTOR CABANG JEMBER


Zulkifli Rusli
 MBM


Eko Dwi Santoso
 AMBM

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

CABANG :
UNIT :

**KETERANGAN - KETERANGAN BERHUBUNGAN DENGAN
PERMINTAAN KREDIT UMUM PEDESAAN (KUPEDES) MELALUI BRI UNIT**

Kabupaten : Nomor SKPP :
Kecamatan : Tanggal :
Kelurahan / Desa : No. Pangkal / CIF :

1. Nama lengkap ymp.

Tempat dan Tanggal lahir (Umur)

Alamat

2. Pekerjaan / Usaha ymp. saat ini

- Usaha pokok
- Usaha sampingan

3. Nama lengkap Isteri / Suami ymp.

Pekerjaan / Usahanya

4. Status Nasabah

- Pada BRI Unit
 - Pada Bank lain
 - Jika sedang / pernah di Bank lain
- Lama / Baru *)
 - Sedang / pernah / tidak pernah *)
 - Bank

5. Jenis usaha yang akan dibiayai kredit

6. Besar pinjaman yang diminta ymp.

7. Jangka waktu & cara pembayaran yang diminta ymp.

B. Rencana penggunaan kredit yang diminta ymp.

a. Untuk keperluan investasi :

Jumlah biaya investasi Rp.

Dibiayai ymp. sendiri Rp.

Kebutuhan kredit Rp.

b. Untuk keperluan Modal Kerja (MK) :

Jumlah Kebutuhan M.K. Rp.

M.K ymp. yang tersedia Rp.

Kebutuhan kredit Rp.

C. Uraian singkat tentang alasan atau latar belakang permohonan kredit ymp.

D. Disamping jaminan utama berupa proyek yang dibiayai dengan kredit ini, jaminan tambahan apa yang dapat disediakan oleh ymp.

Diajukan kepada
Bank Rakyat Indonesia

Tanggal

Contoh tanda tangan ymp. pada saat permohonan kredit :

.....

.....

.....

.....

Contoh tanda tangan ymp. pada saat pemeriksaan

Tanggal

.....

.....

.....

.....

Diisi dengan pertolongan saya :

N a m a :

J a b a t a n :

Tanda tangan :

Diperiksa tanggal :

N a m a :

J a b a t a n :

Tanda tangan :

Contoh tanda tangan ymp. pada saat realisasi/
pencairan kredit

Tanggal :

Suami :

Isteri :

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER

KECAMATAN :
 KEL / DESA :

SURAT - KETERANGAN

Nomor :

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Desa :
 Kecamatan : Kabupaten JEMBER, menerangkan bahwa :

Nama :
 Tempat, tgl. Lahir :
 Pekerjaan :
 Alamat :

1. Yang bersangkutan benar-benar penduduk Desa : yang berdomisili di alamat tersebut diatas, berkelakuan baik serta tidak pernah terlibat perkara apapun.
 2. Yang bersangkutan benar-benar mempunyai usaha : dan sampai saat ini masih berjalan dengan baik dan lancar.
 3. Yang bersangkutan mempunyai harta berupa :
 - TANAH PEKARANGAN / TEGAL / SAWAH
 Tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : Desa :
 - TANAH PEKARANGAN / TEGAL / SAWAH
 Tercatat dalam Petok C / Akte : Nomor :
 Persil Nomor : Klas : Luas :
 - Atas nama :
 (Surat Keterangan Pemilikan dikuatkan PPAP, terlampir)
 - KENDARAAN BERMOTOR
 Tercatat dalam Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) nomor :
 Nomor Polisi : Atas nama :
- Harta benda tersebut sampai saat ini masih berada didalam penguasaan yang bersangkutan serta tidak dalam sengketa, sewa atau gadai dengan pihak lain.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk melengkapi persyaratan pengajuan kredit di PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Kantor Unit Kampus Unej (28).

Yang bersangkutan

Jember, tanggal
 Kepala Desa / Kelurahan

SURAT PASTA ME. / BEBANKAN HAK TANGGUNGAN

121.A/Sumbersari/IV/2005.

Lebar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Senin tanggal 04 (empat)
bulan April tahun 2005 (duaribu lima)

hadir dihadapan saya AGUNG CAHYO KUNCORO, Sarjana Hukum
yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan
Nasional tanggal 24 Juli 1993 nomor 63-XI-1993
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan daerah
kerja Semua Kecamatan yang ada di Kabupaten Jember ;
dan berkantor di Jalan Gajah Mada 89, Jember ;
dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. 1. Nona **DIYAH PUSPITASARI** ; lahir di Jember, pada tanggal -
duapuluh tiga Mei seribu sembilanratus delapanpuluh -
enam (23-05-1986), Warga Negara Indonesia, Pelajar, -
bertempat tinggal di Jember, Jalan Jawa VI/19, -
(pemegang tanda pengenal yang berupa Kartu Tanda -
Penduduk Republik Indonesia, tanggal duapuluh satu -
Maret duaribu lima (21-03-2005), -----
Nomor : 230586/25735/72.1004/2001) ; -----
2. Nona **DITA MAHARUKMI** ;, lahir di Jember, pada tanggal -
duapuluh enam September seribu sembilanratus delapan-
puluh tujuh (26-09-1987), Warga Negara Indonesia, -
Pelajar, bertempat tinggal di Jember, -----
Jalan Jawa VI/19, -----
(pemegang tanda pengenal yang berupa Kartu Tanda -
Penduduk Republik Indonesia, tanggal duapuluh satu -
Maret duaribu lima (21-03-2005), -----
Nomor : 260987/25734/72.1004/2001) ; -----



Handwritten signatures and initials at the bottom left corner of the page.

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan
dijadikan Obyek Hak Tanggungan;

2.

pemilik

- Sebagai pemilik jaminan : _____

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. _____

II. Tuan EKO SETYO FRIHANDONO ; _____

- Kepala PT. BANK RAKYAT INDONESIA, Cabang Jember, Unit Kampus Universitas
Jember (28) ; _____

- menurut keterangannya dalam hal ini menjalankan tugasnya tersebut demikian
berdasarkan Akta Kuasa tertanggal empat Maret duaribu tiga (04-03-2003) Nomor : 1
(satu) yang dibuat dihadapan DIYAH ARYANI PERMYA SARI, Notaris di Jember, mewakili
Pimpinan Cabang Jember, dari dan untuk atas nama Perusahaan Perseroan Terbatas
P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) berkedudukan di Jakarta, yang perubahan seluruh
anggaran dasarnya dimuat dalam akta Nomor : 7 tanggal empat September seribu
sembilanratus sembilanpuluh sembilan (4-9-1999) dibuat dihadapan IMAS FATMAWATI,
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik
Indonesia tanggal duapuluh enam Oktober seribu sembilanratus sembilanpuluh
sembilan (26-10-1999) Nomor : 86, Tambahan Nomor : 7216, beserta perubahan-perubahan
berturut-turut dimuat dalam : _____

- Akta tertanggal duapuluh lima Juli duaribu satu (25-7-2001) Nomor : 25, dibuat
dihadapan FATHIAH HELMI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan
dalam berita Negara Republik Indonesia tanggal enambelas April duaribu dua
(16-4-2002) Nomor : 3714 ; _____

- Akta tertanggal duapuluh lima Juli duaribu satu Nomor : 26 dibuat dihadapan
FATHIAH HELMI, Sarjana Hukum tersebut, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam
Berita Negara Republik Indonesia tertanggal duapuluh tiga April duaribu dua
Nomor : 33, Tambahan Nomor : 282 ; _____

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. _____

n. T
SP
✓
Dip
Dip
Dip

Para-penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa. -----

K H U S U S -----

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang

selaku Debitor, sejumlah Rp. (

)/
sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan : -----

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : -----

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.

atas obyek Hak Tanggungan berupa () hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the name 'Ali' and other illegible scribbles.

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : _____ 9
 Nomor _____ atas sebidang
 tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
 Nomor _____
 seluas _____ m² (_____
 meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di : -----

- Propinsi : _____
- Kabupaten/Kota : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____

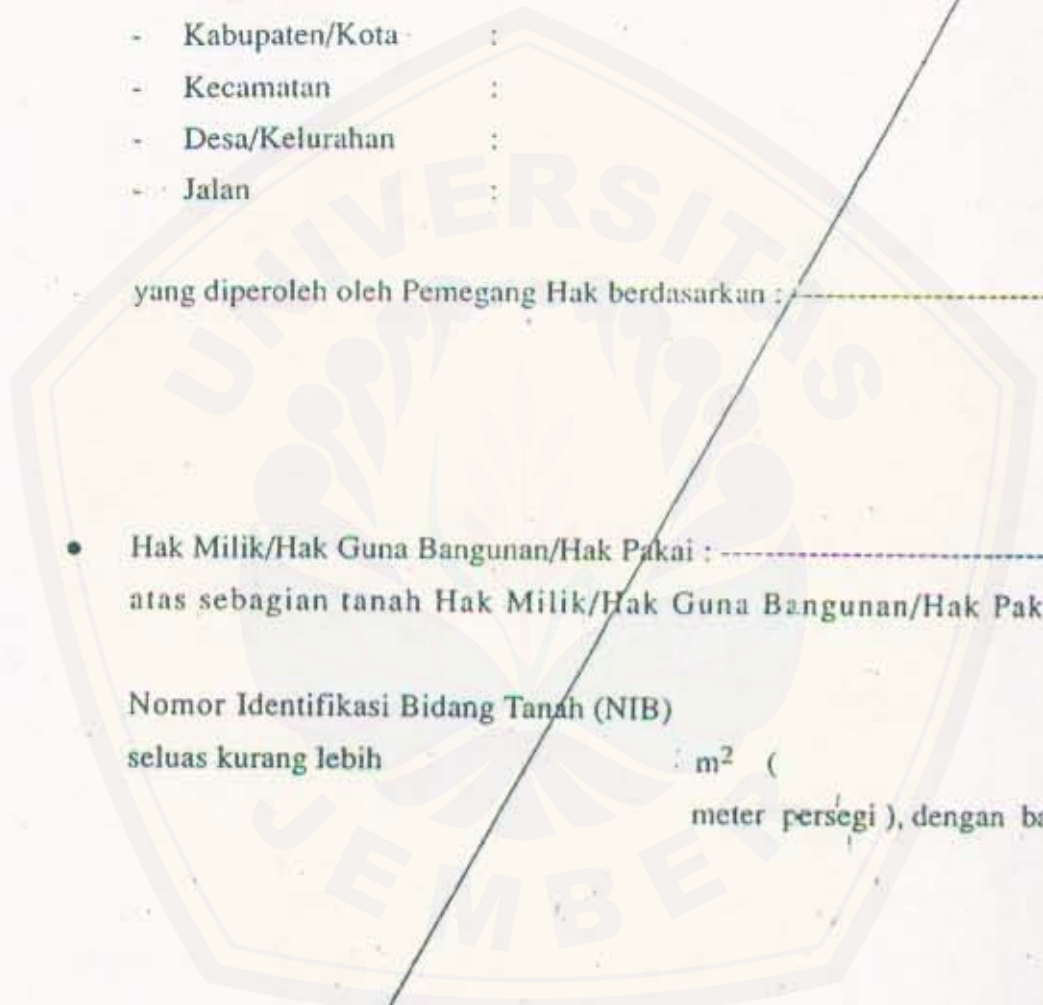
yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor _____
 dengan _____
 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____ , yaitu
 seluas kurang lebih _____ m² (_____
 meter persegi), dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal _____
 Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini,
 terletak di -----

- Propinsi : _____
- Kabupaten/Kota : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____

dengan-
 han. +
 ✓ sp
 Dika
 Alia
 Dika



yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

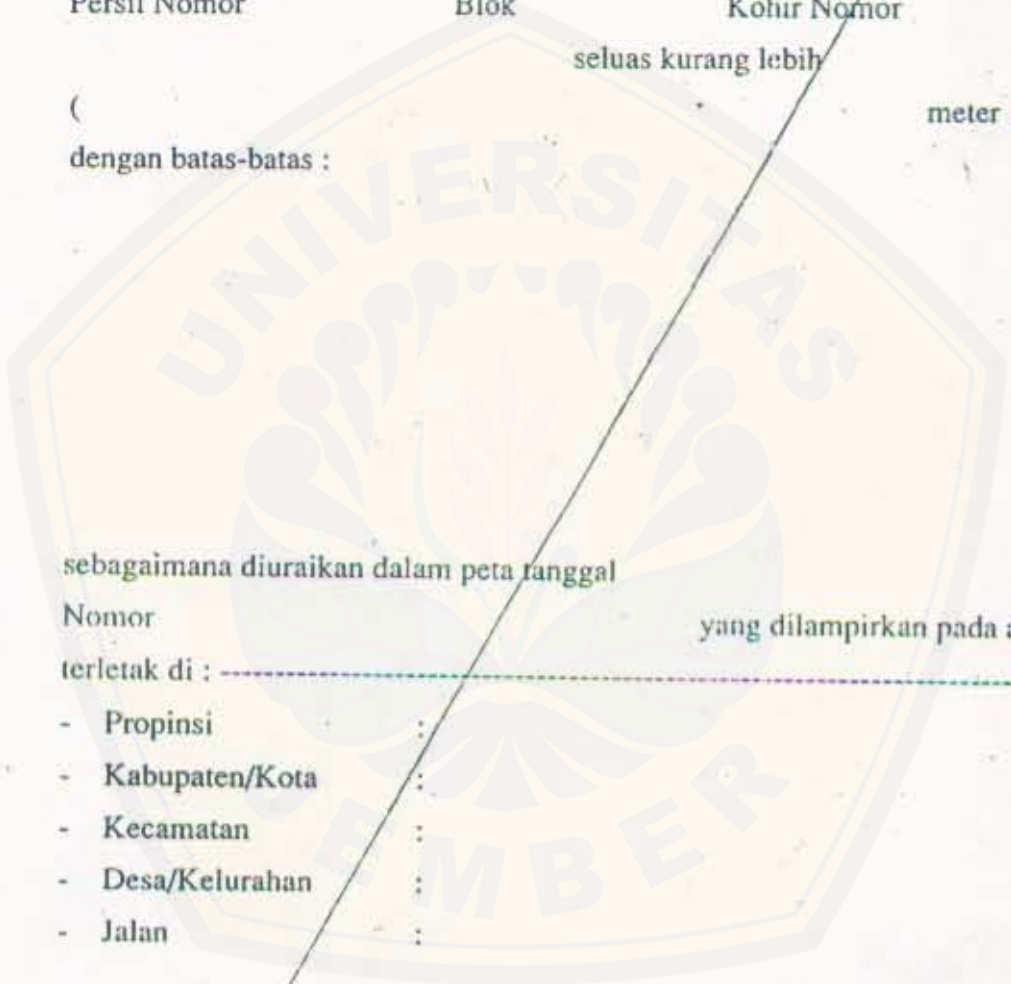
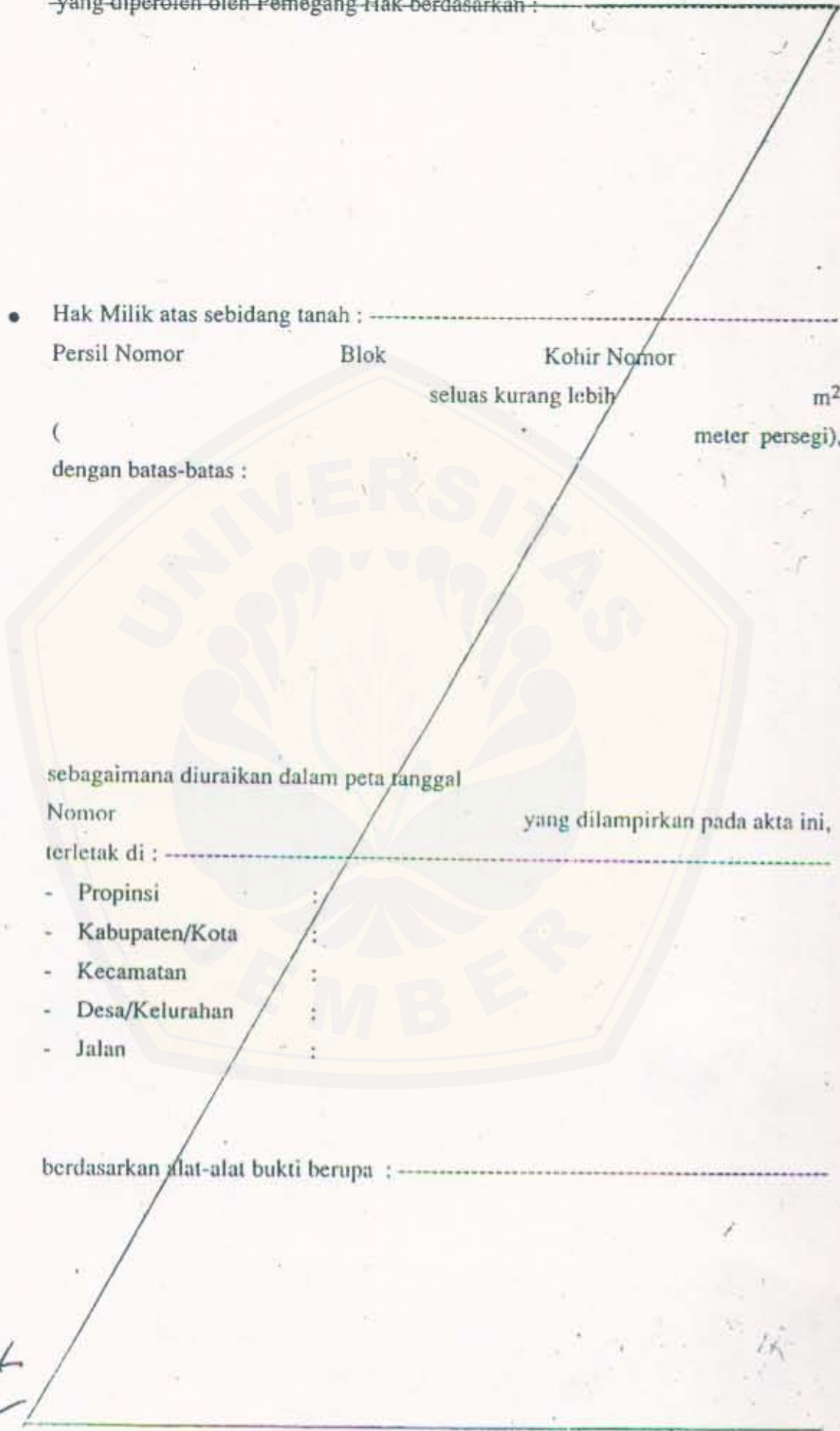
- Hak Milik atas sebidang tanah : -----
 Persil Nomor Blok Kohir Nomor
 seluas kurang lebih m²
 (meter persegi),
 dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini,
terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

aan-
 7
 ✓
 SK
 Pa



• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

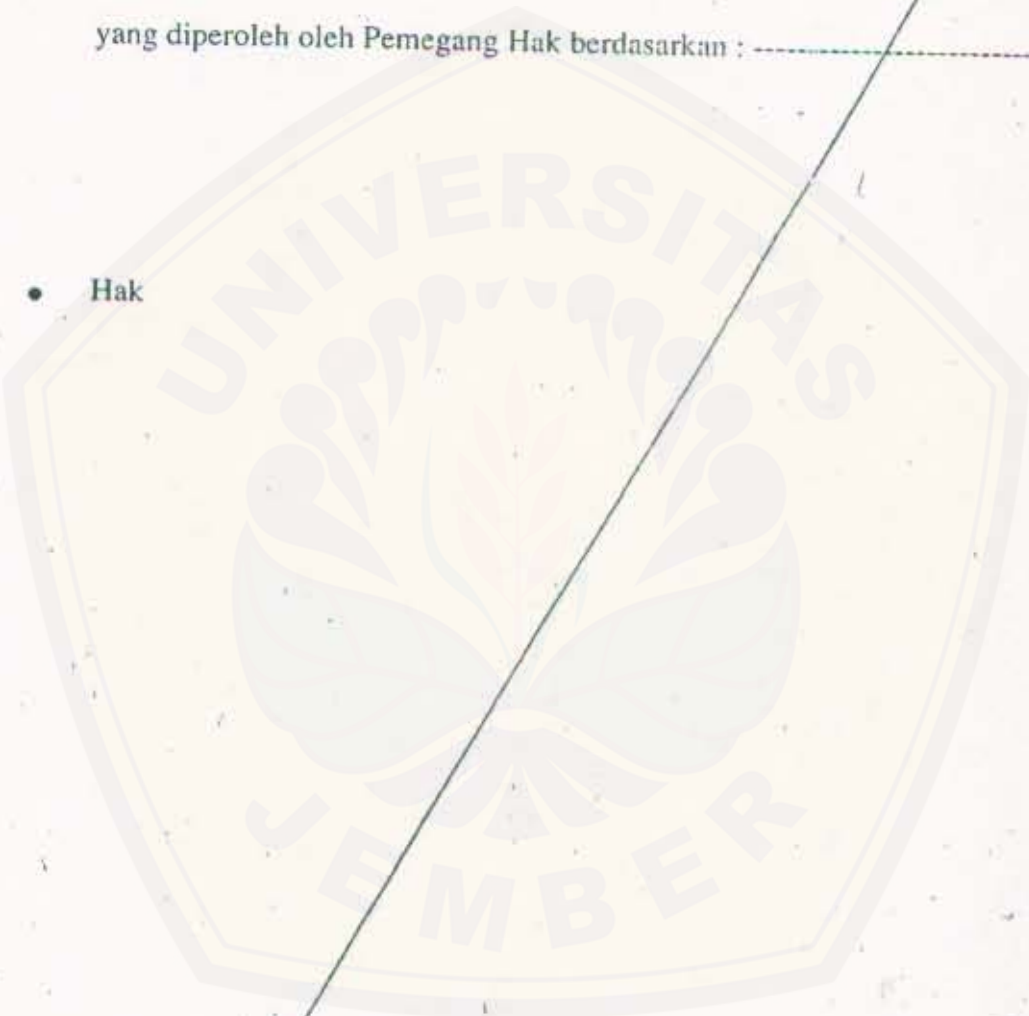
Nomor

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Keiurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

• Hak



gan-
+
↓
sp
set
Difa

Lembaran penggantian hal. 3 s/d 6 akta Surat Kuasa¹²-----

Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 04 April 2005 -----

Nomor : 121.A/Su. be sari/IV/2005. -----

Para penghadap dikenal oleh saya. -----

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa -----

kepada Penerima Kuasa. -----

----- K H U S U S -----

Untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) -
guna menjamin pelunasan utang : -----

Nyonya SUPRAPTI, lahir di Jember, pada tanggal duabelas-
Agustus seribu sembilanratus limapuluh sembilan -----

(12-08-1959), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, -----

bertempat tinggal di Jember, Jalan Jawa VI/19, -----

(pemegang tanda pengenal yang berupa Kartu Tanda -----

Penduduk Republik Indonesia, tanggal dua Januari duaribu
satu (02-01-2001), Nomor : 120859/11677/72.1004/2001) --

tersebut selaku Debitor, sejumlah Rp. 12.000.000,00 -----
(duabelas juta rupiah), -----

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari -----

berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani
oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan : -----

Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA -----

berkedudukan pusat di Jakarta untuk cabangnya di Jember,

Unit Kampus Universitas Jember (28), -----

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : -----

akta Surat Pengakuan Hutang dibuat dibawah tangan -----

bermeterai cukup Nomor : 0872/SX15599, -----

tertanggal empat April duaribu lima (04-04-2005), -----

yang telah di Waarmerking oleh saya, Notaris dibawah -----

Nomor : W/257531/IV/2005. -----

13
saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta
pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai
sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 61.500.000,00
(enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah),
atas Obyek Hak Tanggungan berupa :

--- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 4970/Kelurahan
Sumpersari, seluas 185 m² (seratus delapan puluh lima
meter persegi), seperti diuraikan dalam Surat Ukur
tertanggal duapuluh dua Oktober seribu sembilan ratus
sembilan puluh sembilan (22-10-1999),
Nomor : 341/Sumpersari/1999, Sertipikat dikeluarkan
oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, tertanggal
tiga Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh
sembilan (03-11-1999), terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur ;
- Kabupaten : Jember ;
- Kecamatan : Sumpersari ;
- Kelurahan : Sumpersari ;

tertulis atas nama : 1. DIAH PUSPITASARI ;
2. DITA MAHARUKMI.

Sertipikat tersebut diperlihatkan kepada saya untuk
keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak
Tanggungan ini, dan oleh Pemberi Kuasa dinyatakan
sebagai milik.

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula :

- Bangunan yang sekarang telah ada dan/atau
dikemudian hari mungkin akan didirikan/ditanam
diatas Hak tersebut diatas, yang karena sifatnya
tujuannya dan hukum merupakan barang tetap, tidak

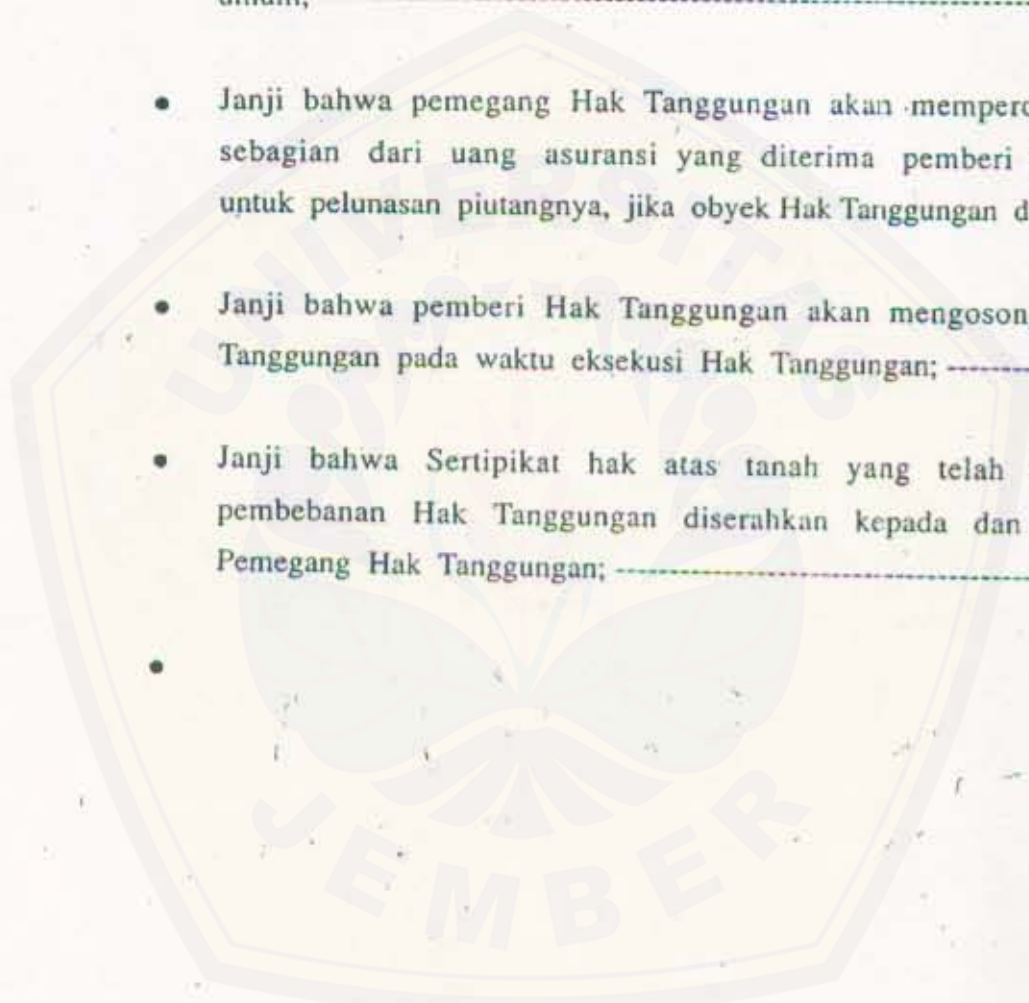
ada yang dikecualikan satu dan lain menurut ----
keterangan penghadap tanah dan bangunan tersebut
tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga kepada
Pihak lain serta bebas dari sitaan dan beban-beb
lain. -----



- ~~Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;~~
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; -----

Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; -----

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; -----
-



Ep

Dah
Sik
Difca

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal sampai dengan Perjanjian (Fokoknya berakhir atau sampai dengan - Kupedesnya dinyatakan dan atau menjadi Lunas ; -----

serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanggal dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----~~

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. -----~~

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan : -----

1. Nona INTANIA NURIDA AMALIA, lahir di Jember, pada tanggal tigabelas Desember seribu sembilanratus delapanpuluh dua (13-12-1982), pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Jember, Jalan Gajah Mada Nomor 89 ; -----
2. Nona SRI REJEKI ANDAYANI, Sarjana Ekonomi, lahir di Jember, pada tanggal delapan Mei seribu sembilanratus tujuh puluh empat (08-05-1974), pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Jember, Tegal Besar Fermai AX Nomor 4 ; -----

retan. T

ip
[Handwritten signatures and initials]

07.04.2015.05.47

sebagai saksi-saksi. Dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut, di atas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Pemberi Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pembebasan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa



Dita

Diah

Eko Setyo Prihandi

Dita Maharulay

Diah Puspitawati

(EKO SETYO PRIHANDI)
qq. BRI Unit Kampus
Universitas Jember

Persetujuan

Persetujuan

Intania

Supto

Saksi

Saksi

Intania

Sri Rejeki

(INTANIA NURIDA AMALIA)

(SRI REJEKI ANDAYANI, SE)

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris



(AGUNG KUNCORO, SH)

KUPEDES Model SH-03/KUPEDES

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.

KANTOR CABANG :
UNIT :

Nomor SKPP :/...../.....
Nomor Pangkal /CIF/NIN :

SURAT PENGAKUAN HUTANG
Nomor :

Untuk kepentingan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. sebagai Badan Hukum yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan yang telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor : 88 tanggal 04 Nopember 2003, Tambahan Nomor : 11053;

Pada hari ini..... tanggal,bulan, tahun
..... (.....)

Yang bertandatangan dibawah ini :



²dengan ini menggabungkan diri masing - masing untuk menanggung hutang sejumlah dibawah ini atau segala hutang yang akan timbul sehubungan dengan Surat Pengakuan Hutang ini, sehingga dengan demikian baik bersama - sama maupun sendiri - sendiri atau salah seorang saja menanggung segala hutang (hoofdelijk), selanjutnya disebut YANG BERHUTANG, menyatakan mengaku berhutang kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit selanjutnya disebut BANK, karena telah menerima uang sebagai pinjaman Kupedes sejumlah Rp..... (..... rupiah) menurut syarat - syarat dan ketentuan - ketentuan sebagaimana tersebut dibawah ini :

PENGUNAAN PINJAMAN
Pasal 1

Pinjaman yang diterima oleh YANG BERHUTANG dari BANK dipergunakan untuk keperluan

¹ D diisi dengan nama, alamat dan pekerjaan dari YANG BERHUTANG

² Dicoret kalimat "dengan ini.....s/d.....segala hutang (hoofdelijk)." apabila YANG BERHUTANG hanya 1 (satu) orang.

JANGKA WAKTU, ANGSURAN DAN PBTW**Pasal 2**

1. Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG kepada BANK dengan jangka waktu.....(.....) bulan menurut angsuran yang sama besarnya yang meliputi angsuran pokok dan bunga dalam(.....) kali angsuran berturut - turut tiap kali angsuran sebesar Rp.....(.....) rupiah), sehingga pokok pinjaman berkurang sebesar angsuran pokok yang telah dibayarkan oleh YANG BERHUTANG.
2. Pembayaran angsuran pokok dan bunga sebagaimana ayat 1 di atas dimulai sejak tanggal tiap-tiap.....³ atau selambat - lambatnya pada tanggal akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran.⁴
3. Dalam angsuran pinjaman tersebut terkandung unsur Cadangan Pengembalian Bunga Tepat Waktu (CPBTW) yang tidak berbunga dan yang sekaligus merupakan cadangan penalty apabila terjadi tunggakan.⁵
4. Apabila pembayaran kembali pokok dan bunga pinjaman tersebut dilaksanakan tepat pada waktu yang diperjanjikan sebagaimana ayat 1 pasal ini atau apabila dilaksanakan pembayaran sebelum waktunya yang meliputi satu atau beberapa angsuran pokok dan bunga, maka BANK wajib membayar Pengembalian Bunga Tepat Waktu dari angsuran bunga yang telah dibayar oleh YANG BERHUTANG. Bilamana pembayaran dilaksanakan tidak tepat waktu sesuai yang diperjanjikan, baik untuk satu atau beberapa angsuran pokok dan bunganya, maka YANG BERHUTANG tidak berhak atas Pengembalian Bunga Tepat Waktu.⁵
5. Pembayaran pengembalian bunga dilakukan oleh BANK dengan cara pemindahbukuan dari rekening Cadangan Pengembalian Bunga Tepat Waktu (CPBTW) ke rekening simpanan yang ditentukan oleh YANG BERHUTANG.⁵

AGUNAN**Pasal 3**

Guna menjamin supaya hutang YANG BERHUTANG kepada BANK dibayar dengan semestinya, baik hutang yang ditimbulkan karena pengakuan ini atau karena alasan - alasan lain, ataupun yang mungkin timbul pada suatu ketika termasuk bunga, denda ongkos - ongkos dan biaya - biaya lainnya, maka YANG BERHUTANG menyerahkan :⁶

1. Tanah atau tanah dan bangunan, tanaman dari hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dengan keterangan sebagai berikut :

SHM / SHGB / SHGU / Petok D / Girik / Letter C / Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hak Adat Lainnya.....⁷ :

³ Disi dengan pola angsuran misal ; bulanan, 3 bulanan, 4 bulanan dsb.

⁴ Apabila batas toleransi angsuran tidak melampaui akhir bulan maka kalimat " akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran " **dicoret**.

⁵ **Dicoret apabila Kupedes ybs tidak ada ketentuan PBTW**

⁶ **Coret jenis agunan yang tidak dipergunakan**

⁷ **Coret yang tidak perlu**

a. No.
 Atas nama :
 Luas : m2
 Terletak di :
 • Blok :
 • Desa / Kelurahan / Kecamatan :
 • Kabupaten / Propinsi :
 Dengan batas-batas sbb :
 • Utara :
 • Timur :
 • Selatan :
 • Barat :

b. No.
 Atas nama :
 Luas : m2
 Terletak di :
 • Blok :
 • Desa / Kelurahan / Kecamatan :
 • Kabupaten / Propinsi :
 Dengan batas-batas sbb :
 • Utara :
 • Timur :
 • Selatan :
 • Barat :

Atas penyerahan agunan tersebut di atas dibuatkan SKMHT / diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Akta yang akan dibuat kemudian / dibuatkan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan ⁸

2. Menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, segala barang - barang bergerak dan atau surat berharga, yang akan dibuatkan kemudian dalam *Akta tersendiri (Model PJ-04/UD dan PJ-07/UD atau PJ-09/UD, PJ-09a/UD PJ-09b/UD)* ⁷
3. Menyerahkan sebagai agunan kepada BANK, segala barang - barang bergerak yang akan dibuatkan kemudian dengan *Akta tersendiri (Model PJ-08/UD dan PJ-08a/UD atau PJ-08b/UD dan PJ-08c/UD)* ⁷
4. Memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali sesuai Surat Kuasa yang akan dibuatkan kemudian dengan *Akta tersendiri (Model PJ-06a/UD)* kepada BANK untuk mengalihkan / memindahkan hak kepada orang lain atas ijin pemakaian tempat berjualan (Kios/Toko/Los)
5. Menyerahkan dan mengalihkan kepada BANK, segala hak dari YANG BERHUTANG sebagai diterangkan dalam Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang pertama nomor tanggal, Surat Keputusan Penetapan Pangkat Terakhir nomor tanggal, Kartu Jamsostek/Taspen/Asabri ⁹ nomor tanggal oleh karena itu BANK berhak untuk menerima upah/gaji YANG BERHUTANG dari Kas Negara/Jurubayar/Bendaharawan ⁹

⁸ Caret yang tidak perlu, dicantumkan dalam petunjuk pengisian
⁹ Caret yang tidak perlu

Lembar lanjutan ke 4
Surat Pengakuan Hutang

guna diperhitungkan dengan hutang YANG BERHUTANG kepada BANK dan BANK berhak pula untuk mencegah pihak lain termasuk YANG BERHUTANG untuk menerima pembayaran upah/gaji dimaksud.

Untuk keperluan itu, disamping penyerahan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang Pertama, Surat Keputusan Penetapan Pangkat Terakhir tersebut diatas, YANG BERHUTANG (.....) ¹⁰ memberikan kepada BANK upah/gaji sebagaimana yang tertuang dalam Surat Kuasa Memotong Upah / Gaji (Model PJ-05/UD) yang berlaku terus menerus untuk menerima upah/gaji dari Kas Negara / Jurubayar / Bendaharawan ⁹ sejak bulan dan selanjutnya tiap - tiap bulan hingga pinjamannya kepada BANK lunas.

- Menyerahkan dan mengalihkan kepada BANK, segala hak dari YANG BERHUTANG sebagai diterangkan dalam Surat Keputusan Pensiun nomor tanggal, maka :

YANG BERHUTANG : 10
 No. Pensiun :
 No. Buku Pembayaran Pensiun /Kariip :

memberi Kuasa kepada Kas Negara/Kantor Pos & Giro untuk kepentingan BANK (Model PJ-05a/UD) untuk melakukan pemotongan atas pembayaran uang pensiun sejak bulan dan selanjutnya tiap-tiap bulan hingga pinjamannya pada BANK lunas.

ASURANSI

Pasal 4

- Untuk kepentingan BANK, BANK dapat mempertanggungkan atau mengasuransikan jiwa YANG BERHUTANG (.....) ¹⁰ kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang ditunjuk oleh BANK atas beban YANG BERHUTANG (.....) ¹¹ / BANK ⁹ dengan syarat- syarat asuransi yang berlaku.
- Apabila dianggap perlu BANK akan mempertanggungkan atau mengasuransikan agunan atas pinjaman ini kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK dengan Banker's Clause untuk dan atas nama BANK, atas beban biaya YANG BERHUTANG.

KEWAJIBAN LAIN DARI YANG BERHUTANG

Pasal 5

YANG BERHUTANG berkewajiban untuk menyerahkan kepada BANK asli surat - surat bukti kepemilikan agunan untuk disimpan oleh BANK sampai dengan pinjaman lunas.

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 6

BANK berhak baik dilakukan sendiri atau dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk BANK dan YANG BERHUTANG wajib mematuhi untuk setiap waktu meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang diperlukan BANK kepada YANG BERHUTANG.

¹⁰ Diisi dengan nama Yang Berhutang yang tercantum dalam Surat Keputusan dimaksud

¹¹ Diisi dengan nama Yang Berhutang yang diasuransikan

PERNYATAAN

Pasal 7

YANG BERHUTANG dengan tegas menyatakan :

1. Bersedia memberikan setiap keterangan - keterangan dengan sebenar - benarnya yang diperlukan oleh BANK atau kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh BANK terutama mengenai kebijaksanaan pemberian pinjaman.
2. Bahwa pinjaman yang diterima dari BANK tersebut akan dipergunakan untuk keperluan - keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam pasal 1 dan setiap waktu BANK berhak memeriksa penggunaan pinjaman dimaksud.
3. Bilamana pinjaman ternyata digunakan untuk keperluan lain, maka BANK berhak dengan seketika menagih pinjamannya dan YANG BERHUTANG diwajibkan tanpa menunda - menunda lagi membayar seluruh pinjamannya berupa pokok, bunga, denda, biaya - biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas.
4. Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka BANK berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan BANK dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan YANG BERHUTANG dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana tersebut dalam pasal 3 Surat Pengakuan Hutang ini.
5. Apabila pernyataan ayat 4 tersebut diatas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya YANG BERHUTANG sendiri, pihak BANK dengan bantuan yang berwenang dapat melaksanakannya.

PROVISI, BIAYA ADMINISTRASI, DENDA DAN BIAYA - BIAYA LAINNYA

Pasal 8

1. YANG BERHUTANG harus membayar PROVISI sebesar% dari besarnya pinjaman tersebut diatas atau sebesar Rp (..... rupiah) dan BIAYA ADMINISTRASI sebesar Rp (..... rupiah) ¹², yang harus dibayar tunai dan sekaligus lunas pada saat penandatanganan Surat Pengakuan Hutang ini dan untuk pembayaran provisi dan biaya administrasi tersebut Surat Pengakuan Hutang ini dipergunakan sebagai bukti.
2. Tiap-tiap jumlah angsuran baik pokok dan atau bunga yang terlambat dibayarkan oleh YANG BERHUTANG dikenakan DENDA sebesar 50% x suku bunga (.....%) ¹³ x tunggakan (pokok + bunga) setiap bulannya dan dihitung untuk setiap bulan keterlambatan.
3. Bea meterai dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman ini merupakan beban dan harus dibayar oleh YANG BERHUTANG.

¹² Besarnya sesuai ketentuan yang berlaku

¹³ Sesuai dengan suku bunga state yang berlaku perbulan

DOMISILI**Pasal 9**

Tentang Surat Pengakuan Hutang ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya YANG BERHUTANG memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri dan/atau Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) di dengan tidak mengurangi hak dan wewenangnya BANK untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap YANG BERHUTANG berdasarkan Surat Pengakuan Hutang ini melalui atau dihadapan Pengadilan-Pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

KETENTUAN - KETENTUAN LAIN**Pasal 10**

1. Kuasa - kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK sehubungan pemberian pinjaman ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri, baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dari kuasa - kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman ini yang tanpa adanya kuasa - kuasa tersebut Pengakuan Hutang ini tidak akan dibuat.
2. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam pengakuan hutang ini yang oleh BANK diatur dalam surat menyurat maupun dibuatkan dengan dokumen-dokumen/akta-akta lain, merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Surat Pengakuan Hutang ini.
3. Apabila YANG BERHUTANG mendapat lebih dari 1 (satu) fasilitas pinjaman di Bank, maka antara pinjaman ini dengan pinjaman sebagaimana tercantum dalam surat pengakuan hutang lainnya berlaku cross default yaitu apabila salah satu pinjaman mengalami wanprestasi maka mengakibatkan wanprestasinya pinjaman lainnya YANG BERHUTANG di BANK, sehingga agunan-agunan yang diberikan oleh YANG BERHUTANG dieksekusi untuk kepentingan pinjaman-pinjaman YANG BERHUTANG kepada BANK.
4. Terhadap pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula " SYARAT - SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk" yang telah disetujui oleh YANG BERHUTANG dan mengikat YANG BERHUTANG serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari pengakuan hutang ini.
5. Surat Pengakuan Hutang ini mulai berlaku sejak ditandatangani.

Ditandatangani di

YANG BERHUTANG

Meterai

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 4 TAHUN 1996**

TENTANG

**PENETAPAN BATAS WAKTU PENGGUNAAN
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN
UNTUK MENJAMIN PELUNASAN
KREDIT-KREDIT TERTENTU**

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,**

Menimbang:

- a. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin beberapa jenis kredit tertentu dikecualikan dari ketentuan Pasal 15 ayat (2) dan (3);
- b. bahwa berhubung dengan itu perlu menetapkan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud huruf a dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Mengingat:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susu
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 96/M tentang Pembentukan Kabinet Pembangunan VI.

Memperhatikan:

Hasil pertemuan konsultasi dengan Departemen Keuangan, Departemen Pertanian, Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, Bank Indonesia, Bank Rakyat Indonesia, Bank Tabungan Negara dan Badan Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 2 Mei 1996.

MEMUTUSKAN:**Menetapkan:**

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENETAPAN BATAS WAKTU PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN UNTUK MENJAMIN JENIS-JENIS KREDIT TERTENTU.

Pasal 1

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;

- b. Kredit Usaha Tani;
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan yaitu:
- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah intr rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain:
- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Pasal 2

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit di bawah ini dengan objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan:

1. Kredit produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit

Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ke atas sampai dengan Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafond tidak melebihi Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
3. Kredit untuk Perusahaan Inti dalam rangka KKPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Pasal 3

Ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 berlaku juga untuk batas waktu penggunaan surat kuasa membebaskan hipotik yang sudah ada pada waktu diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan sepanjang mengenai surat kuasa yang diberikan dalam rangka menjamin pelunasan jenis-jenis kredit sebagaimana dimaksud Pasal 1 dan 2 dan batas waktu berlakunya surat kuasa tersebut menurut Peraturan ini lebih panjang daripada 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 4

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal 9 April 1996.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 8 Mei 1996

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

ttd.

Ir. SONI HARSONO

