

**ANALISIS YURIDIS MENGENAI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT  
DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk  
CABANG LUMAJANG**

**SKRIPSI**



**PT Perputakaan**  
UNIVERSITAS JEMBER

**Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat-syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**NITA YULIESTINA MAYASARI**

**NIM. 000710101222**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2004**

**ANALISIS YURIDIS MENGENAI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT  
DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.  
CABANG LUMAJANG**



**ANALISIS YURIDIS MENGENAI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT  
DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.  
CABANG LUMAJANG**

Oleh :

**NITA YULIESTINA MAYASARI**

**NIM. 000710101222**

**PEMBIMBING**

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

**NIP. 130 808 985**

**PEMBANTU PEMBIMBING**

**ISWI HARIYANI, S.H.**

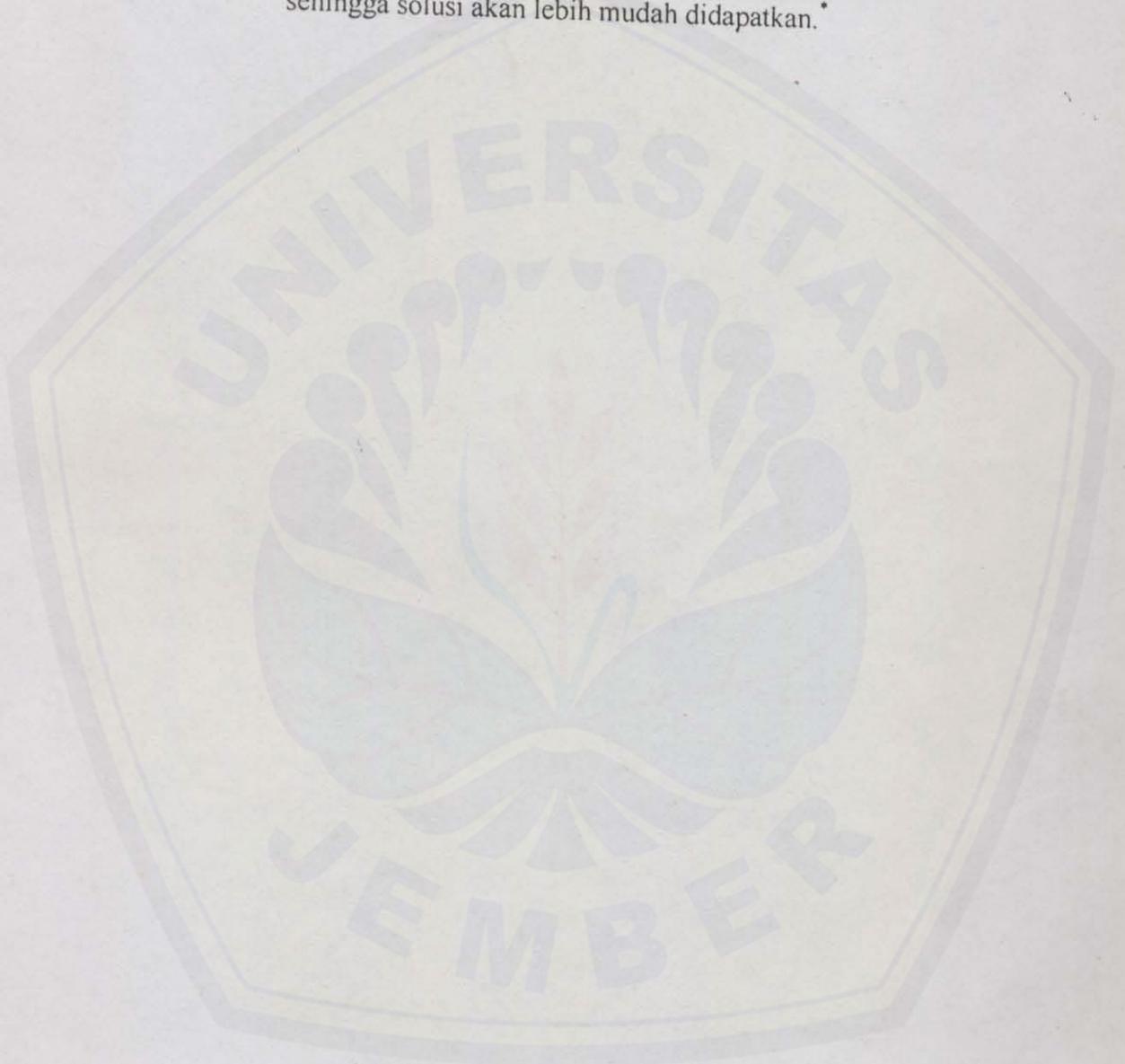
**NIP. 131 759 755**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2004**

## MOTTO

Berfikir positif sangat membantu dalam menyelesaikan segala persoalan.  
Karena berfikir positif adalah berfikir secara proporsional dan objektif  
sehingga solusi akan lebih mudah didapatkan.\*



---

\* Soejitno Irmim. 2003. *The Best Personal*. Malang : Seyma Media

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini penyusun persembahkan kepada :

1. Ibunda Yunie Andarie dan Ayahanda Abdul Kadhira tercinta, atas dukungan dan doanya selama ini.
2. Alma Materku Universitas Jember sebagai tempat untuk mencari ilmu.
3. Bapak dan ibu guruku atas semua ilmu yang diberikan.
4. Kakakku tersayang Yudhistira J. Sadikin, S.E., Ak, M.M. yang selalu memberikan saran dan nasehat.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 21  
Bulan : Juni  
Tahun : 2004

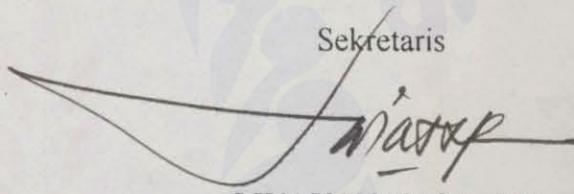
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

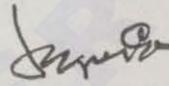
  
ANTONIUS SULARSO, S.H., M.H.  
NIP.130 889 546

Sekretaris

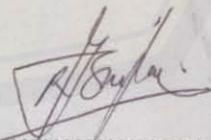
  
I WAYAN YASA, S.H.  
NIP.131 832 298

Anggota Panitia Penguji

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

  
.....

2. ISWI HARIYANI, S.H.  
NIP. 131 759 755

  
.....

**PENGESAHAN**

Disahkan,

Skripsi dengan judul :

ANALISIS YURIDIS MENGENAI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI  
JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DI PT. BANK RAKYAT  
INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG LUMAJANG.

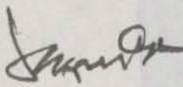
Oleh :

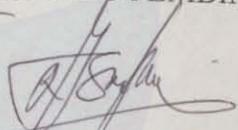
**NITA YULIESTINA MAYASARI**  
NIM. 000710101222

Menyetujui :

PEMBIMBING

PEMBANTU PEMBIMBING

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

  
**ISWI HARIYANI, S.H**  
NIP. 131 759 755

Mengesahkan,

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan



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

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya-Nya, sehingga penyusunan skripsi yang berjudul : “ANALISIS YURIDIS MENGENAI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG LUMAJANG” dapat terselesaikan dengan baik.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu usaha dalam memenuhi tugas untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Dalam penyusunan skripsi ini penyusun banyak mendapatkan bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, maka perkenankanlah penyusun menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H, S.U., selaku Dekan dan Pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah memberikan banyak petunjuk dan bimbingan demi terselesaikannya skripsi ini;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H.; selaku Pembantu Pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah banyak memberikan petunjuk dan bimbingan demi terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak Antonius Sularso, S.H.,M.H., selaku ketua panitia penguji;
4. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku sekretaris penguji;
5. Bapak Antonius Sularso, S.H.,M.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan dorongan dan bimbingan;
6. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Sis Apik Wijayanto selaku Pimpinan Bank Rakyat Indonesia Cabang Lumajang atas izin yang diberikan untuk penelitian skripsi ini;
8. Bapak Amir Al Fatah selaku Petugas Administrasi Kredit atas petunjuk dan sarannya dalam penyelesaian skripsi ini;
9. Bapak Abdul Kadhira selaku Asisten Manager Operasional Bank Rakyat Indonesia Cabang Lumajang atas sarannya dalam penyelesaian skripsi ini;

10. Keluarga di Lumajang atas doa dan semangatnya;
11. Sahabat-sahabat dan orang-orang terdekatku: Lani, Vivin dan Sita tempatku curhat dan bersama kalian aku menangis dan tertawa. Narsih dan Endah (*peace!!*). Anif dan Eric yang selalu bersedia jika dimintai bantuan. Arip atas semangatnya, mbak Yuyun atas dukungannya (*miss U..*) dan Balunk terima kasih atas semuanya;
12. Sahabat-sahabat *touringku*; Pipin, Faiz, Andik, Udin, Arik dan Ozie kalian adalah tempat *refreshingku* yang selalu setia menemani dan menghiburku;
13. Keluarga besar Diesvada Jawa II/10 atas canda tawa dan kebersamaan kita;
14. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2000;
15. Semua pihak yang turut serta membantu dalam pelaksanaan penyusunan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas segala jasa, kebaikan serta bantuannya baik secara moril maupun materiil.

Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan bagi penyusun pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Jember, Juni 2004

Penyusun

DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	v
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii
<b>RINGKASAN</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	4
1.3 Rumusan Masalah .....	4
1.4 Tujuan Penyusunan .....	4
1.4.1 Tujuan Umum .....	4
1.4.2 Tujuan Khusus .....	5
1.5 Metodologi .....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.5.2 Sumber Data .....	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Data .....	6
1.5.4 Analisis Data .....	6
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta .....	8
2.2 Dasar Hukum .....	8
2.3 Landasan teori .....	12
2.3.1 Pengertian Perjanjian .....	12
2.3.2 Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit .....	13

2.3.3 Pengertian Jaminan .....	15
2.3.4 Pengertian Hak Tanggungan .....	16
2.3.5 Pengertian Kredit Macet .....	18
<b>BAB III PEMBAHASAN</b>	
3.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	21
3.2 Pembebanan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit .....	26
3.3 Akibat Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Jika Terjadi Kredit Macet .....	30
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
4.1 Kesimpulan .....	40
4.2 Saran .....	40
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN - LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Sertifikat Hak Milik
- Lampiran 2 : Sertifikat Hak Tanggungan
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Permohonan Pinjam
- Lampiran 4 : Laporan Kunjungan Nasabah
- Lampiran 5 : Hasil Kunjungan Nasabah
- Lampiran 6 : Memorandum Analisis dan Putusan Kredit Ritel Komersial s/d 500 juta
- Lampiran 7 : Surat Penawaran Putusan Kredit (*offering Letter*)
- Lampiran 8 : Intruksi Pencairan Kredit
- Lampiran 9 : Memorandum Analisis Penyelesaian Kredit Ritel
- Lampiran 10 : Putusan Penyelesaian Kredit Ritel
- Lampiran 11 : Laporan Kredit Yang Diselesaikan
- Lampiran 12 : Penyerahan Pengurusan Piutang Negara
- Lampiran 13 : Resume Berkas Kasus Penyerahan Piutang Macet ke BUPLN

## RINGKASAN

Dunia usaha yang semakin berkembang mengakibatkan kredit mempunyai peranan yang signifikan, karena kredit merupakan faktor pendorong dalam segala bidang usaha baik sektor perdagangan, industri, pertanian, perumahan, jasa dan lain sebagainya. Kredit yang diberikan oleh bank selalu mengandung resiko, sebab tidak semua debitur dapat memenuhi prestasinya. Adanya unsur resiko inilah yang menyebabkan diperlukannya jaminan dalam setiap pemberian kredit. Dalam praktek ada banyak jenis jaminan, salah satunya menggunakan hak atas tanah sebagai jaminan. Dalam pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan yang diatur lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Pembahasan permasalahan dibatasi mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, pembebanan Hak Tanggungan, akibat hukum pembebanan Hak Tanggungan jika terjadi kredit macet.

Metodologi yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan masalah secara yuridis normatif dan didukung dengan studi lapangan. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisa data dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif serta disimpulkan dengan metode deduktif.

Pelaksanaan perjanjian kredit didahului dengan tahap permohonan kredit oleh calon debitur kepada pihak bank, kemudian pihak bank menganalisis berkas permohonan kredit dan hasilnya dituangkan dalam memorandum analisis kredit. Pihak bank akan merekomendasi putusan kredit sampai akhirnya kredit tersebut terealisasi.

Pembebanan Hak Tanggungan didahului Pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di PPAT. Proses

selanjutnya baru dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal pencatatan buku tanah tersebut. Bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan demikian sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum seperti halnya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Akibat hukum jika terjadi kredit macet maka pihak bank melakukan upaya penyelamatan kredit dengan cara penjadwalan kembali, persyaratan kembali, dan penataan kembali. Jika upaya tersebut tidak berhasil dalam arti terjadi kredit macet, maka bank akan menyerahkan penyelesaiannya melalui PUPN/DJPLN dalam hal ini melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) di daerah masing-masing sesuai dengan wilayah kerjanya.

Piutang macet dalam dunia perbankan memang sulit untuk dihindari, karena tidak semua debitur dapat memenuhi prestasinya. Oleh karena itu bank hendaknya selalu memegang prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit sehingga dapat menghindari terjadinya kredit macet. Bank hendaknya tidak memberikan kredit melebihi dari nilai jaminan agar bank tidak mengalami kerugian jika suatu saat terjadi kredit macet, selain itu bank juga harus melakukan pengamanan dini dengan cara mengansuransikan benda jaminan untuk menghindari kerusakan atau musnahnya barang jaminan karena faktor eksternal yang tidak terduga sebelumnya.



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan pelaksanaan pembangunan serta pemerataannya telah menggalakkan pembangunan di berbagai bidang terutama dalam pemenuhan kebutuhan demi kemakmuran rakyat. Dalam kehidupan bermasyarakat, khususnya jika dilihat dari sudut ekonomi terlihat jelas adanya suatu perbedaan. Bertitik tolak dari hal tersebut maka akan timbul suatu perbuatan pihak yang kurang akan dibantu pihak yang mampu. Manusia selalu mempunyai berbagai macam kebutuhan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena itu manusia harus berusaha untuk memenuhinya dengan bantuan pihak lain, dan dari sinilah timbul perjanjian kredit.

Perjanjian kredit dapat diambil contoh pada dunia perbankan, yaitu permintaan kredit oleh calon nasabah kepada bank. Peranan bank dalam hal ini sangatlah penting karena merupakan lembaga pembiayaan yang strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang produktif, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi, dimana sebagian besar dana pembangunan dapat diperoleh dari kegiatan penghimpunan dana dari bank yang pada akhirnya dikembalikan pada masyarakat yang disalurkan dalam bentuk kredit.

Dunia usaha yang semakin berkembang, kredit mempunyai peranan yang sangat signifikan, karena kredit merupakan faktor pendorong dalam segala bidang usaha baik sektor perdagangan, industri, pertanian, perumahan, jasa dan sebagainya. Menurut pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dijelaskan 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit yang diberikan oleh bank pada dasarnya di dasarkan atas kepercayaan. Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah debiturnya harus mempunyai keyakinan bahwa debitur akan mampu mengembalikan pinjamannya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak. Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa :

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 utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud dengan yang diperjanjikan.

Bank untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus memberikan penilaian yang seksama terhadap *the five C of credit analysis* atau yang sering disebut prinsip 5 C yaitu, *Character* yang berarti kepribadian/watak, *capacity* yang berarti kemampuan, *capital* yang berarti modal, *condition of economy* yang berarti kondisi ekonomi dan yang terakhir *collateral* yang berarti agunan.

Kredit yang diberikan oleh pihak bank ini tetap mengandung resiko (*degree of risk*) meskipun pihak bank telah melakukan analisis, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Oleh karenanya dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat yaitu antara lain :

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*)
4. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham, dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham (Muhammad Djumhana, 1996: 246).

Adanya unsur resiko inilah yang menyebabkan diperlukannya jaminan dalam pemberian kredit. Jaminan dalam hal ini bukan hanya berarti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan seperti yang dimaksud dalam pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, namun jaminan yang berarti benda-benda tertentu yang bernilai ekonomis guna dipakai dalam pelunasan kredit jika debitur wanprestasi.

Mengingat betapa pentingnya fungsi jaminan kredit, secara umum dalam pasal 1131 KUH Perdata dijelaskan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan, yang artinya apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya maka kreditur berhak mengambil pelunasan dari piutangnya dari seluruh ataupun sebagian kekayaan debitur yang ada sekarang maupun yang akan ada nantinya. Jaminan kredit secara umum sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 1131 KUHPerdata kurang disukai oleh bank karena tidak memberikan perlindungan kepada bank, sehingga bank lebih memilih tanah sebagai jaminan kredit.

Dalam praktek ada banyak jenis jaminan kredit, salah satu diantaranya adalah penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan kredit. Hal ini karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan sebagai jaminan kredit karena terbukti tidak mudah untuk dihilangkan dan harga tanah selalu naik, sehingga bank lebih suka memilih tanah sebagai jaminan kredit. Dalam hubungan ini pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Adanya ketentuan mengenai hak tanggungan ini adalah suatu unifikasi di bidang hukum jaminan mengenai tanah, yaitu dengan menggantikan lembaga hipotik dan *creditverband* yang merupakan lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah dengan hukum tanah lama.

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, maka penyusun tertarik untuk membahas masalah tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Mengenai Hak Tanggungan sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Cabang Lumajang”**.

## 1.2 Ruang Lingkup

Membahas suatu permasalahan tentang hak tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit tentunya harus ditentukan ruang lingkup pembahasannya, agar pembahasan permasalahan berkembang kearah yang tepat. Hal ini dilakukan supaya pembahasan tidak keluar dari jalur kerangka yang telah ditentukan.

Penyusun untuk mempermudah pembahasan permasalahan, membatasi pembahasan mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan kredit dan akibat hukum pembebanan hak tanggungan jika terjadi kredit macet di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Lumajang.

## 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penyusun membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Bagaimanakah pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan kredit?
3. Bagaimanakah akibat hukum pembebanan hak tanggungan jika terjadi kredit macet?

## 1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan adalah salah satu akibat dari suatu perbuatan, baik langsung maupun tidak langsung perbuatan yang dilakukan oleh seseorang pasti mempunyai tujuan sesuai dengan yang diharapkan. Tujuan dalam penyusunan skripsi ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus.

### 1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penyusunan skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana strata satu Fakultas Hukum Universitas Jember
2. Untuk mengembangkan ilmu, khususnya disiplin ilmu hukum yang diperoleh selama di bangku perkuliahan dengan praktek yang terjadi di masyarakat
3. Memberikan sumbangan karya tulis ilmiah kepada alma mater.

#### **1.4.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus penyusunan skripsi ini sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan kredit.
3. Untuk mengkaji dan menganalisa akibat hukum pembebanan hak tanggungan jika terjadi kredit macet.

#### **1.5 Metodologi**

Metodologi merupakan unsur yang mutlak, harus ada pengembangan ilmu pengetahuan. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari dan menganalisa serta memahami lingkungan yang dihadapi. Adapun metode penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

##### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Analisa untuk mencapai suatu pembahasan yang sesuai dengan tujuan penelitian, maka penyusun menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif merupakan pendekatan masalah dengan menggunakan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terutama yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat (Rony Hanintijo Soemitro, 1990:11).

Metode pendekatan yuridis normatif yaitu dengan cara mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang dan literatur-literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan. Selain itu didukung dengan studi lapangan dengan cara melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penyusunan skripsi ini dengan melakukan observasi di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Lumajang.

### 1.5.2 Sumber Data

Penyusun dalam penyusunan skripsi ini menggunakan dua sumber data, yaitu:

#### a. Sumber data primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang diperoleh dengan mengadakan wawancara langsung dengan Bagian Administrasi Kredit dan pihak yang terkait untuk mendapatkan data yang aktual pada penelitian yang dilakukan. Hal ini digunakan untuk mengumpulkan data sehingga dapat memberikan kemungkinan-kemungkinan baru yang timbul dan mungkin tidak ditemukan dalam bahan literatur.

#### b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh dengan melakukan penelitian-penelitian kepustakaan yaitu melalui literatur-literatur ilmiah, majalah, surat kabar serta berbagai peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas untuk mendapatkan pengetahuan dasar yang lengkap.

### 1.5.3 Metode pengumpulan data

#### a. Studi Kepustakaan

Penyusun berusaha mengumpulkan data sebanyak mungkin mengenai permasalahan yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini melalui studi kepustakaan, dengan mencari peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur, artikel-artikel dan lain-lain yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini.

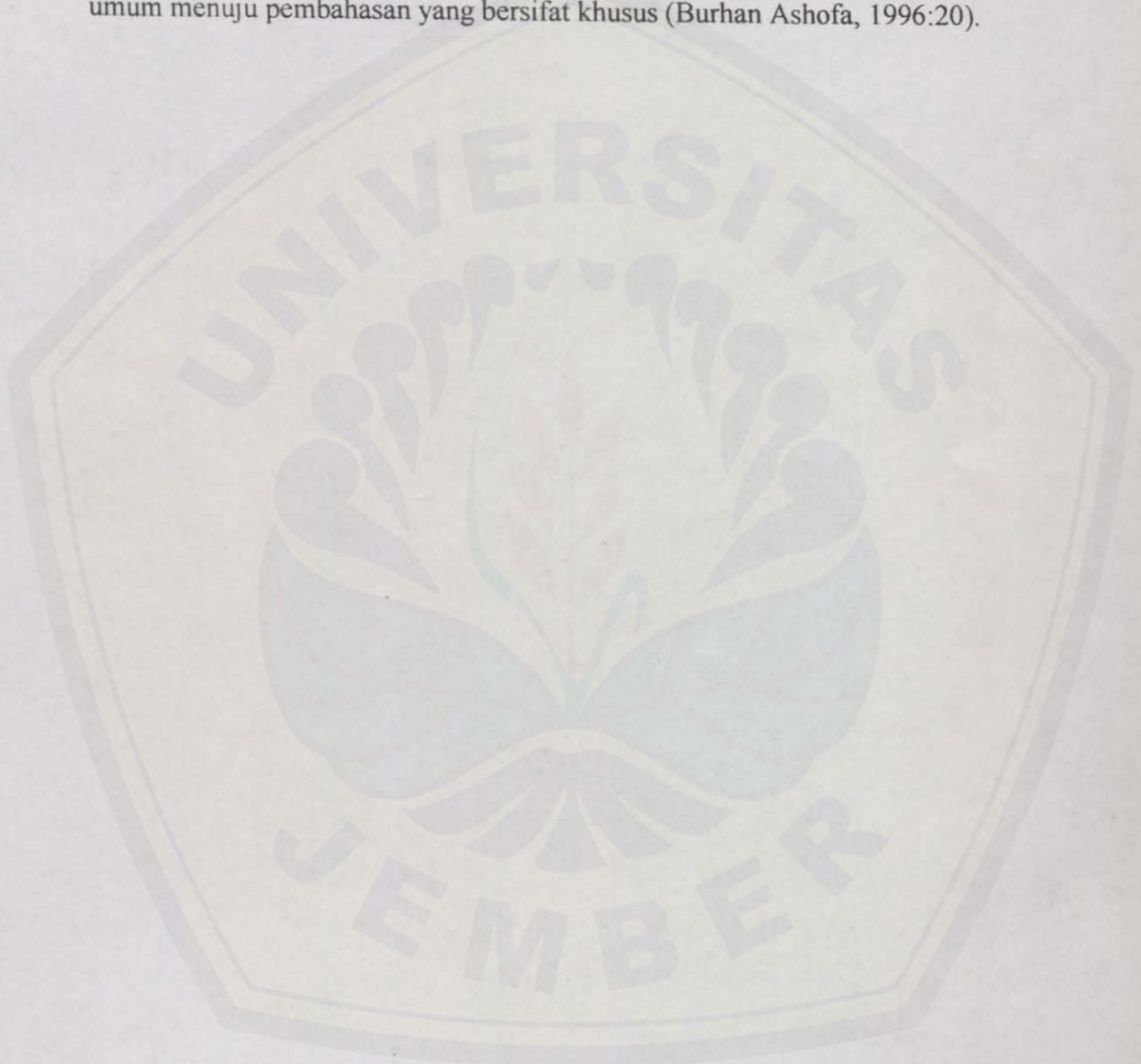
#### b. Studi Lapangan

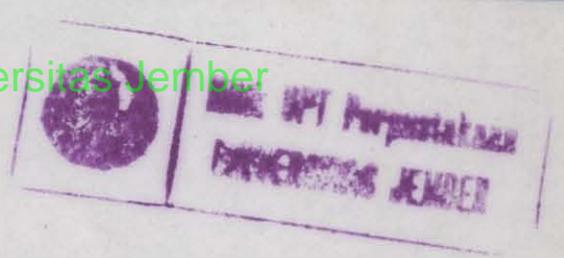
Merupakan cara memperoleh data yang bersifat primer, yaitu dalam hal ini data yang diperoleh dilakukan dengan cara mengadakan wawancara langsung dengan Bagian Administrasi Kredit dan pihak terkait untuk mendapatkan informasi yang lebih akurat.

### 1.5.4 Analisa Data

Data yang terkumpul kemudian disusun secara sistematis dan terarah, dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif serta disimpulkan dengan metode

deduktif. Metode analisa deskriptif kualitatif yaitu cara memperoleh gambaran singkat suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka, melainkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan menghubungkan data-data yang ada. Penarikan kesimpulan secara deduktif yaitu proses penarikan kesimpulan yang dilakukan dari pembahasan yang bersifat umum menuju pembahasan yang bersifat khusus (Burhan Ashofa, 1996:20).





## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.2 Fakta

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Lumajang sebagai lembaga keuangan milik pemerintah selalu berperan serta dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pinjaman berupa kredit.

Tanggal 14 Juli 1997 dibuat suatu akta perjanjian kredit antara Tuan "R" dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Lumajang dengan jumlah kredit sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), dengan suku bunga 20%/tahun dan jangka waktu 12 bulan, provisi 1% dari maksimal kredit. Kredit tersebut digunakan untuk mengembangkan usaha Tuan "R" yang bergerak di bidang konfeksi. Sebagai agunannya Tuan "R" menggunakan sertifikat tanah hak milik atas nama Tuan "R" dengan tanah seluas 245 m<sup>2</sup> di desa Penanggal Kecamatan Candipuro, Lumajang yang kemudian jaminan tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan.

Tanggal 18 Juli 1998 dibuatkan akta perpanjangan kredit, dimana seharusnya kredit tersebut jatuh tempo pada tanggal 14 Juli 1998, namun pada kenyataannya Tuan "R" tidak memenuhi janjinya sehingga kredit tersebut menjadi macet. Pada tanggal 14 Oktober 2003 diadakan negoisasi antara kedua belah pihak dengan hasil Tuan "R" sanggup membayar kewajibannya secara tunai dengan 2 kali angsuran. Ketentuan diatas apabila tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal dan selanjutnya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Lumajang akan menyerahkan piutang tersebut untuk diselesaikan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

#### 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam membahas permasalahan yang ada dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

## 1. KUHPerdato

## a. Pasal 1131 KUHPerdato

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

## b. Pasal 1132 KUHPerdato

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 ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

## c. Pasal 1233 KUHPerdato

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

## d. Pasal 1234 KUHPerdato

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

## e. Pasal 1313 KUHPerdato

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

## f. Pasal 1320 KUHPerdato

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

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

## g. Pasal 1338 KUHPerdato

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

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

h. Pasal 1754 KUHPerdata

Pinjam-meminjam ialah 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.

2. Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

a. Pasal 4

Ayat (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Ayat (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

b. Pasal 6

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

c. Pasal 10

Ayat (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Ayat (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (3) Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

d. Pasal 14

Ayat (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Ayat (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Ayat (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

e. Pasal 20

Ayat (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat (2),

objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

3. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara
5. Surat Keputusan Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nomor S. 21- DIR/ADK/05/2002 tentang Kebijakan dan Prosedur Pelayanan Kredit Segmen Bisnis Menengah di Kanwil, Kanca dan Kantor Cabang Khusus.
6. Surat Keputusan Direksi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nomor S. 26 - DIR/ADK/05/2002 tentang Penyelesaian Kredit Ritel Bermasalah.
7. Surat Edaran Direksi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nomor S. 22- DIR/ADK/10/2001 tentang Penyelesaian Pengurusan Piutang Macet kepada PUPN/BUPLN.

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian atau persetujuan menurut KUHPPerdata dalam pasal 1313 merupakan “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Prof. R. Subekti mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hak yang konkrit atau suatu peristiwa (dalam Sutarno, 2003: 74).

Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) unsur, seperti yang diatur dalam pasal 1320 KUHPPerdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua merupakan subjektif, jika tidak terpenuhi maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Syarat yang ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, jika tidak terpenuhi maka perjanjian itu akan batal demi hukum (Hasanuddin Rahman, 1998: 136).

Asas-asas yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit antara lain :

1. Asas konsensualitas (terdapat dalam pasal 1320 KUHPPerdata).

Membuat perjanjian disyaratkan adanya suatu konsensus yaitu para pihak sepakat atau setuju mengenai suatu soal yang diperjanjikan. Dengan adanya asas konsensualitas berarti perjanjian itu lahir sejak adanya kesepakatan (Sutarno, 2003 :77).

2. Asas kebebasan berkontrak (terdapat dalam pasal 1338 KUHPPerdata).

Setiap orang mempunyai kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisai apa saja dan macam apa saja, asalkan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan kepatuhan, kebiasaan dan Undang-undang (Gatot Supramono, 1997: 59).

3. Asas kekuatan mengikat (terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdara).

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan sebagaimana mengikatnya Undang-undang. Dan persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Edy Putra Tje'Aman, 1985: 28).

4. Asas kepastian hukum (terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdara).

Kepastian hukum dalam hukum perjanjian terlihat dari kekuatan mengikatnya perjanjian itu, yaitu sebagai Undang-undang bagi para pihak dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Edy Putra Tje'Aman, 1985: 29).

5. Asas itikad baik (terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdara).

Perjanjian yang sudah disepakati para pihak yang diwujudkan dengan penandatanganan perjanjian oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik, dengan cara menjalankan atau melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan (Sutarno, 2003: 77).

### 2.3.2 Pengertian Kredit dan Perjanjian kredit

#### 1. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang berarti percaya. Bila dihubungkan dengan bank maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang telah ditentukan (Gatot Supramono, 1997: 44).

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan

pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Thomas Suyatno menyimpulkan bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam kredit berupa kepercayaan, tenggang waktu, tingkat resiko dan prestasi. Suatu kredit akan mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis, baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi :

1. meningkatkan daya guna uang
2. meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
3. meningkatkan daya guna dan peredaran barang
4. salah satu alat stabilitas ekonomi
5. meningkatkan kegairahan berusaha
6. meningkatkan pemerataan pendapatan
7. meningkatkan hubungan internasional (dalam Muhammad Djumhana, 1996: 232):

## **2. Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata di Indonesia, adalah salah satu bentuk dari perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdata pada pasal 1754 sampai dengan pasal 1769. Perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUHPerdata, tetapi dapat pula berdasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak, yang artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak ( Muhammad Djumhana, 1996:240). Isi dari pasal 1754 KUHPerdata menyatakan bahwa :

Pinjam-meminjam ialah 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.

Perjanjian kredit Menurut Wardoyo mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya :

1. Sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit (dalam Muhammad Djumhana, 1996: 242).

Bank dalam hal perjanjian kredit sering kali menerapkan perjanjian baku (*standart contract*), yaitu perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya (bank) dan pihak yang lain (debitur) pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal lain yang spesifik dari objek yang diperjanjikan, dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, tetapi klausul-klausulnya. (Munir Fuady, 1996: 41).

### 2.3.3 Pengertian Jaminan

Jaminan kredit merupakan segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat, dengan tujuan untuk menghindarkan adanya resiko debitur tidak membayar hutangnya. (Sutarno, 2003:142).

Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan bahwa “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok selesai, maka perjanjian jaminan juga selesai. Setiap kali ada perjanjian jaminan pasti ada perjanjian yang

mendahuluinya, yaitu perjanjian hutang-piutang yang disebut perjanjian pokok. Sifat perjanjian yang demikian ini disebut *accessoir*. (Gatot Supramono, 1997: 76).

Jaminan itu sendiri dapat dibedakan dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan, yaitu :

a. Jaminan perorangan terdiri dari :

1. *Borgtoch* (pasal 1820 KUHPerdato)
2. Perjanjian tanggung menanggung (pasal 1280 KUHPerdato)
3. Perjanjian garansi (pasal 1316 KUHPerdato)

b. Jaminan kebendaan terdiri dari :

1. Jaminan umum (pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdato)
2. Jaminan khusus, terdiri dari :
  - a) benda bergerak yang terdiri dari benda bergerak berwujud dan benda bergerak tak berwujud
  - b) benda tak bergerak.

Jaminan kebendaan yang bersifat khusus ini dibagi menjadi :

- 1) Gadai merupakan jaminan kredit berupa benda bergerak dengan objek berada ditangan kreditur diatur dalam pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUHPerdato
- 2) *Fiducia* merupakan jaminan kredit berupa benda bergerak dan tak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan dengan mana objek *fiducia* dikuasai oleh debitur atas dasar kepercayaan diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999)
- 3) Hak tanggungan merupakan jaminan kredit berupa benda tak bergerak yang dibebankan pada hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996).

#### 2.3.4 Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menyebutkan bahwa 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Unsur-unsur pokok dari uraian pengertian Hak Tanggungan tersebut diatas adalah :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu.
3. objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria yaitu, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
4. Hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.
5. Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain (Sutarno, 2003: 153).

Empat ciri pokok hak tanggungan yang dikehendaki oleh Undang-undang yaitu :

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya.
2. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Gatot Supramono, 1997: 116).

Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara.

Peristiwa yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan adalah :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang merupakan ikutan atau *accessoir* dari perjanjian pokoknya. Jadi apabila utang telah dilunasi maka perjanjian utang menjadi hapus sehingga otomatis Hak Tanggungan yang keberadaannya tergantung perjanjian hutang menjadi hapus juga.

2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungan, artinya kreditur tidak menginginkan lagi tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan menjadi jaminan, misalnya adanya penggantian jaminan sehingga jaminan yang lama dihapuskan.

3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hal ini berkenaan dengan permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan. (Gatot Supramono, 1997: 128-129)

### 2.3.5 Pengertian Kredit Macet

Kredit macet merupakan suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan yang demikian dalam hukum perdata dinamakan wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam uang, maka debitur yang tidak dapat membayar lunas utangnya setelah jangka waktunya habis adalah wanprestasi. Jika dihubungkan dengan kredit macet ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu :

1. Nasabah sama sekali tidak membayar angsuran kredit (beserta bunganya).
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya).
3. Nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir (Gatot Supramono, 1997: 131-132).

Kredit dikatakan bermasalah jika bank benar-benar tidak mampu menghadapi resiko yang ditimbulkan oleh kredit tersebut. Perhatian khusus kredit bermasalah adalah pada hal-hal sebagai berikut :

- a. Nasabah tidak membayar atau terlambat melakukan pembayaran jumlah Nilai agunan merosot, sehingga dapat merusak kekuatan bank terhadap pengikatan agunan, atau harganya menjadi jatuh.
- b. Kemampuan usaha nasabah menurun karena alat produksinya mulai ketinggalan zaman dan mulai tidak disukai masyarakat.
- c. Kekayaan bersih nasabah semakin menurun.
- d. Ada beberapa persyaratan pinjam tidak dipenuhi oleh nasabah, baik karena tidak mampu atau mempunyai itikad tidak baik (As. Mahmoeddin, 2002: 9-10).

Kredit bermasalah tersebut belum masuk dalam tahap kredit macet, sehingga kredit bermasalah tersebut masih dapat dilakukan penyelamatan dengan tindakan sebagai berikut :

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*).

Yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran (Muhammad Djumhana, 1996: 268).

- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*).

Yaitu perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit (Muhammad Djumhana, 1996: 268).

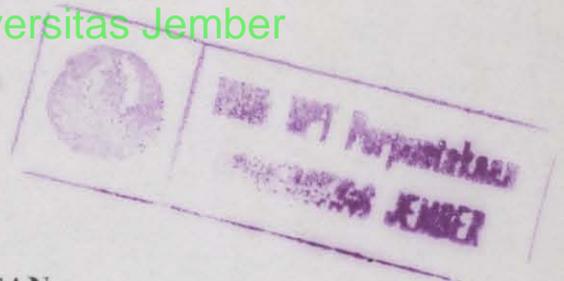
- c. Penataan kembali (*restructuring*).

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit perpanjangan jangka waktu kredit, pengambil alihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur (Sutarno, 2003: 265).

Kredit untuk dapat dikatakan macet atau tidaknya dapat diketahui dengan melihat penggolongan kualitas kredit sesuai dengan SE Bank Indonesia No. 30/267/Kep/Dir tanggal 27 Pebruari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, yaitu:

1. Digolongkan Lancar (*pass*), apabila memenuhi kriteria :

- a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu.
  - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif.
  - c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
2. Dalam perhatian khusus (*special mention*), apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari.
  - b. Kadang-kadang terjadi cerukan.
  - c. Mutasi rekening relatif aktif.
  - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
  - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kurang lancar (*substandart*), apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari.
  - b. Sering terjadi cerukan.
  - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
  - d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari.
  - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
  - f. Dokumentasi pinjaman lemah.
4. Diragukan (*doubtfull*), apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari.
  - b. Terdapat cerukan yang bersifat permanen.
  - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
  - d. Terjadi kapitalisasi bunga.
  - e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
  - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
  - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.



### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

##### A. Tahap Permohonan Kredit

Calon debitur sebelum memperoleh fasilitas kredit terlebih dahulu harus melengkapi berkas permohonan kredit yang memuat :

1. surat permohonan pinjaman secara tertulis dari nasabah disertai dengan tanda tangan calon debitur, yang dapat dibuat sendiri oleh calon debitur.
2. formulir atau blanko lain yang disediakan oleh bank yang diisi oleh calon debitur, dalam hal ini surat keterangan permohonan pinjam.
3. daftar lampiran yang harus disediakan :
  - 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - 2) Surat Izin Tempat Usaha (SITU)
  - 3) Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
  - 4) Akte Pendirian Badan Usaha
  - 5) Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
  - 6) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
  - 7) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
  - 8) Bukti Pemilikan Jaminan
  - 9) Surat Bukti Pinjaman Lama (untuk nasabah lama).

Permohonan kredit baru harus diajukan secara tertulis oleh debitur dan dicatat oleh Bagian Administrasi Kredit dalam register permohonan kredit. Terhadap setiap permohonan kredit, pejabat pemrakarsa yang dalam hal ini dilakukan oleh Pimpinan Cabang, Manejer Pemasaran, dan *Account officer* melakukan penilaian awal (*pre screening*) dengan memperhatikan antara lain Pasar Sasaran (PS), Kriteria Resiko yang dapat Diterima (KRD), jenis usaha yang dilarang untuk dibiayai, daftar kredit macet Bank Indonesia (BI), daftar hitam Bank Indonesia (BI) dan daftar hitam Bank Rakyat Indonesia (BRI).

Permohonan kredit baru, dapat langsung ditolak tanpa harus dianalisis dan dievaluasi lebih lanjut, apabila dalam penilaian awal diketahui bahwa permohonan

kredit termasuk dalam klasifikasi tersebut diatas (SK Direksi PT BRI (Persero) Nomor S.21-DIR/ADK/05/2002 tentang Kebijakan dan prosedur Pelayanan Kredit Segmen Bisnis Menengah di Kanwil, Kanca dan Kantor Cabang Khusus)..

### **B. Tahap Analisis dan Evaluasi Kredit**

Semua permohonan kredit yang akan diproses harus dilakukan analisis dan evaluasi tertulis oleh pejabat lini, yang dalam hal ini meliputi tugas seorang *account officer* (AO). Kedalaman suatu analisis disesuaikan dengan tingkat dan kompleksitas resiko kredit yang sedang dipertimbangkan.

Analisis kredit yang dilakukan meliputi analisis 5 C yang terdiri dari analisis kualitatif dan kuantitatif, yaitu :

1. Analisis kualitatif dilakukan terhadap kualitas dan stabilitas usaha dengan mempertimbangkan posisi pasar dan persaingan serta prospek usahanya. Selain itu yang dilakukan penilaian terhadap karakter pemohon, latar belakang dan kualitas manajemennya.
2. Analisis Kuantitatif dilakukan untuk mengetahui kondisi keuangan pemohon.

Bank tidak hanya menerapkan prinsip 5 C dalam menganalisis dan mengevaluasi kredit, tetapi juga menerapkan prinsip 5 P yang merupakan satu kesatuan dengan prinsip 5 C tersebut, yaitu *party* (para pihak), *purpose* (Tujuan), *Payment* (pembayaran), *Profitability* (Perolehan Laba) dan *Protection* (Perlindungan).

Pelaksanaan analisis dan evaluasi kredit yang dilakukan oleh pejabat pemrakarsa, yaitu mencari data dan informasi, antara lain :

1. Wawancara dengan pemohon kredit (debitur)
2. Kunjungan ke lokasi pemohon
3. Wawancara dengan pihak-pihak lain yang mengetahui karakter, bisnis, dan keterangan-keterangan lain tentang pemohon.
4. Penyelidikan tentang tujuan penggunaan kredit
5. Kunjungan ke lokasi agunan pemohon untuk mengetahui kebenaran dan menilai agunan.

6. Meneliti data-data yang diterima dari pemohon, misalnya: laporan keuangan, legalitas usahanya dan lain-lain.
7. Penyusunan laporan yang seluruhnya mengenai hasil penyelidikan yang telah dilakukan.

Penilaian kualitas kredit dilakukan berdasarkan tingkat kolektibilitasnya, yang didasarkan pada :

- a. Prospek usaha yang meliputi penilaian atas potensi pertumbuhan dari industri atau kegiatan usaha, pasar, persaingan usaha, manajemen dan tenaga kerja.
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas debitor atas perolehan laba, permodalan, likuiditas dan modal kerja.
- c. Kemampuan membayar yang meliputi penilaian atas ketepatan pembayaran pokok dan bunga, hubungan baik debitor dengan bank, dokumentasi kredit serta pengikatan agunan.

Pejabat kredit lini untuk memenuhi prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit harus juga memperhatikan bidang-bidang usaha yang dilarang untuk dibiayai, beresiko tinggi dan yang perlu dihindari, antara lain :

- a. Produksi, pengiriman dan perdagangan senjata.
- b. Pornografi atau bisnis-bisnis sejenis.
- c. Kegiatan partai-partai dan organisasi-organisasi politik termasuk usahanya.
- d. Perusahaan-perusahaan yang bisa membahayakan lingkungan.
- e. Taruhan dan perjudian (termasuk pencucian uang).
- f. Pembiayaan pengadaan tanah.
- g. Pembiayaan untuk pembelian dan pemilikan saham.

### **C. Tahap Rekomendasi Pemberian Putusan Kredit**

Rekomendasi pemberian putusan kredit merupakan suatu kesimpulan dari hasil analisis dan evaluasi. Rekomendasi putusan ini harus dibuat secara tertulis oleh pejabat pemrakarsa dalam memorandum analisis kredit (MAK) dan disampaikan kepada pejabat pemutus kredit yang berwenang (disposisi). Dalam rekomendasi tersebut harus secara jelas menguraikan kelemahan dan kekuatan yang akan mempengaruhi kemampuan pemohon dalam membayar kembali

kreditnya dengan dana yang berasal dari hasil usaha yang dibiayai maupun dari sisi agunan kreditnya.

Permohonan kredit yang dapat dipertimbangkan untuk disetujui (rekomendasi setuju), harus dilengkapi dengan struktur, tipe, syarat dan ketentuan kredit. Permohonan kredit yang tidak dapat dipertimbangkan untuk disetujui tidak perlu dilengkapi dengan itu. Pejabat pemrakarsa dalam pembuatannya harus memastikan bahwa telah sesuai dengan kebijakan dan prosedur.

Pejabat pemutus kemudian menerima paket kredit berikut formulir dari pejabat pemrakarsa melalui Bagian Administrasi Kredit. Setelah diputus Bagian Administrasi Kredit mencatat pada register putusan kredit kantor cabang. Bagian Administrasi Kredit menerima paket putusan dari pemutus, selanjutnya menyiapkan surat penolakan atau surat penawaran putusan kredit. Berdasarkan putusan kredit yang disetujui, maka surat penawaran putusan kredit memuat hal-hal sebagai berikut :

- a. struktur dan tipe kredit
- b. syarat-syarat dan ketentuan kredit yang harus dipenuhi nasabah
- c. batas waktu persetujuan dan penolakan yang selambat-lambatnya 14 hari sejak surat penawaran kredit diterima.

Pemohon kredit apabila menyetujui persyaratan yang terkandung dalam surat penawaran putusan, maka nasabah wajib menandatangani surat penawaran putusan tersebut diatas materai dan mengembalikannya ke kantor cabang BRI sebelum jangka waktu *offering letter* berakhir, yaitu 14 hari sejak surat penawaran kredit diterima. Debitur apabila lebih dari 14 hari tidak datang untuk menandatangani surat penawaran kredit, maka debitur dianggap menolak dan permohonan kredit dianggap batal

#### **D. Tahap Realisasi Kredit**

Suatu permohonan kredit bila disetujui oleh bank, maka permohonan tersebut dapat dikabulkan sebagian atau seluruhnya dari permohonan kredit yang diajukan. Bank dalam hal ini biasanya menegaskan syarat-syarat dan prosedur yang harus ditempuh oleh debitur, antara lain :

1. Surat penegasan persetujuan kredit disampaikan secara tertulis kepada pemohon yang didalamnya memuat :

- a. Identifikasi pemohon dan usahanya.
  - b. Analisis dan evaluasi kredit.
  - c. Rekomendasi pejabat pemrakarsa.
  - d. Putusan kredit.
2. Debitur dan kreditur setelah menyepakati kredit dengan jaminan hak tanggungan dan telah memenuhi semua persyaratan maka hal-hal yang harus dilakukan adalah :
- a. Membuat perjanjian yang dituangkan dalam surat perjanjian kredit secara notariil atau dibawah tangan, dimana surat perjanjian tersebut sudah ditentukan formnya oleh pihak bank. Perjanjian kredit secara notariil dibuat oleh notaris, yang dalam hal ini merupakan perjanjian pokok beserta ikatan agunannya yang merupakan perjanjian tambahannya (*accessoir*). Perjanjian tersebut kemudian dibacakan isinya dihadapan kreditur dan debitur. Jika debitur setuju maka perjanjian kredit tersebut dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam hal ini kreditur dan debitur dihadapan notaris.
  - b. Membuat perjanjian pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
  - c. Melakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan yang sekaligus merupakan lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Pemberi Hak Tanggungan dalam pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT, namun jika terdapat alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, misalnya debitur dalam keadaan sakit dan harus ada surat keterangan dokter yang dapat dipertanggungjawabkan, maka yang bersangkutan dapat menunjuk kuasa dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik dimana pembuatannya dapat dilakukan oleh notaris/PPAT. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada Kantor Pertanahan hingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan harus dilakukan karena Pembebanan Hak

Tanggungan baru mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan berkekuatan eksetorial setelah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan.

3. Surat Perjanjian Kredit dan pengikatannya telah selesai, maka selanjutnya adalah proses pencairan kredit atau intruksi realisasi kredit yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, yaitu :
  - a. Petugas Bagian Administrasi Kredit sebagai pembuat Intruksi Pencairan Kredit (IPK).
  - b. Atasan langsung petugas Bagian Administrasi Kredit sebagai pemeriksa dan yang menyetujui Intruksi Pencairan Kredit (IPK) (SK Direksi PT BRI (persero) Nomor S.21-DIR/ADK/05/2002 tentang Kebijakan dan Prosedur Pelayanan Kredit Segmen Bisnis Menengah di Kanwil, Kanca, dan Kantor Cabang Khusus).

Pembuatan Intruksi Pencairan Kredit (IPK) di dalamnya tercantum persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu :

- a. Surat perjanjian kredit dan surat perjanjian *accessoir* yang mengikutinya.
- b. Semua dokumen yang telah ditetapkan dalam putusan kredit telah lengkap dan diperiksa keabsahannya (termasuk dokumen aslinya), serta memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah memberikan perlindungan bagi kreditur.
- c. Semua biaya-biaya yang berhubungan dengan pemberian kredit tersebut telah dilunasi oleh pemohon.

### **3.2 Pembebanan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit**

Hak Tanggungan menurut pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah adalah :

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dalam pasal 8 dan 9 dapat disimpulkan mengenai pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berkepentingan dan dalam prakteknya banyak dilakukan oleh kalangan perbankan. Sedangkan pemberi hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Syarat untuk pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, mengharuskan debitur memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah dikeluarkan oleh Bank Rakyat Indonesia, dimana tahapan-tahapan yang telah ditentukan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang harus dilalui oleh debitur terdiri dari 2 tahap, yaitu :

#### 1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu antara bank sebagai kreditur dengan debitur sebagai yang berhutang, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Sebelum dilakukan pengikatan jaminan terhadap tanah yang akan dijadikan jaminan, bank atau orang yang diberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum atas nama bank, akan melakukan pengecekan terhadap sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan pada kantor pertanahan setempat terlebih dahulu untuk mengetahui apakah terdapat masalah dengan tanah tersebut. Apabila tidak terdapat masalah dengan objek yang dijaminan tersebut, dan telah terpenuhinya syarat-syarat untuk pemberian kredit yang ditetapkan oleh bank maka selanjutnya adalah pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit dihadapan notaris, serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat di PPAT.

Pembebanan Hak Tanggungan pada prinsipnya wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan baru dibuat apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT dalam hal pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila debitur dapat hadir sendiri di hadapan PPAT dalam melakukan perbuatan tersebut, maka Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan tidak perlu dibuat.

Langkah selanjutnya adalah pembuatan APHT, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan SKMHT yang dilakukan dihadapan PPAT. Menurut pasal 11 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, didalam APHT wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dan meliputi nama dan identitas pemberi hak tanggungan.
- d. Nilai hak tanggungan.
- e. Uraian jelas mengenai objek hak tanggungan.

## 2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Sesuai ketentuan pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, setelah ditandatangani APHT akan dikirim Ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan. Pendaftaran ini sangat penting, karena merupakan bukti lahirnya hak tanggungan. Turunan akta-akta perjanjian kredit disimpan oleh bank.

Tata cara pendaftaran tersebut adalah sebagai berikut :

- a. PPAT wajib mengirimkan APHT beserta berkas-berkas lain yang diperlukan kepada kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja

setelah penandatanganan APHT oleh para pihak. Berkas-berkas yang harus dipenuhi untuk melakukan pendaftaran adalah sebagai berikut :

1. Surat pengantar dari PPAT.
  2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari pemegang hak tanggungan.
  3. Sertifikat asli hak atas tanah yang dijadikan jaminan.
  4. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan untuk disahkan oleh Kantor Pertanahan.
  5. Fotokopi surat identitas pemberi pemegang Hak Tanggungan.
  6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (bila ada).
  7. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
  8. Untuk badan hukum wajib melampirkan akta pendirian PT.
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan didalamnya serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan tersebut.
- c. Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah hari ke-7 (tujuh) setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan dan Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal pencatatan pada buku tanah tersebut.

Sesuai dengan pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, pendaftaran hak tanggungan ini merupakan syarat mutlak. Tujuan dari pendaftaran Hak Tanggungan antara lain ;

- a. memenuhi asas publisitas dan;
- b. kepastian mengenai pendaftaran Hak Tanggungan sangat penting bagi kreditur-kreditur untuk memperoleh kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain (Sutarno, 2003: 167-168).

Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan demikian sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial,

yaitu memiliki kekuatan hukum seperti halnya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu sudah tidak tersedianya upaya hukum biasa dimana putusan tersebut sudah inkrah.

Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan berisi buku tanah dan APHT oleh Kantor Pertanahan, diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Penyerahan kepada pihak tersebut dipandang tepat sekali, sebab sebagai pemegang Hak Tanggungan sudah semestinya yang memegang sertifikat dimaksud, dibanding apabila diserahkan kepada pemberi hak tanggungan (Gatot Supramono, 1997: 126).

### **3.3 Akibat Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Jika Terjadi Kredit Macet**

Pemberian kredit terhadap nasabah tidak sepenuhnya dapat dikembalikan dengan tepat dan sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan, namun dalam kenyataannya karena suatu sebab baik itu disengaja maupun tidak, debitur tidak dapat mengembalikannya. Hal inilah yang dapat mengakibatkan debitur tidak dapat membayar lunas utangnya dan mengakibatkan perjalanan kredit terhenti atau macet.

Kredit bermasalah dapat disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini karena adanya unsur kelemahan baik dari sisi debitur maupun kreditur. Sisi kelemahan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Kelemahan dari sisi debitur dapat disebabkan antara lain :
  - a. Masalah operasional usaha
  - b. Manajemen
  - c. Kecurangan dan/atau ketidakjujuran debitur dalam mengelola kredit
  - d. Pemutusan hubungan kerja
2. Kelemahan dari sisi kreditur dapat disebabkan antara lain :
  - a. Itikad tidak baik dan/atau kekurangmampuan dari pejabat atau pegawai bank
  - b. Kelemahan sejak awal dalam proses pemberian kredit
  - c. Kelemahan pembinaan kredit

Kredit bermasalah selain hal tersebut diatas juga dapat disebabkan keadaan diluar dugaan debitur ataupun kreditur, adapun penyebab kredit bermasalah dari luar atau yang sering disebut faktor eksternal antara lain :

- a. situasi ekonomi yang negatif
- b. situasi politik dalam negeri yang merugikan
- c. situasi alam yang merugikan
- d. peraturan pemerintah yang merugikan (As. Mahmoedin, 2002: 87).

Upaya penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan bank terhadap debitur yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau mempunyai itikad tidak baik sehingga kreditnya tidak dapat direstrukturisasi lagi dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Upaya penyelesaian kredit secara damai

Upaya penyelamatan kredit oleh pihak bank dapat berupa :

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*).  
Yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran (Muhammad Djumhana, 1996: 268).
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*).  
Yaitu perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit (Muhammad Djumhana, 1996: 268).
- c. Penataan kembali (*restructuring*).  
Yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengambil alihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur (Sutarno, 2003: 265).

Penyelamatan kredit apabila tidak dipatuhi oleh debitur maka pertama kali akan dilakukan upaya penyelesaian kredit bermasalah secara damai ini tanpa

melalui saluran hukum atau pihak ketiga. Upaya penyelesaian kredit bermasalah secara damai ini meliputi :

- a. Pemberian keringanan tingkat suku bunga atau perubahan cara perhitungan tingkat suku bunga.
- b. Pemberian keringanan tunggakan denda dan atau bunga, dengan pembayaran sisa kewajiban sekaligus lunas ataupun dengan angsuran.
- d. Penjualan sebagian/seluruhnya agunan debitur secara dibawah tangan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur.
- e. Pemberian keringanan pokok tunggakan.

Syarat penyelesaian kredit bermasalah secara damai antara lain :

- a. Debitur beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya.
- b. Usaha debitur telah macet atau tidak mempunyai prospek lagi sehingga tidak mempunyai kemampuan yang cukup untuk memenuhi kewajiban kepada bank.
- c. Kredit bermasalah tergolong dalam kolektibilitas kurang lancar, diragukan, macet dan *ekstrakomtabel* (dikeluarkan dari posisi neraca) dengan catatan khusus untuk pemberian keringanan bunga dan/atau denda hanya dapat diberikan bagi debitur dalam kolektibilitas diragukan dan macet serta *ekstrakomtabel*.
- d. Tidak memenuhi syarat atau tidak mungkin lagi untuk dilakukan restrukturisasi kredit.
- e. Penyelesaian kredit yang ditempuh lebih baik dibandingkan alternatif penyelesaian lainnya.

## 2. Upaya penyelesaian kredit melalui saluran hukum atau bantuan pihak ketiga (PUPN)

Upaya penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum atau dengan bantuan pihak ketiga ini dilakukan apabila upaya penyelesaian kredit secara damai tidak berhasil.

Berdasarkan penyelesaian kredit macet melalui gugatan Pengadilan Negeri memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang banyak, dan biasanya putusan Pengadilan Negeri tersebut belum merupakan putusan yang tetap karena dalam

putusan Pengadilan negeri tersebut masih tersedia upaya hukum biasa. Upaya penyelesaian kredit macet melalui pengadilan, diutamakan dilakukan untuk bank-bank swasta karena bank-bank milik pemerintah sudah mempunyai lembaga penyelesaian yaitu melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Sebagaimana diketahui bahwa Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 mewajibkan semua instansi negeri atau pemerintah supaya menyerahkan piutangnya yang macet kepada PUPN untuk penyelesaiannya.

PUPN adalah panitia yang mengurus piutang negara yang berasal dari pemerintah atau badan-badan yang dikuasai negara. Tugas dari PUPN adalah:

1. Mengurus piutang negara atau utang kepada negara yaitu jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara (instansi pemerintah) atau Badan Usaha Negara yang modal atau kekayaannya sebagian atau seluruhnya milik negara baik di pusat maupun di daerah.
2. Melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang, kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh negara/ badan-badan negara baik di pusat maupun di daerah.

Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang kemudian dirubah dengan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) adalah badan yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan yang memiliki tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan lelang baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) maupun pelaksanaan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan (Sutarno, 2003: 390). Langkah-langkah pengurusan piutang negara melalui PUPN sebagai berikut :

1. Bank mengajukan permohonan penyerahan kredit macet kepada PUPN/DJPLN dalam hal ini kepada Panitia Pengurusan Piutang Negara Cabang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) di daerah masing-masing sesuai wilayah kerjanya. Piutang negara yang penagihannya diserahkan kepada PUPN/DJPLN adalah piutang macet yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, yaitu telah sesuai dengan perjanjian kredit dan pengikatannya serta dokumen-dokumen yang lainnya.

Pihak bank yang akan melakukan penyerahan untuk pengurusan piutang macet dengan disertai dokumen sebagai berikut :

- a. Perjanjian kredit dan perubahannya atau dokumen lain sejenis yang membuktikan besarnya piutang.
  - b. Rekening koran, prima nota, faktur, dokumen lain sejenis yang membuktikan besarnya piutang.
  - c. Dokumen barang jaminan serta pengikatannya dan surat-surat lainnya yang mendukung barang jaminan tersebut.
  - d. Surat-menyurat antara kreditur atau penyerah piutang dengan debitur atau penanggung hutang dan/atau penjamin hutang yang berkaitan dengan penyelesaian hutang.
2. Panitia Cabang melalui Kantor Pelayanan setelah menerima penyerahan yang disertai dokumen akan membuat resume yang merupakan pemeriksaan berkas terhadap semua dokumen dan semua data kasus piutang tersebut. Resume ini untuk pertimbangan diterima atau tidaknya pengurusan piutang negara yang telah diserahkan oleh bank yang bersangkutan.
3. Panitia Cabang (Ketua PUPN Cabang) apabila menetapkan bahwa berkas-berkas penyerahan kreditur tersebut memenuhi persyaratan, maka Panitia Cabang menerima penyerahan pengurusan piutang negara dengan menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N), adapun isi dari SP3N adalah :
- a. Nomor dan tanggal surat penyerahan pengurusan piutang negara.
  - b. Identitas penyerah piutang dan penanggung hutang.
  - c. Pernyataan menerima pengurusan piutang negara.
  - d. Rincian dan jumlah piutang negara.
  - e. Tandatangan panitia cabang.

Sejak diterbitkannya SP3N piutang negara beralih ke Panitia Cabang dan penyelenggarannya dilakukan oleh KP2LN. Dengan beralihnya pengurusan piutang negara ini kreditur wajib menyerahkan dokumen-dokumen asli barang jaminan dan pengikatannya yang selanjutnya diterbitkan Surat Pernyataan Serah Terima Piutang (SPSTP).

4. SP3N yang diterbitkan sebagai bukti berkas penyerahan apabila telah memenuhi persyaratan, maka KP2LN melakukan tindakan-tindakan pemanggilan kepada debitur secara tertulis sebagai pertanggungjawaban penyelesaian piutang negara. Apabila debitur tidak memenuhi panggilan, maka Kantor Pelayanan melakukan panggilan terakhir secara tertulis paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal menghadap yang ditetapkan dalam surat panggilan yang disampaikan oleh kurir atau menggunakan jasa pos. Dalam hal Penanggung Hutang menghilang atau tidak mempunyai tempat tinggal atau tempat kediaman yang dikenal di Indonesia, maka Kantor Pelayanan melakukan pengumuman panggilan melalui :
- surat kabar harian;
  - media elektronik;
  - papan pengumuman di Kantor Pelayanan; dan/atau
  - media massa lainnya.

Debitur yang datang untuk memenuhi panggilan KP2LN akan diadakan wawancara mengenai kebenaran dan besarnya piutang negara tersebut. Setelah tercapai kesepakatan antara debitur dan KP2LN yang memuat pengakuan jumlah hutang yang harus dibayar termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lain serta memuat kewajiban atau kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya, maka hasilnya dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama yang berkekuatan eksekutorial. Dalam Pernyataan Bersama tersebut, harus memuat hal-hal sebagai berikut :

- Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
- Identitas penanggung hutang.
- Identitas penyerah piutang.
- Besarnya piutang negara dengan rincian terdiri dari hutang pokok, bunga, denda, dan/atau ongkos atau beban lain.
- Besarnya biaya administrasi pengurusan piutang negara.
- Pengakuan hutang oleh penanggung hutang.
- Kesanggupan penanggung hutang untuk menyelesaikan hutang dan cara penyelesaiannya.

- h. Sanksi jika tidak memenuhi cara penyelesaian hutang.
- i. Tanggal penandatanganan Pernyataan Bersama.
- j. Tanda tangan Ketua Panitia Cabang.
- k. Tanda tangan Penanggung Hutang diatas materai.
- l. Tanda tangan para saksi.

Pernyataan Bersama ini ditandatangani oleh :

- a. Ketua Panitia Cabang;
  - b. Penanggung Hutang;
  - c. Sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah.
5. Debitur apabila tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam Pernyataan Bersama (PB) dan tidak memenuhi surat peringatan yang dibuat Panitia Cabang maka akan dikeluarkan surat paksa yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang supaya debitur membayar sekaligus seluruh hutangnya dalam jangka waktu 1 x 24 jam terhitung sejak tanggal diberitahukan oleh juru sita piutang negara kepada debitur dengan membacakan dan menyerahkan salinan surat paksa yang dituangkan dalam Berita Acara Pemberitahuan Surat Paksa.
6. Juru sita akan melakukan penyitaan atas barang jaminan dan/atau harta kekayaan milik debitur dan/atau penjamin hutang apabila ketentuan dalam surat paksa tidak dipenuhi, dimana sebelumnya diberitahukan terlebih dahulu Surat Penyitaan kepada debitur dan atau penjamin hutang. Jika barang jaminan dan atau harta kekayaan lain telah dilakukan penyitaan namun debitur dan/atau penjamin hutang tidak menyelesaikan hutangnya, maka KP2LN menerbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan yang diberitahukan secara tertulis kepada debitur dan/atau penjamin hutang. Penjualan barang sitaan ini dilakukan sebagai upaya terakhir pengurusan piutang negara. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan sekurang-kurangnya memuat :
- a. Pertimbangan hukum diterbitkannya Surat Perintah Penjualan Barang sitaan.
  - b. Dasar hukum penerbitan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan.
  - c. Perintah kepada Kepala Kantor Pelayanan untuk melaksanakan lelang.

- d. Uraian barang sitaan yang akan dilelang.
  - e. Tempat dan tanggal penerbitan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan.
  - f. Tanda tangan Panitia Cabang.
7. Pengumuman lelang dilaksanakan oleh Kantor pelayanan dan pemberitahuan rencana lelang dilakukan secara tertulis kepada Penanggung Hutang atau Penjamin Hutang melalui kurir atau jasa pos paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum lelang dilaksanakan. Lelang dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan, namun jika dalam hal barang yang dilelang di luar wilayah kerja Panitia Cabang atau didalam wilayah kerja Panitia Cabang, tetapi diluar kerja Kantor Pelayanan, maka Panitia Cabang melalui Kantor Pelayanan meminta bantuan secara tertulis kepada Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi tempat barang yang akan dilelang itu berada. Lelang yang akan dilaksanakan pada prinsipnya tidak dapat dibatalkan kecuali dalam hal sebagai berikut :
- a. Penanggung Hutang melunasi hutang.
  - b. Barang dan/ atau dokumen barang yang akan dilelang disita dalam perkara pidana.
  - c. Barang dan/ atau dokumen barang yang akan dilelang telah musnah.
  - d. Barang yang akan dilelang telah dijual tidak melalui lelang.
  - e. Barang yang akan dilelang telah ditebus.

Pencairan barang jaminan adakalanya hasilnya melebihi atau dibawah sisa hutang, maka yang dapat dilakukan adalah :

1. Hasil pencairan melebihi sisa hutang, maka kelebihan hasil lelang diserahkan kepada :
  - a. Debitur.
  - b. Penjamin hutang dalam hal barang yang dilelang milik pihak ketiga/penjamin.
  - c. Balai Harta Peninggalan dalam hal Debitur dan/atau Penjamin Hutang telah meninggal dunia dan tidak mempunyai ahli waris.
  - d. Likuidator, dalam hal Debitur adalah badan hukum yang telah dibubarkan
  - e. Pengadilan Niaga atau kurator dalam hal debitur dinyatakan pailit.

2. Hasil pencairan dibawah sisa hutang sehingga tidak dapat melunasi sisa hutang dikarenakan barang jaminan mempunyai nilai jual yang rendah dan tidak mencukupi untuk membayar sisa hutang, maka PUPN/DJPLN akan mengeluarkan surat keterangan tentang Piutang Negara Sementara Belum Dapat ditagih (PNSBDT). Menurut pasal 1131 KUHPerdara menyatakan :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Sesuai dengan pasal tersebut diatas apabila barang jaminan tidak mencukupi untuk pelunasan hutang, maka dapat digunakan kekayaan lain yang dimiliki oleh debitur. Dalam Stbl 1832 No. 41 diatur mengenai kadaluarsa utang-piutang yaitu *praescriptio*, yang menyebabkan seseorang dibebaskan dari suatu kewajiban atau menyebabkan hak menuntut seseorang menjadi gugur. Namun dalam praktek perbankan hal ini kemungkinannya sangat kecil sebab akibat dari lampau waktu tersebut merupakan kesalahan dari kreditur/penggugat karena telah sekian lama, tanpa sesuatu alasan yang sah, telah berdiam diri dan tidak mengajukan suatu gugatan sehingga tidak dapat dibuktikan lagi dalil yang menjadi dasar gugatan. Jadi lampau waktu yang berakibat terhadap suatu gugatan harus ditinjau dari kasus ke kasus dan harus selalu memperhatikan perkembangan masyarakat dimana kasus itu terjadi (Retno Wulan Sutianto, 1997: 209).

Tuan “R” dalam fakta diatas telah mengalami kredit macet, dimana sebelumnya pihak kreditur telah mengadakan upaya penyelamatan kredit dengan melakukan upaya perpanjangan kredit yang kemudian diteruskan dengan pemberian keringanan bunga setelah diadakan negoisasi, namun kenyataannya Tuan “R” tidak melaksanakan kewajibannya sehingga ketentuan dalam negoisasi tersebut menjadi batal, oleh karena itu kreditur menyerahkan pengurusan piutang macet tersebut kepada PUPN/DJPLN untuk diselesaikan. Karena dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia merupakan bank milik pemerintah dimana sudah disediakan lembaga khusus dalam pengurusan piutang macetnya yaitu melalui PUPN/DJPLN. PUPN/DJPLN menekankan pada pengurusan piutang bukan pada

eksekusi jaminan. Eksekusi barang jaminan memang tidak dapat dihindarkan dalam pengurusan piutang negara. Lelang barang jaminan merupakan langkah terakhir jika debitur tetap tidak melunasi hutangnya. Untuk dapat melaksanakan eksekusi barang jaminan PUPN/DJPLN menerbitkan Pernyataan Bersama dan Surat Paksa yang diberikan kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Jadi dalam hal ini PUPN/DJPLN dalam melakukan lelang barang jaminan bukan berdasarkan Pengikatan barang jaminan (Hak Tanggungan).

Kreditur sebagai pemohon eksekusi sebenarnya dapat melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui parate eksekusi yaitu pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat Pengadilan Negeri tetapi dapat langsung dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Hal ini sesuai dengan pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dapat disimpulkan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas keabsahan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah walaupun telah memberikan landasan hukum yang kuat untuk melakukan eksekusi barang jaminan berdasarkan parate eksekusi sesuai dengan ketentuan pasal 6, tetapi dalam pelaksanaannya kantor lelang tidak bersedia melakukan lelang melalui parate eksekusi karena khawatir adanya gugatan dari termohon eksekusi/debitur, sehingga dalam hal ini Kantor Lelang apabila akan melakukan eksekusi masih harus minta penetapan dari Pengadilan Negeri.

Kantor lelang dalam menerapkan parate eksekusi terhadap barang jaminan Tuan "R" harus terlebih dahulu meminta penetapan tertulis dari Pengadilan Negeri, sedangkan parate eksekusi berupa penetapan tertulis dari Pengadilan Negeri hanya digunakan untuk bank swasta. Berdasarkan hal tersebut maka dalam penyelesaian kredit macet Tuan "R" Bank Rakyat Indonesia akhirnya lebih memilih melalui jalur PUPN/DJPLN sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 untuk kredit macet bagi bank milik pemerintah.



## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang diuraikan sesuai dengan permasalahan yang diajukan, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan diawali dengan permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur kepada bank yang kemudian bank menganalisis dan mengevaluasi berkas permohonan kredit yang disertai dengan dokumen yang lainnya, dimana analisis ini meliputi analisis 5 C yaitu, *Character, Capital, Capacity, condition of economy*, dan *collateral* serta analisis yang meliputi 5 P yaitu, *Party, Purpose, Payment, Profitability dan Protection*. Bank akan membuat kesimpulan dari hasil analisis dan evaluasi yang dibuat secara tertulis yang kemudian diserahkan kepada pejabat pemutus untuk direkomendasi setuju atau ditolak. Permohonan kredit dapat dikabulkan seluruhnya atau sebagian oleh bank yang disebut realisasi kredit.
2. Pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit diawali dengan penandatanganan akta perjanjian kredit dihadapan notaris. Selanjutnya pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT disertai pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kemudian pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.
3. Akibat hukum dalam pembebanan hak tanggungan jika terjadi kredit macet untuk pertama kalinya bank akan melakukan upaya penyelamatan kredit dalam bentuk penjadwalan kembali, persyaratan kembali dan penataan kembali. Apabila upaya penyelamatan tersebut tidak berhasil sehingga kredit menjadi macet maka bank akan menyerahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam hal ini melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

#### 4.2 Saran

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, maka penyusun memberikan saran sebagai berikut :

1. Bank selama ini sudah memegang prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit, namun pada kenyataannya kredit macet tetap tidak dapat dihindari. Oleh karena itu hendaknya bank lebih meningkatkan lagi analisis yang mendalam mengenai itikad baik dan kemampuan calon debitur dalam melunasi hutangnya.
2. Bank hendaknya lebih meningkatkan peninjauan dalam melakukan penilaian jaminan yang diberikan oleh calon debitur, agar kredit yang diberikan tidak melebihi dari nilai jaminan yang ada.
3. Jaminan hak atas tanah apabila di atasnya terdapat benda-benda milik debitur yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang juga dijadikan sebagai jaminan kredit, maka untuk menghindari musnahnya objek jaminan, hendaknya bank mengansuransikan benda jaminan tersebut untuk menghindari kerugian jika terjadi kredit macet..

DAFTAR PUSTAKA

- As. Mahmoedin. 2002. **Melacak Kredit Bermasalah**. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Burhan Ashshofa. 1996. **Metodelogi Penelitian Hukum**. Jakarta: Rineka Cipta.
- Djuhaendah Hasan. 1996. **Lembaga Jaminan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dan Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Edy Putra Tje'Aman. 1985. **Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis**. Yogyakarta: Liberty.
- Gatot Supramono. 1997. **Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan Yuridis)**. Jakarta: Djambatan.
- Hasanuddin Rahman. 1998. **Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia**. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- J. Satrio. 2002. **Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan (Buku 1)**. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- M. Bahsan. 2002. **Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**. Jakarta: CV. Rejeki Agung.
- Muhammad Djumhana. 1996. **Hukum Perbankan di Indonesia**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 1996. **Hukum Perkreditan Kontemporer**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Retno Wulan Sutianto. 1997. **Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek**. Bandung: Mandar Maju.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sutarno. 2003. **Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank**. Jakarta: Alfabeta.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1999. **Kitab Undang-undang Hukum Perdata**. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara.

Surat Keputusan Direksi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nomor S. 21-DIR/ADK/05/2002 tentang Kebijakan dan Prosedur Pelayanan Kredit Segmen Bisnis Menengah di Kanwil, Kanca dan Kantor Cabang Khusus.

Surat Keputusan Direksi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nomor S. 26-DIR/ADK/05/2002 tentang Penyelesaian Kredit Ritel Bermasalah.

Surat Edaran Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nomor S. 22-DIR/ADK/10/2001 tentang Penyelesaian Pengurusan Piutang Macet Kepada PUPN/BUPLN.

Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Ritel PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) (PPK Bisnis Ritel BRI). 2003.

a) HAK  
No. 1  
Kelurahan

b) NAMA JALAN/PERSIL  
c) HASIL PERSIL  
1. Konversi  
2. Pemberian hak  
3. Pemasahan

1. Penggabungan  
NIP 010034570

h) PENERBITAN SERTIPIKAT  
Tgl. 5 Desember 1991  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya  
Jember  
NIP 010034570

i) PENUNJUK  
Dakas Tanah  
Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 6 Juli 1991  
Pengumuman tanggal 30 Agustus 1991

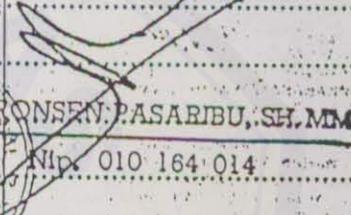
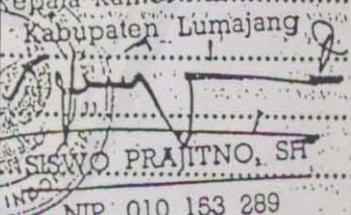
NAMA PEMEGANG HAK  
Tgl. 12-1-1991  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya  
Jember  
NIP 010034570

h) PENERBITAN SERTIPIKAT  
Tgl. 5 Desember 1991  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya  
Jember  
NIP 010034570

i) PENUNJUK  
Dakas Tanah  
Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 6 Juli 1991  
Pengumuman tanggal 30 Agustus 1991

Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 6 Juli 1991  
Pengumuman tanggal 30 Agustus 1991

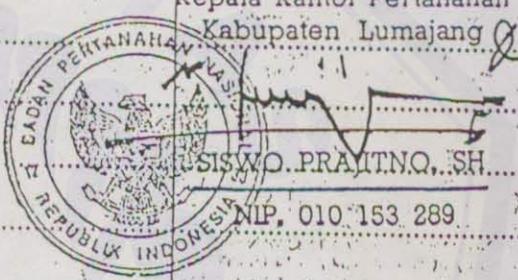


<p>ab perubahan</p>	<p>Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208</p>	<p>Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya</p>	<p>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor</p>
<p>anggungan Rp. 50.000,- (lima puluh rupiah) akta ARI MIDJIANTO Balum di Lumajang 3 Juli 2002 /Lmd/VII/2002 Piknt Hak - ngan No. 184/</p>	<p>Tgl. 9-8-2002 D.I : 307 No : 6010/2002 D.I : 208 No : 2432/2002 D.I : 301/III No : 1133/2002</p>	<p>PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk. Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta melalui Kantor Cabang di Lumajang.</p>	<p>Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang  NIP. 010 164 014 </p>
<p>periksa dan sesuai daftar di Kantor Dp. No. 7675 9-11-2003 Berkas Surat dari PT. BANK INDONESIA (Persero) Tbk. Cabang Lumajang Tgl. 19-11-2003 /11/343/E. Piknt Hak Tmg No. 184/2002 bus.</p>	<p>Tgl. 23-3-2004 Biaya Rp. 25.000,- Di: 307 No. 1642/2004 Di: 208 No. 829/2004 Di: 301/III No. 313/2004 Di: 305 No. 1076/2004</p>	<p></p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang  NIP. 010 153 289 </p>

LEMBAR TAMBAHAN UNTUK BUKU TANAH/SERTIPIKAT

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Iman :

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
Hak Tanggungan sebe Rp. 145.000.000,- ratus empat puluh juta rupiah) a PPAT ARI JIANTO, Sarjana am Notaris di n jang. Tgl. 19-11- 3 No. 690/Lmj/XI/ 3 Sertipikat Hak ggungan No. 122/	Tgl. 30-3-2004 Biaya Rp. 25.000,- Di. 307 No. 1806/2004 Di. 208 No. 921/2004 Di. 301/III No. 314/2004 Di. 305 No. 1077/2004	Perbankan. Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, berkodudukan pusat di Jakarta melalui Kantor Cabangnya di Lumajang.	

12.33.09.15.1.00572

DAFTAR-ISIAN

MILIK No.

Nomor hak: 12.33.09.15.1.00572

# SURAT UKUR GAMBAR SITUASI

Nomor : ..... /19.....

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : ..... Jawa Timur  
Kabupaten/Kotamadya : .....  
Kecamatan : .....  
Desa/Kelurahan : .....

Peta : .....  
Lembar : ..... 1 ..... Kotak : B - 4 ..... Nomor Pendaftaran : .....

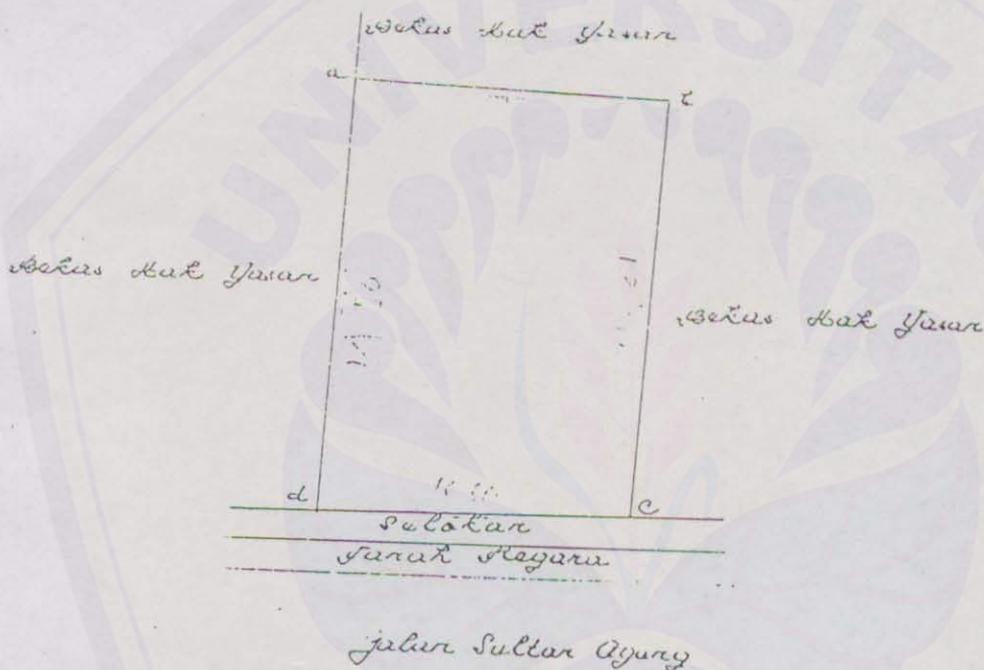
Keadaan Tanah : ..... Sebidang tanah pekarangan

Tanda tanda batas : ..... Tembok a-b, b-c dan d-a berdiri didalam, Tembok c-d berdiri diluar. Tanda batas menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 tahun 1961 tidak perlu dipasang lagi tembok tersebut sudah menoukupi.

Luas : ..... 141 M2 ( Seratus empat puluh satu meter persegi )

Penunjukan dan penetapan batas : ..... Batas ditunjukkan oleh :  
1. Fajri  
2. Perangkat Kelurahan

PERBANDINGAN 1 : 250 .....



SAN : ..... batas tanah ini



PENDAFTARAN PERTAMA

Revisi Konsortium Universitas Jember

a) HAK TANGGUNCAN  
No. 13/2004  
Peringkat Ke II (Pertama)

b) Nama Pemegang Hak Tanggungan ini  
Perseoran Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Perseora) Tbk  
berkedudukan pusat di Jakarta melalui Kantor Cabangnya  
di Lumajang

c) Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah

Rp. 1.000.000.000,- (dengan huruf: 1.000.000.000,-)

d) OBYEK HAK TANGGUNCAN INI

Jenis / Nomor Hak dan NIB  
1<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik No. 13/2004  
atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA

Benda - benda lain  
Sesuai dengan yang tercantum dalam akte pemberian H  
Tanggungan, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT deng  
tanggal dan nomor tersebut dalam e)

e). Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

L. Liris di Lumajang  
Tanggal 30/03/2004 Nomor 13/2004  
yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.

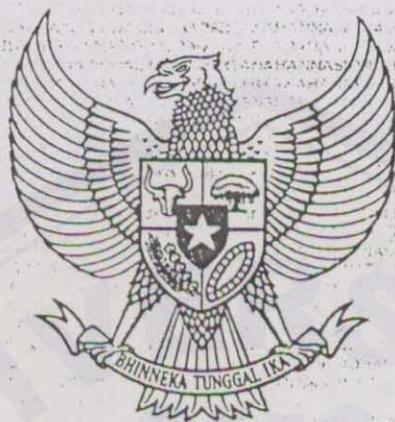
D TANGGAL DIBUKUKAN  
Lumajang, Tgl 30 - 03 - 2004  
Kepala Kantor-Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Lumajang  
ttd  
[Signature]  
NIP. 010 153 289

g) TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT  
Lumajang, Tgl 30 - 03 - 2004  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Lumajang  
ttd  
[Signature]  
NIP. 010 153 289

h). PENUNJUK  
Di. 13/2004

i) Untuk keperluan penerbitan sertipikat  
salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Lumajang  
  
[Signature]  
NIP. 010 153 289

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SALINAN

## BUKU - TANAH HAK TANGGUNGAN

Nomor : 122/2004

PROPINSI : JAWA TIMUR .....

KABUPATEN / KOTAMADYA : LUMAJANG .....

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA  
LUMAJANG

DAFTAR ISI 208  
No. 21 / 19 2004

DAFTAR ISI 307  
No. 122 / 19 2004

1	2	•	2	6	•	-	-	•	-	-	•	6	•	0	0	1	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun y  
akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang H

2.

Z Disahkan coretan

\_\_\_\_\_ pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama

- II. Tuan SIS APIK WIJAYANTO, Pemimpin Cabang Perseroan Terbatas -----  
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, di Lumajang, dan  
berkantor di Jalan : Alun-Alun Selatan nomor 4, dalam hal ini bertindak  
dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
nomor 41 tertanggal 12 JUNI 2002, oleh karena itu berdasarkan Anggaran  
Dasar Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk,  
nomor 133 tanggal 31 JULI 1992, yang dibuat dihadapan MUHANI SALIM,  
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berikut perubahan-perubahannya terakhir  
dengan akta nomor 7, tanggal 3 OKTOBER 2003, yang dibuat dihadapan  
IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah disetujui oleh  
Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat  
Keputusan nomor : C-23726.HT.01.04.TH.2003 tanggal 6 OKTOBER 2003,  
bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT  
INDONESIA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan : Jendral Sudirman nomor  
44 Jakarta Pusat. -----

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yan  
bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertinda  
sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pih  
Kedua. -----

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No: 590 / Lmj / Ni / 2003

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **RABU** tanggal **19** (sembilan belas \_\_\_\_\_ )  
bulan **NOPEMBER** tahun **2003** (dua ribu tiga \_\_\_\_\_ )

hadir dihadapan saya \_\_\_\_\_ **Sarjana Hukum,** \_\_\_\_\_  
yang berdasarkan Surat Keputusan **Kepala Badan Pertanahan** \_\_\_\_\_  
**Nasional** \_\_\_\_\_

tanggal **4 JULI 1992** nomor **35-1002** \_\_\_\_\_

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut  
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja **semua Kecamatan di**  
**Kabupaten Lumajang** dan berkantor di \_\_\_\_\_  
**Surabaya - 00 Lumajang** \_\_\_\_\_ dengan dihadiri

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

I. 1.

Nyonya Raden Ayu **TUTUK SETIAHATI,** Sarjana Hukum, -----  
Umur : 42 tahun, Notaris, bertempat tinggal di Jalan : Sultan Agung  
nomor : 47 RT.03 RW.02, Kelurahan Jogoyudan, Kecamatan  
Lumajang, Kabupaten Lumajang ; -----

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku wali dari  
anaknya perempuan yang masih dibawah umur yaitu **INDRI**  
**MASTRI;** -----
- demikian menurut Penetapan Pengadilan Negeri Lumajang -----  
nomor : 49/Pdt.P/2003/PN.Lmj. dan dalam tindakan hukum  
dalam akta ini telah mendapat izin dari Pengadilan Negeri -----  
Lumajang sebagaimana didalam penetapannya tertanggal -----  
18 NOPEMBER 2003 tersebut diatas. -----

• Hak Milik/~~Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~ : -----  
Nomor 572/2014/UMH/Jember atas sebidang tanah  
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal -----  
10 OKTOBER 1991 Nomor 1422  
seluas 141 m<sup>2</sup> ( seratus empat puluh satu -----  
meter persegi

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Timur ;
- Kabupaten/Kota : Tulungagung ;
- Kecamatan : Tulungagung ;
- Desa/Kelurahan : Jogoyutan ;
- Jalan : -

Disahkan coretan

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

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pak  
Nomor  
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)  
yaitu seluas kurang lebih m<sup>2</sup> (  
meter persegi

dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor ----- yang dilampirkan pada akta in

terletak di : -----

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

Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~ \_\_\_\_\_

saya kenal dan

sahkan coretan

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

Para Pihak menerangkan : -----

• bahwa oleh Pihak Kedua dan

1. penghadap nyonya Raden \_\_\_\_\_ SH;

2. penghadap tuan H. \_\_\_\_\_ ;

- keduanya bertempat tinggal di Lumajang, Jalan:

\_\_\_\_\_ 47 ; \_\_\_\_\_

sahkan coretan

ngan gantian

RS TUJUAN \_\_\_\_\_

MBUKA KREDIT -

ng dibuat di -

dapan saya, -

laku Notaris -

rtanggal 19 -

PEMBER 2003, -

mor : 11, -

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

- Akta tanggal \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_

dibuat dihadapan

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; ----

- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di

tanggal \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_

yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

• bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp. 150.000.000,-

( \_\_\_\_\_ dan \_\_\_\_\_ )

isahkan tambahan

eringkat ke I

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 150.000.000,- ( \_\_\_\_\_ )

( \_\_\_\_\_ )

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa 1 \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ ) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

terletak di: -----

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

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

Z Disahkan coretan

- Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada sa  
PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, o  
pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----  
Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----  
segala sesuatu yang tertanam, ditempatkan dan didirikan diatas tan  
tersebut, baik yang sekarang telah ada maupun dikemudian hari akan ad  
yang karena sifatnya, guna peruntukannya atau menurut Penetapan  
Undang-Undang termasuk sebagai barang tetap. -----

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

haruskan coretan

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----  
Persil Nomor                      Blok                      Kohir Nomor  
seluas kurang lebih  
m<sup>2</sup> (                      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 : -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----  
Nomor

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga 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; -----
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi lokasi Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk melakukan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
  - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji - janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----

- Obyek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah sertifikat-  
Hak Milik no. 574/2011. tersebut diatas,  
dengan nilai Rp. 145.000.000,- ( seratus empat  
puluh lima juta rupiah )

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. ( )

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. ( )

hkan coretan

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-

- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum, yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----
- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
  - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
  - Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
  - Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
  - Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bu-  
kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Ked  
tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedu  
para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lemb  
disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepa  
Kantor Pertanahan Kabupaten ~~Kota~~ Lumajang. -----  
untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini -

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

ttd

P. ....

SAI ...

Persetujuan suami .....

Persetujuan .....

ttd

II. ...

Saksi

Saksi

ttd

ttd

STIPULANOT

.....

Salinan Sesuai Dengan Aslinya

Untuk Keperluan Penerbitan Sertipikat  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Lumajang

Pejabat Pembuat Akta Tanah



SIGWO PRAJITNO, SH

NIP. 010 153 289

ttd

APT ... SH

pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada **Kantor Panitera Pengadilan Negeri Lumajang.** -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh **Debitur.** -----

ahkan coretan

~~Akhirnya hadir juga dihadapan saya dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini : -----~~

Akhirnya hadir juga dihadapan saya dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

Tuan H. ~~SONO PRATAPENDI~~, wiraswasta, bertempat tinggal di Lumajang, Jalan : Sultan Agung nomor : 67 ; -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya ~~SONO PRATAPENDI~~ ;
2. Tuan ~~SONO PRATAPENDI~~ ;  
- keduanya pegawai pada Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Lumajang. -----



Formulir 1a / IV 1/4

**SURAT KETERANGAN PERMOHONAN PINJAM**

Pilih salah satu ( \*)

Debitur Baru	
Debitur Lama	

1. Nama : .....
2. Alamat
  - a. Usaha : .....
  - No Telephone : .....
  - b. Tempat Tinggal : .....
  - No Telephone : .....
3. Tempat & tgl lahir (hanya untuk individual) : .....
4. Status: Bujangan.....Kawin.....Janda / Duda (hanya untuk individual). Kalau kawin; berikan nama suami/isteri; dan/atau jumlah yang menjadi tanggungan, kalau ada, apa hubungannya dengan pemohon :
5. Kewarganegaraan (hanya untuk individual) : .....
- Surat Keterangan Ganti Nama (kalau ada) : .....
- Nomor KTP : .....
6. Status badan hukum pemohon; berilah tanda ( v ) bagi yang sesuai :

Individual	: _____	Koperasi	: _____
Firma	: _____	Yayasan	: _____
Komanditer (CV)	: _____	Perum	: _____
Perseroan Terbatas (PT)	: _____	Persero	: _____
- PMA	: _____	Perjan	: _____
- PMDN	: _____	Bank	: _____
		Lainnya; jelaskan	: _____



7. Surat bukti dokumen yang penting (diisi dan dilampirkan) :

- a. NPWP : .....
- b. Akte Pendirian : .....
- c. Akte Perubahan : .....
- d. Surat Ijin Usaha Perdagangan : .....
- e. Surat Ijin Tempat Usaha : .....
- f. Lainnya, jelaskan : .....

8. Apakah perusahaan Ybs. termasuk Grup dari suatu perusahaan ?  
Ya \_\_\_\_\_ / Bukan \_\_\_\_\_ . Kalau ya, harap berikan penjelasan :

Nama Perusahaan	Pemegang Saham	Komposisi

9. Jenis Usaha; beri tanda ( v ) dan harap jelaskan :

Pertanian / Agribisnis	_____	:
Manufaktur	_____	:
Konstruksi / Rekayasa	_____	:
Perdagangan	_____	:
Pengangkutan	_____	:
Pertambangan	_____	:
Jasa - Jasa	_____	:
Lainnya	_____	:

10. Tujuan penggunaan fasilitas kredit; berilah tanda ( v ) :

- a. Modal Kerja : \_\_\_\_\_
- b. Investasi : \_\_\_\_\_
- c. Jaminan / Garansi Bank : \_\_\_\_\_
  - Bid Bond : \_\_\_\_\_
  - Performance Bond : \_\_\_\_\_
  - Advance Payment Guarantee : \_\_\_\_\_
  - Jaminan Pemeliharaan : \_\_\_\_\_
- d. Kredit Ekspor : \_\_\_\_\_
- e. Kredit Impor : \_\_\_\_\_
- f. Lainnya, jelaskan : \_\_\_\_\_



11. Sebutkan : a. jenis mata uang : .....  
 b. jumlah : .....  
 c. jangka waktu : .....  
 atas fasilitas kredit yang diperlukan.

12. Apakah tersedia Laporan Keuangan selama 2 tahun terakhir ? Ya  Tidak   
 Kalau Ya, harap lampirkan, Kalau Tidak, adakah yang bisa diserahkan, jelaskan !

13. Apakah telah diaudit ? Ya  Tidak  .Apabila ya, agar dijelaskan nama dan nama KAP yang mengaudit !

14. Jenis Agunan yang diserahkan untuk mendukung kredit tersebut ?  
 Cantumkan jenis dan nilai taksiran dari agunan.

Jenis Agunan	Harga Taksiran
Jumlah	

15. Kalau ada jaminan yang lain (misalnya garansi, borgtocht, dll) yang dapat disediakan, sebutkan dalam daftar di bawah ini :

Jenis	Berasal dari	Nilai
Jumlah		

16. Apakah Ybs. pernah menunggak kredit yang lalu ? atau pernah dinyatakan bangkrut ?  
 Ya  Tidak  Kalau Ya, jelaskan.

17. Apakah Bank atau Lembaga Keuangan yang telah memberikan kredit (termasuk Kanca BRI Lain) ke-pada Ybs baik saat ini maupun masa lalu. Kalau ada, isilah daftar di bawah ini :

Bank / Lembaga Keuangan	Tahun Kredit	Jenis Fasilitas Kredit	Jumlah Fasilitas	Sisa Pinjaman (Rp)
Jumlah				



18. Isilah daftar referensi berikut ini untuk mendukung permohonan Ybs. :

Referensi dari	Alamat dan Nomor Telepon

\_\_\_\_\_ , tgl. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Nama dan Jabatan)

Diisi hanya oleh Petugas BRI

1. Nama/Jabatan: \_\_\_\_\_

2. Tanggal : \_\_\_\_\_

Datang sendiri	
Direkomendasi	

3. No. SKPP : \_\_\_\_\_ Tgl. \_\_\_\_\_

4. Nomor Induk Nasabah (bagi yang mempunyai NIN): \_\_\_\_\_

5. Kalau ada rekomendasi, sebutkan dari mana : \_\_\_\_\_

6. Beri tanda ( v ) sesuai dengan keperluannya :

Kredit Baru	:	_____
Pembaruan Penambahan	:	_____
i. Pengurangan	:	_____
ii. Tidak ada perubahan	:	_____

7. Langkah-langkah yang perlu diambil; isilah ( v ) dan berikan pendapat/komentar singkat :

• \_\_\_\_\_ Disetujui untuk diproses dan diteruskan kepada .....  
(sebutkan nama AO ybs) untuk diselesaikan.

• \_\_\_\_\_ Ditolak.

Berikan alasan:



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)  
KANCA/KANWIL :**

Formulir 2a/IV

1/7

**LAPORAN KUNJUNGAN NASABAH**  
(Untuk Kredit Ritel Komersial s/d Rp.500 juta)

1. Pejabat BRI yang mengunjungi :
2. Nasabah/pemohon yang dikunjungi :
3. Data Nasabah/pemohon : (mencakup jumlah fasilitas kredit yang sedang dan akan dinikmati)
  - Nomor Rekening :
  - Pokok Pinjaman :
  - Tunggalan Pokok :
  - Tunggalan Bunga :
  - Dan lain-lain :
4. Tempat dan Tanggal Kunjungan :
5. Tujuan Kunjungan : [beri tanda (x), bila perlu dijelaskan]

Prakarsa kredit		
Pemberian kredit		
Negosiasi *)		
Pembinaan		
Penagihan		
Dan lain-lain		

\*) Khusus dalam rangka negosiasi, semua persyaratan kredit yang diusulkan, agar telah dibicarakan dengan pemohon ybs.

Tanda Tangan,

(Nama Debitur/pemohon ybs.)



6. Hasil Kunjungan

Dalam pengisian hasil kunjungan ini, PKL agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Untuk tujuan kunjungan berupa Prakarsa Kredit (kredit baru/perpanjangan/suplesi), pengisian mengacu pada format "HASIL KUNJUNGAN NASABAH" sebagaimana tercantum pada Lampiran LKN yang merupakan bagian dari LKN ini.
- Untuk tujuan negosiasi, pembinaan, penagihan dan lain-lain, laporan kunjungan memuat kesimpulan atas kegiatan kunjungan sesuai tujuannya.

7. Rencana Tindak Lanjut, paling lambat dilaksanakan tanggal :

Rencana Tindak Lanjut	Tanggal

8. Tindakan LKN akan diberikan / dikirimkan kepada :

Tuliskan nama-nama pejabat BRI yang akan menerima tindakan LKN tersebut. Apabila diluar unit kerja Kanca/Kanwil/Kampus, agar diberikan tanggal pengiriman, selanjutnya disimpan dalam berkas kreditnya.

Dibuat Oleh	
<i>Tanda tangan</i>	
Nama	:
Jabatan	:
Unit Kerja	:
Tanggal	:

9. Tanggapan Para Pejabat BRI tersebut yang menerima tindakan LKN tersebut :

(Merupakan kewajiban pejabat BRI yang menerima tindakan untuk memonitor atau melakukan tindak lanjut atas informasi yang ada pada LKN tersebut).



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)  
KANCA/KANWIL :

Formulir 2a/IV

3/7

## LAMPIRAN LKN

**HASIL KUNJUNGAN NASABAH**

- Lampiran LKN ini diisi apabila tujuan LKN berupa Prakarsa Kredit - Pemberian Kredit atau Perpanjangan Kredit.
- Merupakan hasil kunjungan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari LKN

**1. HASIL PENILAIAN ASPEK NON-FINANSIAL**

Berikan Tanda (x) pada kolom penilaian, sesuai kondisi nasabah/pemohon yang dikunjungi

**a. Aspek Karakter****i. Tingkat Kepercayaan**

Standar Penilaian	Penilaian
• Informasi yang diberikan debitur sesuai dengan kondisi sebenarnya dan debitur secara aktif menyampaikannya.	
• Informasi yang diberikan debitur sesuai dengan kondisi sebenarnya namun baru diberikan bila diminta.	
• Informasi yang diberikan <i>kurang</i> sesuai dengan kondisi sebenarnya.	
• Informasi yang diberikan <i>tidak</i> sesuai dengan kondisi sebenarnya.	

**ii. Pengelolaan rekening Bank**

Standar Penilaian	Penilaian
• Tidak terlambat membayar, memenuhi kelengkapan dokumen atau memenuhi perjanjian kredit.	
• Pernah terlambat membayar, terlambat memenuhi kelengkapan dokumen atau tidak memenuhi perjanjian kredit	
• Nasabah baru (take over) dengan bukti-bukti/dokumen sesuai dengan yg dipersyaratkan.	
• Sering terlambat membayar, terlambat memenuhi kelengkapan dokumen, atau tidak memenuhi perjanjian kredit	
• Nasabah baru atau Nasabah baru (take over) dengan bukti-bukti/dokumen yg kurang sesuai dengan yg dipersyaratkan	
• Masih terdapat kewajiban yang belum diselesaikan, terdapat dokumen yang belum dipenuhi atau melanggar perjanjian kredit	

**iii. Reputasi Bisnis**

Standar Penilaian	Penilaian
• Tidak terdapat informasi negatif dari supplier atau konsumen dalam jangka waktu $\geq 2$ tahun.	
• Tidak terdapat informasi negatif dari supplier atau konsumen dalam jangka waktu $< 2$ tahun.	
• Terdapat informasi negatif dari supplier atau konsumen namun dapat dijelaskan oleh nasabah disertai bukti yang memadai.	
• Informasi tentang hubungan bisnis tidak dimiliki karena nasabah merupakan pemain baru.	
• Terdapat informasi negatif dari supplier atau konsumen namun tidak dapat dijelaskan oleh nasabah disertai bukti yang memadai.	

**iv. Perilaku Pribadi Debitur**

Standar Penilaian	Penilaian
• Debitur tidak memiliki gaya hidup negatif atau permasalahan pribadi.	
• Debitur tidak memiliki gaya hidup atau permasalahan pribadi yang dapat mengurangi kemampuan membayar kredit	
• Tidak dimiliki informasi gaya hidup dan riwayat pribadi sebagai nasabah BRI (nasabah baru).	
• Debitur memiliki gaya hidup negative atau permasalahan pribadi.	

**b. Aspek Posisi Pasar**

**i. Kualitas Produk dan Jasa**

Standar Penilaian	Penilaian
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis produk/barang dagangan/jasa memenuhi kebutuhan pembeli.</li> <li>• Harga jual lebih murah dibanding pesaing.</li> <li>• Pemenuhan pesanan cepat</li> <li>• Personil trampil dan bersahabat.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis produk/barang dagangan/jasa cukup memenuhi kebutuhan pembeli.</li> <li>• Harga jual relatif sama dibanding pesaing</li> <li>• Pemenuhan pesanan relatif cepat</li> <li>• Personil trampil namun kurang bersahabat.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis produk/barang dagangan/jasa kurang memenuhi kebutuhan pembeli.</li> <li>• Harga jual masih dapat bersaing</li> <li>• Pemenuhan pesanan masih dapat diterima</li> <li>• Personil kurang trampil dan kurang bersahabat</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis produk/barang dagangan/jasa tidak memenuhi kebutuhan pembeli.</li> <li>• Harga jual lebih mahal dibanding pesaing</li> <li>• Pemenuhan pesanan terlambat</li> <li>• Personil tidak trampil dan tidak bersahabat.</li> </ul>	

**ii. Sistem Pembayaran**

Standar Penilaian	Penilaian
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nasabah memiliki strategi pemasaran yang tepat</li> <li>• Tidak terdapat ketergantungan karena suplier / pembeli banyak dan bervariasi</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nasabah memiliki strategi pemasaran yang cukup tepat</li> <li>• Tidak terdapat ketergantungan namun suplier/pembeli terbatas</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nasabah memiliki strategi pemasaran yang kurang tepat</li> <li>• Sebagian Besar Pembayaran dihutang</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nasabah tidak memiliki strategi pemasaran</li> <li>• Pembayaran selalu dihutang</li> </ul>	



iii. Lokasi Usaha

Standar Penilaian	Penilaian
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokasi usaha sangat strategis</li> <li>Tersedia tenaga kerja (baik kualitas maupun kuantitas)</li> <li>Diperkirakan tidak terdapat perubahan peruntukan lokasi oleh pemerintah / yang berwenang</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokasi usaha strategis</li> <li>Tersedia tenaga kerja namun untuk kualifikasi tertentu sulit diperoleh</li> <li>Tidak terdapat pembatasan peruntukan lokasi yang merugikan oleh pemerintah/pihak yang berwenang</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>lokasi usaha kurang strategis</li> <li>Terdapat permasalahan dalam penyediaan tenaga kerja</li> <li>Diperkirakan akan terdapat perubahan peruntukan oleh pemerintah/pihak yang berwenang</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokasi usaha tidak strategis</li> <li>Sulit untuk mendapatkan tenaga kerja</li> <li>Telah terdapat pembatasan peruntukan oleh pemerintah / pihak yang berwenang atau lokasi usaha tidak sesuai dengan peruntukan</li> </ul>	

c. Perkembangan Pasar – Persaingan dan Kaderisasi Kepimimpinan

i. Situasi Pasar dan Persaingan

Standar Penilaian	Penilaian
<ul style="list-style-type: none"> <li>Perkembangan pasar diperkirakan tetap tinggi</li> <li>Peluang untuk mendapatkan laba tinggi</li> <li>Jumlah pesaing menurun atau tetap</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Perkembangan pasar diperkirakan tetap stabil</li> <li>Peluang mendapatkan laba cukup baik</li> <li>Jumlah pesaing meningkat sedikit</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pasar tidak berkembang</li> <li>Peluang mendapatkan laba menurun</li> <li>Jumlah pesaing meningkat</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pasar menunjukkan penurunan</li> <li>Tidak terdapat peluang menghasilkan laba</li> <li>Jumlah pesaing meningkat dengan tajam</li> </ul>	

ii. Kaderisasi

Standar Penilaian	Penilaian
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasabah telah memiliki kader yang siap menggantikan</li> <li>Nasabah telah memiliki fungsi-fungsi organisasi dan telah berjalan dengan baik.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasabah telah mempersiapkan kader, tetapi kader belum siap menggantikan.</li> <li>Nasabah telah memiliki fungsi-fungsi organisasi namun belum berjalan dengan baik.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasabah belum menyiapkan kader</li> <li>Nasabah telah memiliki fungsi-fungsi organisasi namun tidak berjalan.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasabah Tidak menyiapkan kader</li> <li>Nasabah belum memiliki fungsi-fungsi organisasi</li> </ul>	



d. Manajemen.

i. Kualifikasi Komersial

Standar Penilaian	Penilaian
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pencatatan transaksi keuangan dilakukan secara tertib dan debitur mampu menyusun laporan keuangan (neraca, laporan rugi laba, dll).</li> <li>Pertanyaan-pertanyaan masalah finansial dapat dijawab secara detail</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pencatatan transaksi keuangan dilakukan secara tertib dan teratur namun debitur belum mampu menyusun laporan keuangan yang baik.</li> <li>Pertanyaan-pertanyaan masalah finansial dapat dijawab secara garis besar</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pencatatan transaksi keuangan hanya berupa kumpulan nota-nota.</li> <li>Pertanyaan-pertanyaan masalah finansial hanya dapat dijawab sebagian saja.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Debitur tidak memiliki catatan-catatan transaksi keuangan.</li> <li>Pertanyaan-pertanyaan masalah finansial tidak dapat dijawab oleh debitur.</li> </ul>	

ii. Kualifikasi Tehnis

Standar Penilaian	Penilaian
<ul style="list-style-type: none"> <li>Memiliki keahlian dan pengalaman sebagai pengelola usaha dalam jangka waktu <math>\geq 4</math> tahun</li> <li>Memiliki motivasi yang tinggi untuk mengembangkan usaha</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Memiliki keahlian dan pengalaman sebagai pengelola usaha dalam jangka waktu <math>&gt; 3</math> tahun <math>&lt; 4</math> tahun</li> <li>Memiliki motivasi untuk mengembangkan usaha</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Memiliki keahlian dan pengalaman sebagai pengelola usaha dalam jangka waktu <math>&gt; 2</math> tahun <math>&lt; 3</math> tahun</li> <li>Kurang memiliki motivasi untuk mengembangkan usaha</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Memiliki keahlian dan pengalaman sebagai pengelola usaha dalam jangka waktu <math>&lt; 2</math> tahun</li> <li>Tidak motivasi untuk mengembangkan usaha.</li> </ul>	

2. HASIL INFORMASI DATA KEUANGAN

	Periode .....	Periode .....
• <b>AKTIVA LANCAR</b>		
Kas		
Piutang		
Persediaan		
Lainnya		
• <b>AKTIVA TETAP</b>		
Tanah		
Bangunan		
Peralatan / Mesin-mesin		
Kendaraan		
Lainnya		
<b>TOTAL AKTIVA</b>		



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)  
KANCA/KANWIL**

Formulir 2a/IV

7/7

▪ <b>HUTANG</b>		
Hutang Dagang		
Hutang Bank		
Hutang Jangka Pendek Lainnya		
Hutang Jangka Panjang		
▪ <b>MODAL SENDIRI</b>		
<b>TOTAL PASIVA</b>		

Keterangan	Periode .....	Periode .....
Penjualan / penghasilan		
▪		
▪		
▪		
▪		
Harga Pokok Penjualan		
▪		
▪		
▪		
Biaya Operasional		
Biaya lainnya		
Penghasilan bersih		

Dibuat Oleh

*Tanda tangan*

Nama :  
 Jabatan :  
 Unit Kerja :  
 Tanggal :



Formulir 5a/IV 1/3

**MEMORANDUM ANALISIS DAN PUTUSAN  
KREDIT RITEL KOMERSIAL s/d Rp.500 JUTA**  
(Format yang Direkomendasikan untuk Pejabat Pemrakarsa)

NO. SKPP : .....

**IDENTIFIKASI PEMOHON DAN USAHANYA**

1. Nama Pemohon :
2. Alamat :
3. Jenis Usaha :
4. Permohonan Kredit :
  - a. Besar permohonan :
  - b. Obyek yang dibiayai :
  - c. Alasan permohonan kredit :
5. Legalitas dan Ijin Usaha
6. Susunan Pengurus (bila debitur badan usaha)
7. Konsep Hubungan Total Pemohon Kkredit :

**ANALISIS DAN EVALUASI KREDIT**

**A. KESIMPULAN PENILAIAN CREDIT RISK RATING (Formulir CRR terlampir)**

- Skor CRR
- Kriteria Risiko

**B. ANALISIS AGUNAN**

**Tabel Nilai Agunan Kredit**

Jenis	No.& Status Kepemilikan	Nama Pemilik	Lokasi	NPW	NL	PNPW	PNL	Pengikatan Agunan (Rp 00)	
								Bentuk	Nilai
Pokok									
Tambahan									
Total Agunan Pokok & Tambahan									

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**  
**KANCA/KANWIL :**

Formulir 11/IV

1 / 2

**SURAT PENAWARAN PUTUSAN KREDIT  
 ( OFFERING LETTER )**

(Format yang Direkomendasikan)

Nomor :  
 Lampiran : (jumlahnya disesuaikan)  
 Perihal : Surat Penawaran Putusan Kredit  
 (SPPK)

Nama Kota, Tanggal / Bulan / Tahun

Kepada

Yth. (*Nama & alamat Nasabah*)  
 di -  
 (*Kota Nasabah*)

Surat Permohonan Debitur No.

(tuliskan nomor surat permohonan nasabah ybs, tanggal/bulan/tahun)

Menunjuk Surat Permohonan kredit Saudara tersebut di atas, dengan ini kami beritahukan bahwa permohonan kredit tersebut telah diputus dan kami tawarkan dengan syarat-syarat dan ketentuan kredit sebagai berikut

Diisi sesuai syarat dan ketentuan kredit yang ada pada Putusan Kredit yang telah disetujui oleh Pejabat Pemutus ybs, dan sebagai gambaran umumnya di bawah ini disajikan antara lain :

1. Nama Pemohon.
2. Jumlah Kredit.
3. Tujuan Penggunaan Kredit.
4. Jangka Waktu Kredit (termasuk Grace Period).
5. Suku Bunga Kredit .
6. Provisi Kredit.
7. Commitment Fee.
8. Penalty.
9. Jadwal pembayaran kembali kredit (khususnya fasilitas KI).
10. Agunan kredit.
11. Pengikatan agunannya (APHT, Fiducia, Gadai, Hipotek, dan lainnya).
12. Proteksi terhadap agunan berupa asuransi kerugian/jiwa/kredit.
13. Pembuatan Surat Perjanjian Membuka Kredit (SPMK)/Surat Hutang.
14. Laporan perkembangan usaha (laporan perubahan piutang dan persediaan, dll).

**IV. PUTUSAN KREDIT**

- 1. No. Putusan :
- 2. Nama Pemohon :
- 3. No. SKPP :
- 4. Eksposur Kredit :

Fasilitas	Jenis Fasilitas Kredit	Max. CO Kredit	Baki Debet	Jumlah Kredit Yang Diputus
Lama				
Baru				

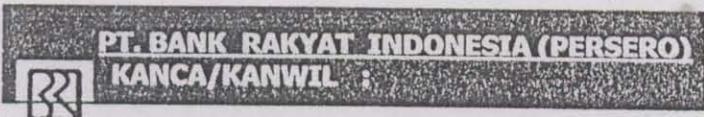
- 5. Agunan Kas
- 6. Total Risiko Yang Akan Diputus (4 – 5)
- 7. PUTUSAN KREDIT

Setuju / Tidak Setuju

CATATAN PEJABAT PEMUTUS

*(Diisi apabila Pejabat Pemutus mempunyai pendapat lain, atau apabila ada Struktur, Tipe dan Syarat Kredit yang berbeda dengan usulan dari Pejabat Pemrakarsa).*

PEJABAT PEMUTUS	
<i>Tanda tangan</i>	
Nama :	
Jabatan	
Tanggal :	



- 15. Periode review dan monitoring.
- 16. Dan syarat-syarat kredit lainnya.

Apabila ada syarat dan ketentuan kredit yang diajukan kepada Saudara tidak sesuai dengan negosiasi Saudara dengan Pejabat Kredit kami (sesuai LKN Negosiasi), agar segera disampaikan untuk dibicarakan kembali dengan Pejabat Kredit kami.

Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) ini kami sampaikan kepada Saudara untuk dapat dilaksanakan dalam waktu 14 hari, selanjutnya setelah Saudara tandatangi agar segera diserahkan kembali kepada kami dan apabila dalam waktu 14 hari sejak SPPK ini diterima belum dikembalikan kepada kami, maka SPPK dinyatakan tidak berlaku lagi.

Demikian SPPK ini kami sampaikan, terima kasih.

BANK RAKYAT INDONESIA  
KANTOR CABANG / WILAYAH

N a m a  
PINCA/PINWIL

N a m a  
ADK KC/KW

Setelah mempelajari dan meneliti isi Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) ini, kami SETUJU / TIDAK SETUJU (dengan catatan perlu / tidak perlu dibicarakan kembali). \*)

Nama Kota Nasabah, Tgl / Bulan/ Tahun

Nama Nasabah / Badan Usaha

(Tanda Tangan di atas  
Materai yang cukup)

Nama Pejabat Nasabah yang berhak mewakili

Jabatan

\*) coret yang tidak perlu



### INSTRUKSI PENCAIRAN KREDIT

NO.

## I. DATA PEMINJAM :

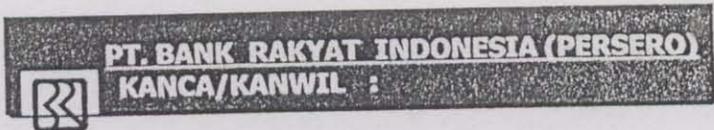
1. Nama dan Alamat :
  2. NIN / Nomor Rekening :
  3. Nomor Permohonan Kredit :
  4. Nomor Putusan Kredit :
  5. Nomor / Kode Account \*) :
- \*) Diisi / dilengkapi oleh bagian operation.

## II. SYARAT DAN KETENTUAN : (diisi)

1. Jumlah pencairan :	8. Jadwal pembayaran pokok :
2. Suku bunga :	
3. Tanggal jatuh tempo :	
4. Jangka waktu :	9. Jadwal pembayaran bunga :
5. Angsuran pokok :	
6. Angsuran bunga :	
7. Lain-lain :	10. Grace period; berikan rinciannya :

## III. DATA INTEREN : (Beri tanda 'x', isilah atau coret yang tidak perlu)

1. Wewenang memutus kredit	3. Kolektibilitas Kredit	
Segmen bisnis :		
Unit pemberi kredit :		
Nama Account Officer :		
2. Jenis fasilitas kredit :		
Bisnis/Konsumtif	4. Sektor ekonomi (x)	
	Perdagangan :	Pertanian :
	Pengangkutan :	Manufaktur :
	Pertambangan :	Jasa-jasa :
	Konstruksi :	Lain-lain :



IV. DAFTAR LAMPIRAN :

1. Formulir Putusan Kredit (copy).
2. Ringkasan syarat pinjaman (kalau perlu).
3. Putusan PPnD (kalau ada).
4. Dan lain-lain, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

V. PELAKSANAAN PENCAIRAN KREDIT

_____ Nama & Tanda tangan	_____ Nama & Tanda tangan
Tanggal :	Tanggal :
Disetujui oleh :	
_____ Nama & Tanda tangan	
Tanggal :	



MEMORANDUM ANALISIS PENYELESAIAN KREDIT RETELI. DATA DEBITUR :

1. Nama :
2. Alamat :
3. Jenis Usaha :
4. Data pinjaman posisi terakhir s.d. tgl : (Rp.000)

Fasilitas kredit	Plafond	Baki Debet	BAP	Jumlah	Tgl Realisasi dan Jl. Tempo
Jumlah					

5. Bunga yg diterima sejak realisasi kredit terakhir Rp.
6. Kolektibilitas :
7. Tanggal penyerahan ke saluran hukum :
8. Data Agunan (Rp.000)

No.	Jenis Agunan	No Bukti Agunan	THLS saat Inl	THLS reallsasi	Jenis Pengikatan	Nomor Pengikatan	Nilai Pengikatan
1.	Tanah / bangunan	SHM No.1	100.000	95.000	HT	SHT No. 3	100.000
	dil						
	Total agunan						

II. ANALISIS PERMASALAHAN

1. Tujuan semula penggunaan kredit :
2. Realisasi Penggunaan Kredit

3. Integritas debitur

4. Penyebab Kredit Bermasalah

5. Alternatif Penyelesaian Kredit

a. Perhitungan Keringanan Bunga

Rp

Keterangan	Pokok	Bunga	Penalty	Jumlah
Jumlah kewajiban debitur sejak realisasi terakhir sampai dengan saat ini				
Setoran yang diterima sejak realisasi terakhir				
Sisa kewajiban debitur yang harus dibayar				
Kesanggupan debitur membayar				
Keringanan yang dipertimbangkan				
% keringanan	%	%	%	

b. Lainnya

6. Perhitungan Implikasi Finansial  
(Ditinjau dari segi finansial lebih menguntungkan BRI dibandingkan alternatif lainnya)

7. Pertimbangan (Aspek Positif-Negatif)

Aspek-Aspek Positif Yg Mendukung Usulan

Aspek-Aspek Negatif Bagi BRI

III. KESIMPULAN

IV. USUL / REKOMENDASI PENYELESAIAN KREDIT

- Usul / Rekomendasi

- Syarat dan Ketentuan

PEJABAT PEMRAKARSA KREDIT

1. Nama :
Jabatan :
Tanggal :

2. Nama :
Jabatan :
Tanggal :

3. Nama :
Jabatan :
Tanggal :

Lampiran 2

1/3

**PUTUSAN PENYELESAIAN KREDIT RITEL**(Format yang direkomendasikan  
untuk Pejabat Pemutus)

Nomor:

Bisnis Ritel	
Kolektibilitas	

(Rp. Juta)

Maks. Kredit Saat Ini	
Maks. Kredit yang Lalu	
Perubahan (+ / -)	

1. Kanca/Kanwil BRI :
2. Segmen Bisnis :
3. Nama pemohon :
4. Jenis Usaha :
5. Konsep Hubungan Total Pemohon Kredit  
(Total Eksposur Kredit diisi dengan memperhatikan ketiga butir di bawah ini)
  - a. Apabila Institutional Customer  
(Tentukan Kanca Pengendali dan Pemberi Kredit, dan sebutkan masing-masing fasilitas kredit yang sedang/akan dinikmatinya pada tabel total exposure kredit)
    - i. Kanca Pengendali :
    - ii. Kanca Pemberi Kredit:
  - b. Apabila Grup  
(Sebutkan nama-nama perusahaan grupnya, dan uraikan fasilitas kredit yang sedang dinikmati dari BRI apabila ada)

6. Eksposur Kredit :

(Rupiah)

Nama Nasabah	Jenis Fasilitas Kredit	Maks. CO Kredit	Baki Debet Kredit	Jumlah Kredit Yang Diputus
Lama				
Baru				
Total Eksposur Kredit				

(Valas)

Nama Nasabah	Jenis Fasilitas Kredit	Maks. CO Kredit	Baki Debet Kredit	Jumlah Kredit Yang Diputus
Lama				
Baru				
Total Eksposur Kredit				

7. Agunan Kas (Cash Collateral)

Jenis Agunan Kas	Kanca BRI	Nomor Rekening	Nama Pemilik & No Bilyet/Sertifikat	Nilai Agunan Kas
Total Nilai Agunan Kas				

8. Total Risiko Kredit Yang Akan Diputus

Total Risiko Kredit Yang Akan Diputus ( 6 - 7 )

Dengan huruf sebesar (tuliskan sebesar angka yang tercantum pada nomor 8 tersebut di atas).

9. PUTUSAN KREDIT

Putusan Kredit dibuat berdasarkan rekomendasi dari Pejabat Pemrakarsa serta pertimbangan dari Pejabat Pemutus sendiri.

*Apabila terdapat Pejabat Pemutus kredit lebih dari satu orang, maka lembar putusannya agar dibuat lebih dari satu formulir. Demikian juga untuk putusan Komite Kredit, masing-masing peserta Komite Kredit mempunyai lembar putusan tersendiri dan wajib ditandatangani.*

OPINI PEMUTUS :

PEJABAT PEMUTUS

Tanda Tangan

Nama :

Jabatan :

Tanggal :

**LAPORAN KREDIT YANG DISELESAIKAN**  
**KHUSUS KREDIT RITEL**  
**POSISI BULAN/TAHUN :**  
**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**  
**KANCA :**

No	NAMA DEBITUR	Norek Debitur	Cara Penyelesaian	Sebelum Penyelesaian				Setelah Penyelesaian				Rp. juta							
				Plafond	Saldo Kredit	Tunggakan Bunga Waktu	Suku Bunga	Kualitas Kredit	Nilai Agunan	Plafond	Saldo Kredit		Tunggakan Bunga Waktu	Suku Bunga	Kualitas Kredit	Nilai Agunan			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)
A	KURANG LANCAR																		
1																			
2																			
	dst																		
	SUB JUMLAH																		
B	DIRAGUKAN																		
1																			
2																			
	dst																		
	SUB JUMLAH																		
C	MACEK																		
1																			
2																			
	dst																		
	SUB JUMLAH																		
D	EXTRACOMPTABLE																		
1																			
2																			
	dst																		
	SUB JUMLAH																		
D	Jumlah Kredit yg diselesaikan dalam bulan ini																		
E	Jumlah Kredit yg diselesaikan s.d bulan lalu																		
F	Saldo kumulatif Kredit diselesaikan s.d. bulan ini																		

....., Tanggal.....  
 PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)  
 KANCA  
 (.....)  
 PINCA

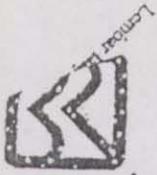
Catatan :  
 Total kredit yg diselesaikan dalam bulan ini adalah realisasi dalam bulan laporan  
 Total kredit yg diselesaikan s.d.bulan lalu adalah realisasi kumulatif bulan Januari s.d. bulan lalu  
 Total kredit yg diselesaikan s.d.bulan ini adalah realisasi kumulatif bulan Januari s.d. bulan ini  
 Periode laporan bulanan  
 Jangka waktu sebelum penyelesaian diisi dua tanggal (jg realisasi pertama s.d. tgl. -jt tempo) dan setelah diisi tanggal realisasi penyelesaian s.d. jt tempo penyelesaian  
 Suku Bunga diisi suku bunga terakhir dalam %  
 Kualitas Kredit diisi sesuai koefektibilitas : D, M, EC  
 Nilai Agunan diisi THLS terakhir  
 Keringanan bunga diisi jumlah keringanan yg diberikan

**LAPORAN KREDIT YANG DISELESAIKAN**  
 KHUSUS KREDIT RITEL  
 POSISI BULAN/TAHUN :  
 PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)  
 KANWIL :

No	NAMA KANCA	Jumlah Debitur	Sebelum Penyelesaian			Setelah Penyelesaian			Rp. juta		
			Plafond	Saldo kredit bl ini	Tunggakan Bunga	Nilai Agunan	Saldo Kredit	Tunggakan Bunga	Total NJ Agunan	Nilai Agunan	Keringanan bunga
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(11)	(13)	(16)	(18)	(19)	(20)
1	Nama Kanca :										
	Kurang Lancar										
	Diragukan										
	Macet										
	Extracomptable										
	Sub Jumlah										
2	Nama Kanca										
	Kurang Lancar										
	Diragukan										
	Macet										
	Extracomptable										
	Sub Jumlah										
3	Jumlah Total Kanwil										
	Kurang Lancar										
	Diragukan										
	Macet										
	Extracomptable										
4	dst.										
	Total Kredit yg diselesaikan dalam bulan ini										
	Total Kredit yg diselesaikan s.d. bulan lalu										
	Total Kredit yg diselesaikan s.d. bulan ini										

Catatan :  
 Total kredit yg diselesaikan dalam bulan ini adalah realisasi dalam bulan laporan  
 Total kredit yg diselesaikan s.d. bulan lalu adalah realisasi kumulatif bulan Januari s.d. bulan lalu  
 Total kredit yg diselesaikan s.d. bulan ini adalah realisasi kumulatif bulan Januari s.d. bulan ini  
 Periode laporan bulanan

....., Tanggal.....  
 PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)  
 KANWIL



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**  
KANTOR PUSAT

Model 54

Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46 Tromol Pos 1094 / 1000 Jakarta 10210  
Telepon : 5751502, 5751504, 5751506, 5751507, 5751508, 5751510  
Facsimile : 5751503 Kawat : KANPUSBRI  
Telex : 65293, 65301, 65456, 65461

Nomor : R.  
Sifat : Penting dan Rahasia  
Lamp. : .....Barkas  
Perihal : Penyerahan pengurusan  
Piutang Negara / Kredit  
Macet an.....

Tanggal, tahun

Kepada Yth.  
Ketua Cabang PUPN/Kepala KP3N.  
Jl.....

di-

1. Undang-undang No.49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara
2. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 333/KMK.01/2000 tgl. 18 Agustus 2000
3. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 503/KMK.01/2000 tanggal 30 Nopember 2000.
4. Surat Keputusan Kepala BUPLN Nomor 38/PN/2000 tanggal 14 Desember 2000

Berhubung segala upaya pengurusan/penagihan yang kami lakukan sendiri untuk penyelesaian piutang negara / kredit macet tersebut belum mendapat penyelesaian dari yang bersangkutan, maka sesuai ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dengan ini kami serahkan pengurusan/penagihan kepada pihak Saudara untuk penyelesaian selanjutnya terhadap debitur :

Nama :  
Alamat :

Dengan jumlah penyerahan :

- Hutang pokok : Rp.
- Bunga : Rp.
- Denda/penalty : Rp.
- Beban lainnya : Rp.

Jumlah Rp.

Untuk.....



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**

Untuk Kelengkapan data dalam pengurusannya, terlampir kami sampaikan :

1. Resume berkas kasus penyerahan piutang macet atas nama .....
2. Salinan/fotocopy SPMK
3. Salinan/fotocopy akta pendirian dan akta perubahari badan usaha penanggung hutang.
4. Akta perpanjangan/ampilasi kredit
5. Salinan fotocopy rekening Koran
6. Copy bukti kepemilikan agunan
7. Copy bukti pengikatan agunan
8. ....
9. ....

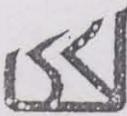
Demikian pengurusan ini kami serahkan dan atas kerja sama yang baik kami sampaikan terima kasih.

**PENYERAH PIUTANG  
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)  
KANTOR CABANG.....**

.....  
**Pemimpin Cabang**

Tindakan :  
- Arsip  
-----

*Handwritten:*  
 H. .... 1 94 -- 20 95  
 R. .... 111 10 53  
 R. .... 111 10 53  
 A 94. 10 99



# PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR PUSAT

Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46 Tropic P.O. 1094 / 1000 Jakarta 10210  
 Telepon : 5751502, 5751504, 5751506, 5751507, 5751508, 5751510  
 Facsimile : 5751503 Kawat : KANPUSBRI  
 Telex : 65293, 65301, 65456, 65461

LAMPIRAN

## RESUME BERKAS KASUS PENYERAHAN PIUTANG MACET KE BUPLN

- I. IDENTITAS PENYERAH PIUTANG
  1. Kanca BRI :
  2. Alamat :
- II. IDENTITAS DEBITUR/PENJAMIN
  1. Nama debitur :
  2. Alamat :
  3. Jenis Perusahaan : (badan hukum/perorangan)
- III. BIDANG USAHA  
(agar disebutkan bidang usaha debitur ybs : industri, pertanian, perkebunan, perdagangan dan jasa atau lainnya)
- IV. KONDISI USAHA DEBITUR PADA SAAT PENYERAHAN  
(agar dijelaskan apakah masih berjalan atau telah macet)
- V. DASAR HUKUM TERJADINYA PIUTANG  
(agar dijelaskan dasar hukum terjadinya piutang, apakah karena Perjanjian kredit, Akta pengakuan hutang, Letter of Credit, peraturan, Perjanjian/perikatan, Keputusan yang diterbitkan pejabat yang berwenang atau sebab apapun juga, sebutkan nomor dan tanggalnya)
- VI. JENIS PIUTANG/KREDIT  
(Agar dijelaskan jenis piutang/kredit tersebut, apakah termasuk dalam kredit umum, kredit program atau kredit lainnya)
- VII. PENGAGUNAN KREDIT/HUTANG OLEH PIHAK KETIGA  
(agar dijelaskan apakah kredit tersebut diagunkan/dijamin/diasuransikan kepada Perusahaan penjamin atau perusahaan asuransi, seperti PT.Askrindo, PT. ASEI, Perum PKK, PT. Jasindo, dll)
- VIII. SEBAB-SEBAB PIUTANG DINYATAKAN MACET  
(agar dijelaskan sebab-sebab mengapa piutang/kredit menjadi bermasalah, apakah disebabkan karena kesalahan Manajemen, debitur nakal atau sebab lainnya)

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**

- IX. PENETAPAN PIUTANG MACET  
(agar tanggal realisasi kredit, jatuh tempo serta kolektibilitas pinjaman sesuai ketentuan dari Bank Indonesia)
- X. BESARNYA PIUTANG  
(agar dijelaskan besarnya piutang macet sesuai ketentuan yang berlaku dalam SE BUPLN, yang memuat antara lain ; rincian hutang (pokok, bunga denda dan beban lainnya pada saat piutang dinyatakan macet)
- XI. PENJELASAN SINGKAT UPAYA-UPAYA PENYELESAIAN YANG TELAH DILAKUKAN BRI  
(agar dijelaskan upaya-upaya yang telah dilakukan BRI dalam penyelesaian pinjaman ybs)
- XII. DAFTAR BARANG AGUNAN  
(agar diuraikan jenis barang agunan, status masa berlakunya kepemilikan, jenis dan nilai pengikatan, kondisi dan nilai barang agunan pada saat penyerahan dan lokasi dari masing-masing barang agunan dimaksud)
- XIII. HARTA KEKAYAAN LAIN (BILA ADA) DAN KEMAMPUAN SERTA KEGIATAN USAHA DEBITUR  
(agar dijelaskan apabila debitur masih mempunyai harta kekayaan lain, kemampuan serta kegiatan debitur pada saat ini)
- XIV. INFORMASI LAINNYA YANG DIANGGAP PERLU OLEH BRI  
(misalnya, debitur sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya)



LAPORAN PINJAMAN YANG TELAH DISERAHKAN KE BUPLN YG TELAH MENDAPAT SP3N

LAMPIRAN 3

NAMA KANCA :  
 KANWIL :  
 TRIWULAN :

NO	NAMA DAN ALAMAT DEBITUR	NPWP	TGL PENYERAHAN KE BUPLN	SISA KEMAJUBAN PADA SAAT PENYERAHAN KE BUPLN			BERDASARKAN KETENTUAN BUPLN			BERDASARKAN PENCATATAN BAIK			TANGGAL NOMOR SP3N	KETERANGAN
				FOKOK	BUNGA	LAINNYA	FOKOK	BUNGA	LAINNYA	FOKOK	BUNGA	LAINNYA		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	

..... tgl..... Bln..... thn.....  
 Bank Rakyat Indonesia  
 Nama Kanca

.....  
 Pemimpin Cabang

LAPORAN PINJAMAN YANG TELAH DISERAHKAN KE BUPLN YG TELAH MENDAPAT SP3N

NAMA KANWIL :  
TRIWULAN

NO	NAMA KANCA BRI	NAMA DAN ALAMAT DEBITUR	NPM	TGL PENYERAHAN KE BUPLN	SISA KEMAJIBAN PADA SAAT PENYERAHAN KE BUPLN				BERDASARKAN PENCATATAN BANK				TANGGAL NOMOR SP3N	KETERANGAN	
					POKOK	BUNGA	LAINNYA	TOTAL	POKOK	BUNGA	LAINNYA	TOTAL			
1	Kc A.														
2	Kc B.														
3	Dst														
Jumlah															

LAMPIRAN : LAPORAN PINJAMAN

....., tgl..... Bln..... thn.....  
Bank Rakyat Indonesia  
Nama Kanca

.....  
Pemimpin Cabang

LAPORAN SISA PINJAMAN YANG TELAH MENDAPAT SPPNL & PSBDT

KANCA :  
 TRIWULAN :

NO.	NAMA DEBITUR	TGL & NO SPPNL/PSBDT	SISA KEWAJIBAN BERDASARKAN PENCATATAN BANK SETELAH DIKELUARKANNYA SPPNL / PSBDT				KETERANGAN
			POKOK	BUNGA	LAINNYA	TOTAL	
1	2	3	4	5	6	7	8
JUMLAH							

LAPORAN SISA PINJAMAN YANG TELAH MENDAPAT SPPNL & PSBDT

KANWIL :  
 TRIWULAN :

NO.	NAMA KANCA	NAMA & ALAMAT DEBITUR	SISA KEWAJIBAN BERDASARKAN PENCATATAN BANK SETELAH DIKELUARKANNYA SPPNL / PSBDT				TOTAL	KETERANGAN
			POKOK	BUNGA	LAINNYA			
1.	Kanca .....	1. 2.	4	5	6	7	8	
JUMLAH								