

**ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN PADA PEMBERIAN
KREDIT UMUM PEDESAAN DI BANK RAKYAT INDONESIA
UNIT PASAR BARU KANTOR CABANG MAGETAN**

SKRIPSI



Milik UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

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

Oleh : **RIEST PRASHINTA INDRI YANTI**

NIM. 980710101167

Asa:

Hadiah

Klass

Teri

: 08 JUN 2002

Nr.

0926

Pub 08
YAN
a

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2002

**ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN PADA
PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN DI BANK
RAKYAT INDONESIA UNIT PASAR BARU
KANTOR CABANG MAGETAN**



**ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN PADA
PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN DI BANK
RAKYAT INDONESIA UNIT PASAR BARU
KANTOR CABANG MAGETAN**

Oleh :

RIEST PRASHINTA INDRI YANTI
NIM. 980710101167

Pembimbing :

DR. H. IMAM CHUMAIDI, S.H., M.S.
NIP. 130 355 404

Pembantu Pembimbing :

HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

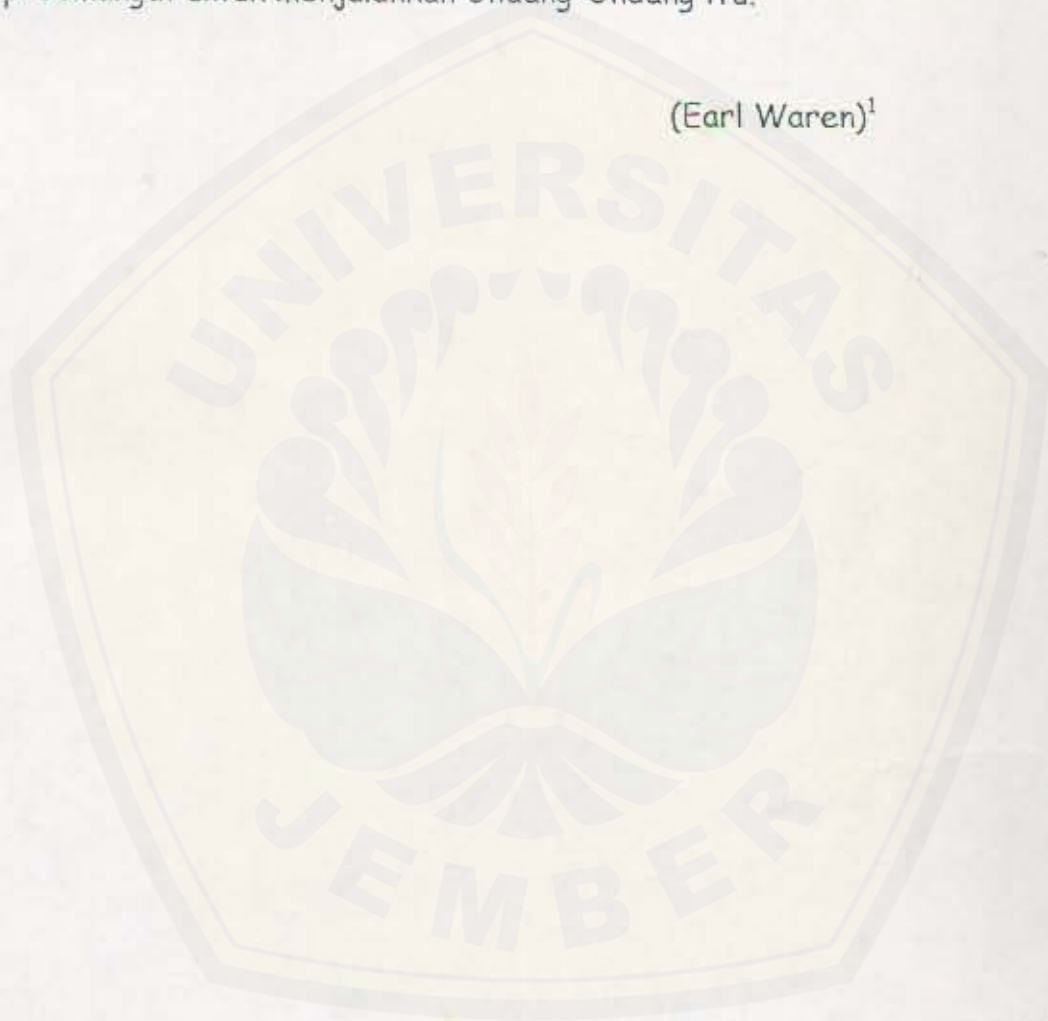
**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2002

MOTTO

Bukan karena Undang-Undang yang membuat keadilan tetap berlangsung,
tetapi semangat untuk menjalankan Undang-Undang itu.

(Earl Warren)¹



¹Sumber : *Uraian kata-kata bijak*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996

PERSEMBAHAN

Karya Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Kedua Orang tuaku tercinta, atas bimbingan serta do'anya.
2. Almamater yang kujunjung tinggi.
3. Bapak dan Ibu Guru atas bimbingan dan ilmu yang telah diberikan.
4. Nusa dan Bangsa.



PERSETUJUAN

DIPERTAHANKAN DI HADAPAN PANITIA PENGUJI PADA :

HARI : SELASA

TANGGAL : 7

BULAN : MEI

TAHUN : 2002

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
JEMBER

PANITIA PENGUJI :

KETUA



SUGJONO, S.H.
NIP. 131 403 358

SEKRETARIS



IWAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298

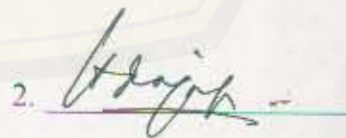
ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. DR. H. IMAM CHUMAIDI, S.H., M.S.
NIP. 130 355 404



1. _____

2. HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336



2. _____

PENGESAHAN

Disahkan Skripsi dengan Judul :

“ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN PADA PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN DI BANK RAKYAT INDONESIA UMT PASAR BARU KANTOR CABANG MAGETAN”.

Oleh :

RIEST PRASHINTA INDRI YANTI
NIM. 980710101167

PEMBIMBING

PEMBANTU PEMBIMBING



DR. H. IMAM CHUMAIDI, S.H., M.S.
NIP. 130 355 404



HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

MENGESAHKAN
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

DEKAN




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

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT penyusun panjatkan atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun skripsi dengan judul :
“ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN PADA PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN DI BANK RAKYAT INDONESIA UNIT PASAR BARU KANTOR CABANG MAGETAN” dapat terselesaikan. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Jember.

Penyusun menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu atas tersusunnya skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak DR. H. Imam Chumaidi, S.H., M.S., selaku Pembimbing yang telah banyak membantu dalam memberikan petunjuk, pengarahan dan dorongan dalam penyusunan skripsi ini.
2. Ibu Hidajati, S.H., selaku Pembantu Pembimbing yang telah banyak membantu dalam memberikan petunjuk, pengarahan dan dorongan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Sugijono, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji.
4. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji.
5. Bapak Soewondho, S.H. M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Ibu Hardiningsih, S.H., selaku Dosen Wali yang telah banyak membantu dalam studi.
7. Bapak dan Ibu Dosen beserta Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Ibu Samwitiardani, selaku Pimpinan Cabang Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Magetan yang telah memberikan waktunya untuk berkonsultasi dan memberikan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Rekan-rekan di kampus terutama sahabatku Luki Aryaningtiyas dan keluarga yang telah memberikan dorongan dan bantuan selama penyusunan skripsi ini,

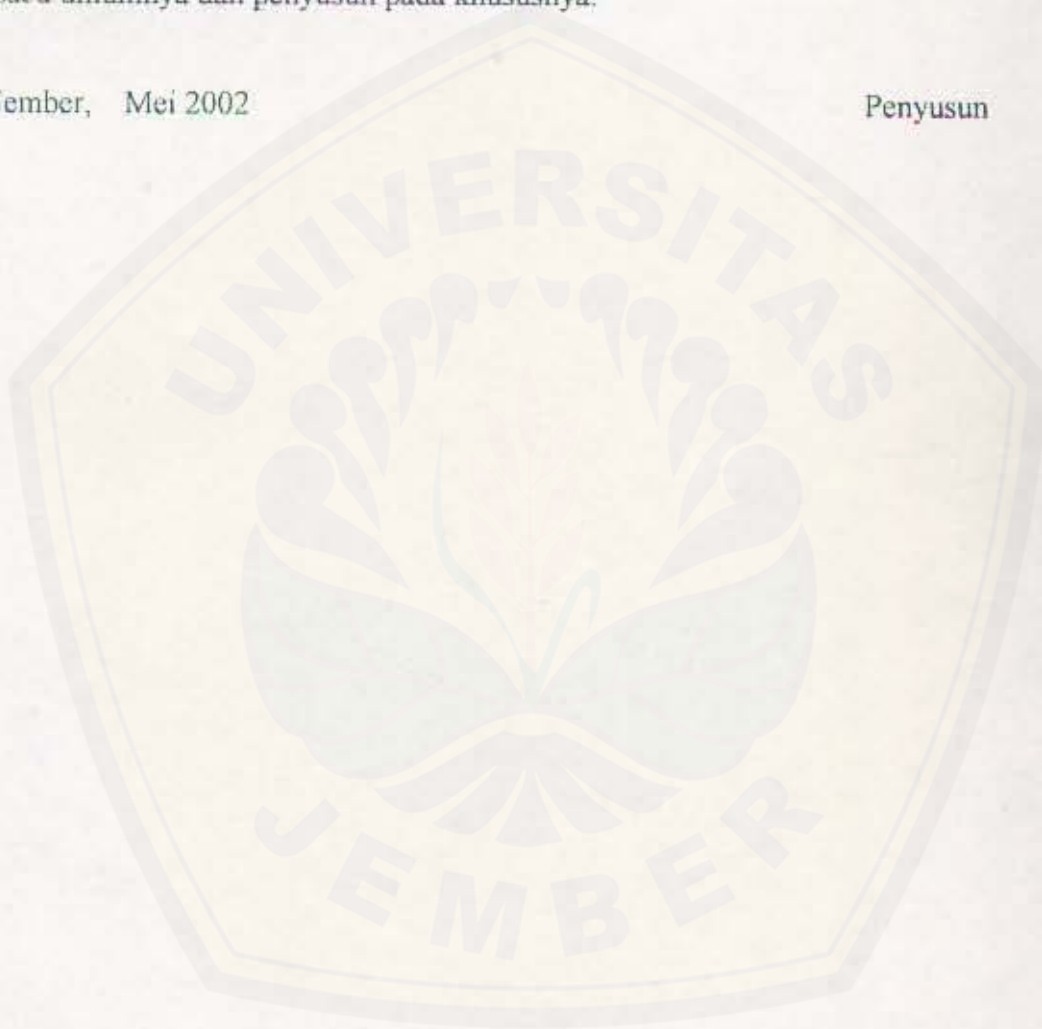
dan juga Nita Silvia yang juga telah membantu penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.

10. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penyusun menyelesaikan kuliah dan skripsi ini, semoga amal dan kebaikan mereka mendapatkan balasan Allah SWT.

Akhir kata, semoga skripsi ini memberikan manfaat bagi semua pihak pa'a umumnya dan penyusun pada khususnya.

Jember, Mei 2002

Penyusun



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.3.1 Tujuan Umum	3
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metodologi Penulisan	4
1.4.1 Pendekatan Masalah	4
1.4.2 Sumber Data	4
1.4.2.1 Sumber Data Primer	4
1.4.2.2 Sumber Data Sekunder	5
1.4.3 Metode Pengumpulan Data	5
1.4.3.1 Wawancara	5
1.4.3.2 Studi Literatur	5
1.4.4 Analisa Data	5

BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LETERATUR TEORI

2.1 Fakta	6
2.2 Dasar Hukum	13
2.3 Landasan Teori	16
2.3.1 Pengertian Kredit	16
2.3.1.1 Macam-macam Kredit	17
2.3.1.2 Prinsip-prinsip atau Pedoman dalam Pemberian Kredit	19
2.3.2 Pengertian Kredit Umum Pedesaan	20
2.3.2.1 Tahap-tahap Pemberian Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES)	21
2.3.2.2 Sasaran atau Penerima Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES)	23
2.3.2.3 Jenis-jenis Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES)	24
2.3.3 Perbedaan Kredit Umum dengan Kredit Umum Pedesaan	26
2.3.3.1 Dari Segi Jaminan	26
2.3.3.2 Dari Segi Jangka Waktu	28
2.3.4 Pengertian Hak Tanggungan	29
2.3.4.1 Ciri-ciri Hak Tanggungan	30
2.3.4.2 Sifat-sifat Hak Tanggungan	30
2.3.5 Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).....	31
2.3.5.1 Syarat-syarat Pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	32
2.3.5.2 Jangka Waktu Berlakunya SKMHT	33

BAB III PEMBAHASAN

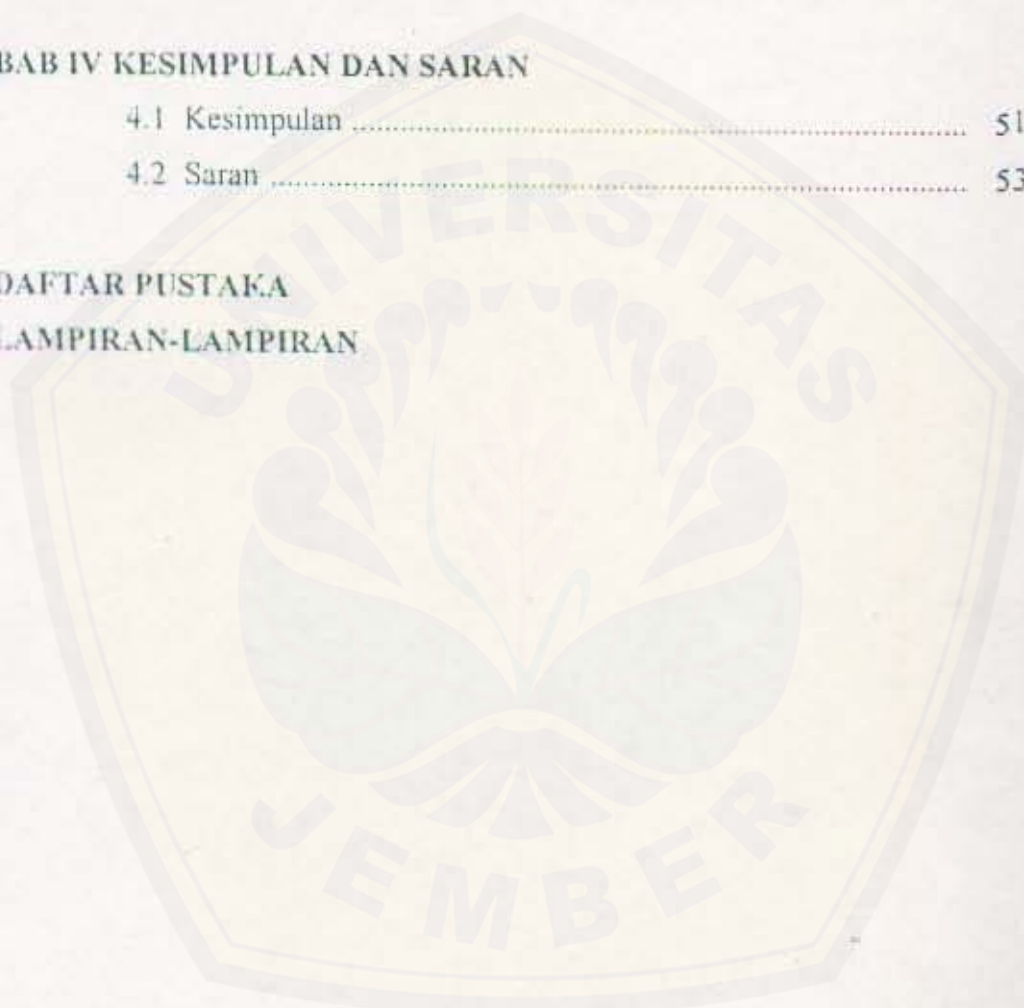
3.1 Pemberian Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) dengan Jaminan Bukan Sertifikat oleh BRI	36
3.2 Hambatan yang Timbul Dalam Pemberian Kredit dengan Jaminan SKMHT	42
3.3 Alternatif Pemecahan Masalah Jika Debitur Wanprestasi	47

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan	51
4.2 Saran	53

DAFTAR PUSTAKA

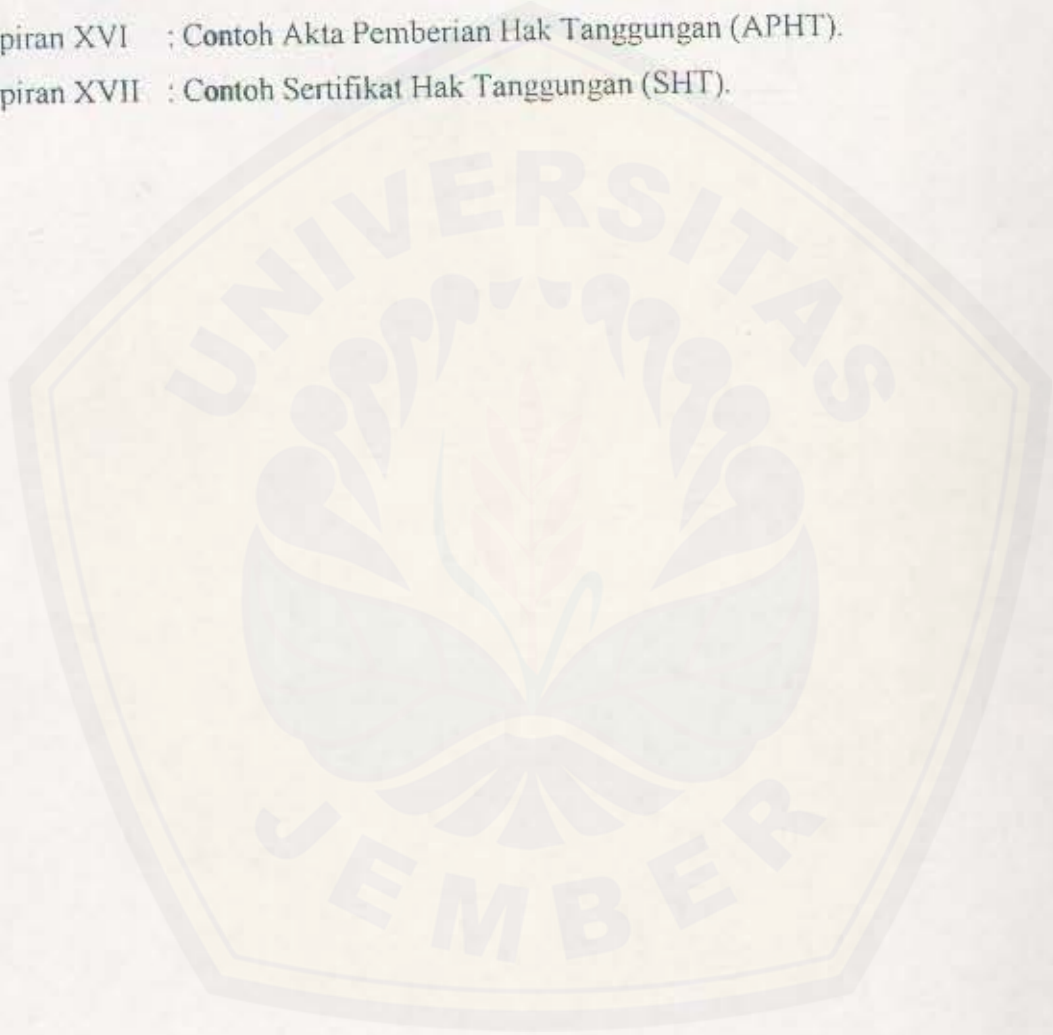
LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Konsultasi dari Fakultas Hukum.
- Lampiran II : Surat Pemberitahuan telah konsultasi dari BRI Cabang Magetan.
- Lampiran III : Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Lampiran IV : Surat Edaran No. S.78-DIR/BUD/9/94, tanggal 15 September 1994 tentang Pemberian KUPeDES dengan agunan tanah.
- Lampiran V : Telex Kanpus BRI Nomor. DN.3653-DU/MJP/220596, tanggal 22 Mei 1996 tentang Ketentuan Pemberian KUPeDES kepada Nasabah Baru dan Nasabah Lama yang Pengikatan Jaminan yang Berupa SKMHT dan /atau APHT.
- Lampiran VI : Surat Edaran No. S.78-DIR/BUD/6/96, tanggal 24 Juni 1996 tentang Klausula tambahan pada Formulir Surat Pengakuan Hutang KUPeDES.
- Lampiran VII : Surat Kanwil BRI No. B.587/KW-IX/BUD/07/96, tanggal 01 Juni 1996 tentang Aplikasi SKMHT untuk KUPeDES.
- Lampiran VIII : Surat Keputusan No. 21-DIR/KKP/6/97, tanggal 09 Juni 1997 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (PPK-BRI) SBU Unit Retail Bank (SBU-URB).
- Lampiran IX : Surat Kanwil BRI No. B.164/KW-IX/BUD/02/98, tanggal 02 Maret 1998 tentang Agunan KUPeDES berupa Akta Jual Beli.
- Lampiran X : Surat Kanwil BRI No. B.96/KW-IX/MKR/MOL/02/2000, tanggal 09 Pebruari 2000 tentang Batas Waktu SKMHT untuk KUPeDES.
- Lampiran XI : Formulir Surat Pengakuan Hutang.
- Lampiran XII : Formulir Laporan Penilaian Sehubungan dengan Permohonan KUPeDES serta Hasil Pemeriksaan di Lapangan.
- Lampiran XIII : Laporan Penilaian Jaminan (untuk tanah yang tidak ada bangunannya).

- Lampiran XIV : Laporan Penilaian Jaminan (untuk tanah yang ada bangunannya atau untuk bangunan yang berdiri di atas tanah orang lain)
- Lampiran XV : Contoh Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
- Lampiran XVI : Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- Lampiran XVII : Contoh Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).



RINGKASAN

Bank Rakyat Indonesia sebagai salah satu badan keuangan telah ikut merabantu meningkatkan taraf hidup pengusaha ekonomi lemah terutama yang berada di pedesaan dengan jalan memberikan bantuan kredit lunak yaitu melalui Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES).

Nasabah atau Debitur dalam rangka mendapatkan kredit dari Bank, terdapat dua kemungkinan, yaitu pertama : permohonan kredit dikabulkan oleh pihak Bank, dan kedua : Permohonan kredit tersebut di tolak oleh pihak Bank apabila tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak Bank.

Berdasarkan ketentuan diatas maka dapat dikatakan bahwa dalam praktek Perbankan para pemohon tidak begitu saja mendapat kredit dari Bank, akan tetapi mereka harus menyediakan jaminan atas kredit yang telah diberikan kepadanya. Dengan jaminan tersebut, maka akan menimbulkan suatu kepastian bagi pihak kreditur untuk dapat menerima kembali pengembalian kredit yang telah diberikan kepada debitur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Jaminan yang dipergunakan dalam pemberian Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) dalam penulisan ini memakai Lembaga Jaminan yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Berdasarkan hal tersebut timbul suatu permasalahan sebagai berikut : alasan BRI dapat memberikan Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) dengan menggunakan jaminan bukan sertifikat, hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pemberian kredit dengan Jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak BRI apabila terjadi Wanprestasi pada pihak debitur.

Suatu bentuk tulisan karya ilmiah pada dasarnya harus ditulis berdasarkan fakta-fakta yang ilmiah yang diperoleh dari hasil penelitian yang mendalam, oleh karena itu tujuan penulisan ini merupakan hal yang sangat penting untuk dijadikan pedoman bagi penulis.

Pembuatan karya ilmiah ini menggunakan metode pendekatan masalah secara Juridis normatif, dengan mengumpulkan data-data primer yaitu dengan melakukan wawancara tidak terstruktur dan data-data sekunder yang diperoleh

dari studi kepustakaan atau studi literatur yang akhirnya dianalisis secara logika filosofis.

Hasil yang bisa diperoleh dalam penulisan ini antara lain, banyaknya Pemohon KUPeDES yang belum memiliki sertifikat hak atas tanahnya, maka pihak BRI sebagai pemberi kredit dapat menerima jaminan berupa Surat Tanah yang belum disertifikatkan seperti : Petok D/Letter C/Girik, dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai pengikatnya. Hambatan yang sering timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan memakai jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terjadi pada saat pihak Bank melakukan sita jaminan atau eksekusi terhadap pihak debitur yang telah melakukan Wanprestasi sulit untuk dilaksanakan, selain itu karena mudahnya syarat-syarat yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur, maka dengan demikian Permohonan Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) semakin bertambah banyak. Sedangkan tenaga atau personal serta sarana yang terdapat pada Bank Rakyat Indonesia Unit Desa belum cukup memadai dan bila terjadi Wanprestasi oleh pihak debitur, maka pihak Bank sebagai pihak kreditur akan melakukan pembinaan yang lebih intensif, melakukan penyelamatan terhadap KUPeDES yang berupa : penjadwalan kembali (rescheduling). Persyaratan kembali (reconditioning) ; penataan kembali (restructuring). Untuk kemudian melakukan penyelesaian secara damai, tetapi apabila hal tersebut diatas tidak dapat dilaksanakan maka pihak Bank akan melakukan penyesuaian melalui saluran hukum.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka penulis akan memberikan saran yaitu : agar lembaga jaminan yang ada di Indonesia lebih diperhatikan secara khusus oleh pihak yang berkompeten didalam lembaga tersebut ; agar supaya pihak Bank benar-benar melaksanakan fungsinya sesuai dengan aturan yang ada dengan memberikan suatu kebijaksanaan kepada pemohon kredit, agar pihak Bank berusaha keras merangkul dan melakukan pendekatan kepada masyarakat desa.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Bangsa Indonesia dalam rangka mendorong terciptanya pemerataan kegiatan pembangunan serta pemerataan penghasilan, ketentuan-ketentuan GBHN menghendaki dimungkinkannya pemberian kredit terutama untuk golongan ekonomi lemah, guna menunjang kemampuan perluasan perdagangan, Industri kerajinan dan kegiatan atau usaha lainnya.

Sejalan dengan kebijaksanaan tersebut maka pembangunan dan pembinaan di bidang hukum harus mampu menunjang serta mengimbangi lajunya pembangunan disegala bidang.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka struktur permodalan dikalangan masyarakat desa perlu diadakan perencanaan, pembinaan dan pengembangan. Untuk mewujudkan pembangunan nasional Bank Rakyat Indonesia sebagai salah satu bagian dari lembaga keuangan, telah ikut membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat pedesaan, yaitu dengan jalan memberikan kredit melalui Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES). Dengan demikian Bank Rakyat Indonesia mempunyai peranan penting didalam melaksanakan perkreditan yang ditujukan kepada pengusaha-pengusaha kecil dipedesaan, demi menunjang program pemerintah dalam meningkatkan perekonomian masyarakat.

Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) yang dilakukan oleh Bank Rakyat Indonesia didasarkan pada Surat Keputusan No 21-DIR/KKP/6/1997 tanggal 09 juni 1997. Surat Keputusan tersebut merupakan pedoman pelaksanaan dalam pemberian Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) yang dilakukan oleh Bank Rakyat Indonesia Unit dalam menjalankan fungsinya sebagai Financial Intermediary untuk pembiayaan usaha kecil dan merupakan salah satu Strategic Business Unit Bank Rakyat Indonesia, dengan tetap memperhatikan asas-asas pengembangan bisnis Bank Rakyat

Indonesia Unit yaitu : kesederhanaan (simplicity), keterbukaan (transparent), mudah dijangkau (accessibility), tidak disubsidi (non subsidiaries), dapat menutup seluruh biaya (cost recovery), menguntungkan (profitable), aktivitas usaha berkelanjutan (sustainable) serta struktur organisasi yang sederhana sehingga sasaran bisnis dapat tercapai dengan strategi yang ditetapkan tanpa meninggalkan prinsip kehati-hatian dan memenuhi asas pemberian kredit yang sehat (BRI : 1997)

Bank dalam setiap pemberian Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) kepada debitur terdapat kemungkinan kegagalan pengembalian kredit dari usaha nasabah yang bersangkutan, yang pada dasarnya merupakan faktor resiko kredit bagi Bank Rakyat Indonesia Unit, resiko tersebut dapat berupa resiko bisnis maupun resiko non bisnis, yang apabila tidak diperhitungkan dengan baik dapat berdampak pada memburuknya kinerja di Bank Rakyat Indonesia Unit. Resiko tersebut pada dasarnya memang tidak dapat dihindarkan oleh Bank Rakyat Indonesia Unit, namun demikian resiko tersebut dapat dielemisir (diperkecil), diperhitungkan dan diantisipasi sehingga resiko yang akan timbul masih dalam batas-batas yang wajar dan tidak mengganggu bisnis secara menyeluruh.

Berdasarkan hal tersebut diatas sebagai salah satu upaya untuk memperkecil resiko kerugian yang akan dialami oleh Bank Rakyat Indonesia Unit, pada prinsipnya setiap calon nasabah atau nasabah KUPeDES dipersyaratkan untuk menyediakan jaminan yang nilainya harus dapat mengcover seluruh jumlah pinjamannya baik pokok maupun bunga.

Sehubungan dengan hal tersebut serta untuk memenuhi ketentuan dari sisi aspek yuridis untuk pinjaman dengan jaminan tanah perlu diadakan pengikatan jaminan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada pasal 15, yang pelaksanaannya disesuaikan dengan kondisi yang ada di Bank Rakyat Indonesia atau Bank Rakyat Indonesia Unit.

Bentuk ikatan kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak hanya digunakan oleh pihak bank agar kredit yang

diberikan kepada nasabah dapat terjamin pengembaliannya dengan menahan sertifikatnya, tetapi lebih sering digunakan dalam keadaan obyek-obyek jaminan tersebut belum memiliki sertifikat atau sertifikatnya masih dalam proses pembuatan, sehingga dalam hal ini pihak bank hanya menahan akte jual belinya saja sebagai jaminan atas kredit yang telah diberikan.

Bertitik tolak dari uraian tersebut diatas, maka penulis ingin membahasnya dalam suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN PADA KREDIT UMUM PEDESAAN DI BANK RAKYAT INDONESIA UNIT PASAR BARU KANTOR CABANG MAGETAN”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan kenyataan-kenyataan yang penulis telah sebutkan di atas maka dalam penulisan skripsi ini mengemukakan masalah sebagai berikut :

1. mengapa BRI dapat memberikan Kredit Umum Pedesaan dengan jaminan bukan sertifikat ?
2. hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pemberian kredit dengan jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ?
3. bagaimana pemecahan masalah yang dilakukan oleh BRI Unit apabila terjadi wanprestasi pada pihak debitur ?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan Skripsi ini, dibagi dalam dua bagian, yaitu : tujuan umum dan tujuan khusus

1.3.1 Tujuan umum

Tujuan umum dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. untuk memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana dalam bidang ilmu hukum pada fakultas hukum Universitas Jember.

2. untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, dengan cara membandingkan ilmu yang didapat dari bangku kuliah yang berupa teori-teori dengan dalam praktek sesungguhnya.
3. untuk memperoleh gambaran tentang apa dan bagaimana pelaksanaan pemberian kredit umum pedesaan di BRI Unit Pasar Baru Kantor cabang Magetan.

1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus pembuatan skripsi ini yaitu :

1. untuk mengetahui sebab-sebab BRI dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan jaminan bukan sertifikat.
2. untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pemberian kredit dengan jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
3. untuk mengetahui pemecahan masalah yang dilakukan oleh BRI apabila terjadi wanprestasi pada pihak debitur.

1.4 Metodologi Penulisan

Metode yang digunakan untuk memperoleh data agar memenuhi syarat-syarat sebagai karya ilmiah yaitu :

1.4.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode yuridis sosiologis yaitu suatu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dilapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah (Soemitro, 1990:10)

1.4.2 Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan yaitu :

1.4.2.1 Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber tempat dimana penulis mendapatkan data pertama kali yang diperoleh melalui proses penelitian di lapangan berupa hasil

konsultasi, informasi serta mengadakan wawancara yang tidak terstruktur dengan pihak dimana penelitian dilakukan.

1.4.2.2. Sumber Data Skunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dengan membaca peraturan perundang-undangan, mempelajari literatur-literatur yang ada di perpustakaan dilingkungan universitas maupun yang ada pada perpustakaan di lingkungan BRI khususnya BRI Unit Pasar Baru Cabang Magetan.

1.4.3 Metode Pengumpulan Data

1.4.3.1 Studi Lapangan

Data yang diperoleh dari wawancara sumber-sumber data yang ada yaitu yang berasal dari BRI Pasar Baru Cabang Magetan kemudian diklasifikasikan sesuai dengan obyek yang diteliti yaitu pengusaha ekonomi lemah yang terdiri dari masyarakat desa yang mengajukan permohonan kredit kepada pihak BRI Unit Desa dan selanjutnya diolah untuk dijadikan dasar dalam membahas permasalahan penulisan ini.

1.4.3.2 Studi Literatur

Pengumpulan datanya dilakukan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur yang berkaitan dengan pemberian kredit umum pedesaan dengan jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

1.4.4 Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik, tetapi didasarkan atas analisa yang diuji dengan norma-naorma dan kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas (Soemitro, 1990 : 138).



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Kredit umum pedesaan atau yang biasa kita sebut dengan KUPeDES seperti yang kita ketahui bersama, merupakan kredit yang bersifat umum, individual, selektif dan berbunga wajar. Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) ini lebih ditujukan untuk membiayai dan menolong usaha kecil yang terdapat di daerah pedesaan. Akan tetapi diluar ketentuan tersebut juga terdapat kemungkinan golongan lain juga mendapatkan Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES). Diantaranya adalah golongan berpenghasilan tetap yang meliputi : semua pegawai negeri yaitu : (Pegawai Negeri Sipil, Anggota ABRI, Pegawai BUMN dan Pegawai Perusahaan Daerah), juga golongan Pengusaha yang bergerak diberbagai sektor ekonomi seperti ; sektor perindustrian, pertanian, perdagangan dan jasa lainnya yang usahanya benar-benar layak untuk diberikan KUPeDES.

Jenis-jenis Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) yang diberikan kepada masyarakat juga bermacam-macam, hal ini disesuaikan dengan golongan masyarakat yang menerima KUPeDES, dan juga disesuaikan dengan sektor-sektor ekonomi yang akan dibiayainya.

Hasil dari penelitian yang dilakukan oleh penulis di Bank Rakyat Indonesia Unit Pasar Baru Kantor Cabang Magetan, penulis mendapatkan data-data mengenai nasabah/calon nasabah yang mendapatkan Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) periode bulan Desember tahun 2000 sampai dengan bulan Desember tahun 2001 dan juga data mengenai realisasi Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) per sektor ekonomi periode bulan Januari sampai dengan bulan Desember tahun 2001 sebagai berikut :

Keterangan :

Berdasarkan tabel 1 tersebut diatas, dapat diketahui bahwa :

1. Realisasi Kumulatif

- a. Yaitu jumlah KUPEDES yang direalisasikan sejak BRI Unit Pasar Baru didirikan pada tanggal 30 Januari 1990 sampai dengan tanggal 31 Desember 2001 sebesar Rp. 13.531.650.000.
- b. Realisasi kumulatif pada bulan Desember 2000 dibandingkan dengan bulan Desember 2001 naik sebesar Rp. 3.167.550.000 dari Rp. 10.364.100.000 pada Desember 2000 menjadi Rp. 13.531.650.000 atau naik sebesar 30,56%.

2. Realisasi Bulan Laporan

- a. Yaitu realisasi KUPEDES pada bulan laporan/bulan yang bersangkutan.
- b. Realisasi KUPEDES selama tahun 2001 sebesar Rp. 3.167.550.000.
- c. Rata-rata realisasi KUPEDES per bulan pada tahun 2001 sebesar Rp. 263.962.500.
- d. Realisasi KUPEDES terbesar terjadi pada bulan November 2001 yaitu sebesar Rp. 430.700.000.
- e. Sedangkan realisasi terkecil terjadi pada bulan Januari 2001 yaitu sebesar Rp. 134.200.000.

3. Sisa KUPEDES dalam Rupiah

- a. Sisa KUPEDES pada bulan Desember 2000 sebesar Rp. 2.015.746.000 dibandingkan bulan Desember 2001 sebesar Rp. 2.794.581.000, yang berarti naik sebesar Rp. 778.835.000 atau naik 38,63%.
- b. Sisa KUPEDES tertinggi terjadi pada bulan November 2001, sedangkan sisa KUPEDES terendah terjadi pada bulan Pebruari 2001 sebesar Rp. 1.970.927.000.

4. Sisa KUPEDES Dilihat Dari Jumlah Orang

- a. Jumlah debitur pada bulan Desember 2000, sejumlah 864 orang, naik menjadi 991 orang, pada bulan Desember 2001 atau naik sejumlah 127 orang atau naik sebesar 14,69%.

- b. Jumlah debitur terbesar pada tahun 2001 terjadi pada bulan Desember 2001 sejumlah 991 orang dan jumlah debitur terkecil terjadi pada bulan Januari 2001 sejumlah 868 orang.
 - c. Rata-rata jumlah debitur per bulan pada tahun 2001 sejumlah 917 orang perbulan.
5. Sisa Tunggakan dalam Rupiah
- a. Posisi tunggakan pada bulan Desember 2000 sebesar Rp. 25.756.000 sedangkan pada bulan Desember 2001 sebesar Rp. 35.409.000, naik sebesar Rp. 9.833.000 atau naik sebesar 38,17%.
 - b. Tunggakan terbesar terjadi pada bulan November 2001 sebesar Rp. 37.229.000 dan tunggakan terkecil terjadi pada bulan Juli 2001 sebesar Rp. 18.066.000.
 - c. Rata-rata besarnya tunggakan per bulan dalam tahun 2001 sebesar Rp. 26.693.000..
6. Sisa Tunggakan Dalam Prosentase
- a. Prosentase disini adalah hasil dari tunggakan KUPeDES di bagi sisa KUPeDES pada bulan yang bersangkutan.
 - b. Secara prosentase tunggakan Desember 2000 dibanding tunggakan pada Desember 2001 turun sebesar 0,25%.
 - c. Tunggakan terbesar pada tahun 2001 terjadi pada bulan Pebruari 2001 sebesar 1,37% dan tunggakan terkecil terjadi pada bulan Juli 2001 sebesar 0,77%.
 - d. Rata-rata prosentase tunggakan pada bulan dan tahun 2001 sebesar 1,12%.

Tabel 2. Realisasi KUPEDES per sektor Ekonomi BRI Unit Pasar Baru Kantor Cabang Magetan
Periode Bulan Desember 2000-Desember 2001

No	Sektor KUPEDES	Januari	Pebruari	Maret	April	Mai	Juni	Juli	Agustus	September	Oktober	November	Desember	Jumlah
1	Pertanian													
	Rupiah	5.000	-	14.500	9.500	16.400	22.700	2.900	12.750	19.450	8.000	24.500	6.000	141.700
	Orang	1		8	5	6	9	3	5	8	6	13	3	67
2	Perdagangan													
	Rupiah	45.500	63.500	137.300	122.200	147.350	278.750	148.000	98.900	150.750	320.500	264.700	80.450	1.877.900
	Orang	16	21	32	34	51	47	38	29	32	64	59	34	457
3	Jasa Dunia Usaha													
	Rupiah	6.000	7.500	4.000	-	-	15.000	8.000	23.000	27.000	4.000	12.500	3.000	110.000
	Orang	1	1	2			4	3	5	2	2	4	1	25
4	Penghasilan Tetap Produktif													
	Rupiah	-	-	-	-	-	-	5.000	1.500	31.200	16.500	27.000	9.500	90.700
	Orang							2	1	7	5	5	1	21
5	Investasi Jasa Dunia Usaha													
	Rupiah	-	-	-	-	-	-	-	3.000	-	8.000	10.000	18.000	39.000
	Orang								1		2	1	4	8
6	Penghasilan Tetap Konsumtif													
	Rupiah	41.000	62.000	12.000	63.500	35.500	66.700	94.700	97.600	112.200	65.400	75.500	15.000	741.100
	Orang	6	12	3	10	9	10	16	10	13	10	12	2	113
	Jumlah	97.500	133.000	167.800	195.200	199.250	383.150	258.600	236.750	340.600	422.400	434.200	131.950	3.000.400
	Orang	24	34	45	49	66	70	62	51	62	89	94	45	691

Keterangan :

Dari tabel 2 tersebut diatas, diketahui sebagai berikut :

Prosentase Realisasi per sektor Ekonomi, pada Tahun 2001

<u>Sektor</u>	<u>Realisasi</u>	<u>Prosentase dari total realisasi</u>
1. Pertanian		
Rupiah	141.700.000	4,72
Orang	67	9,68
2. Perdagangan		
Rupiah	1.877.900.000	62,50
Orang	457	66,04
3. Jasa Dunia Usaha		
Rupiah	110.000.000	3,67
Orang	26	3,76
4. Penghasilan Tetap Produktif		
Rupiah	90.700.000	3,02
Orang	21	3,03
5. Investasi Jasa Dunia		
Rupiah	39.000.000	1,30
Orang	8	1,16
6. Penghasilan Tetap Konsumtif		
Rupiah	741.100.000	24,70
Orang	113	16,33

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, untuk KUPeDES sektor Penghasilan tetap baik produktif maupun untuk konsumtif. Jaminan KUPeDES yang digunakan berupa Surat Keputusan Pengangkatan sebagai Pegawai Tetap dan Surat Keputusan Pangkat Terakhir, sedangkan KUPeDES selain sektor penghasilan tetap tersebut diatas, Jaminan umumnya berupa tanah dengan surat kepemilikan dapat berupa sertifikat, letter C/petok D, STTS maupun akta jual beli, sehingga dapat

diketahui bahwa jaminan KUPeDES yang direalisasikan selama tahun 2001 sebagai berikut :

1. Jaminan KUPeDES selain berupa tanah (berupa Surat Keputusan/SK)
Sebanyak 134 orang dengan total KUPeDES sebesar Rp. 831.800.000 atau sebesar 27,72% dari total KUPeDES yang direalisasikan selama tahun 2001
2. Jaminan KUPeDES berupa Tanah
Sebanyak 558 orang dengan total KUPeDES sebesar Rp. 2.168.600.000 atau sebesar 2,28% dari total KUPeDES yang direalisasikan selama tahun 2001
Sedangkan dari KUPeDES dengan jaminan tanah sebesar Rp. 2.168.600.000 (558 orang) terdiri dari KUPeDES yang pengikatan jaminan dengan SKMHT dan tanpa SKMHT yang dapat diperinci sebagai berikut :
 - a. Jaminan KUPeDES dengan SKMHT
 - b. Sebanyak 29 orang dengan total KUPeDES sebesar Rp. 615.000.000 atau sebesar 28,35% dari total KUPeDES dengan jaminan tanah.
 - c. Jaminan KUPeDES Tanpa Pengikatan SKMHT
 - d. Sebanyak 529 orang dengan total KUPeDES sebesar Rp. 1.553.600.000 atau sebesar 71,65% dari total KUPeDES dengan jaminan tanah.

Pemberian KUPeDES dengan jaminan tanah tanpa SKMHT, hal tersebut untuk memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan untuk pelunasan hutang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Klausula mengenai janji pemberian Hak Tanggungan harus tercantum dalam SPH (Surat Pengakuan Hutang), untuk KUPeDES dengan jaminan tanah baik yang dibuat SKMHT atau tidak.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bahwa KUPeDES direalisasikan oleh BRI lebih diutamakan pada kepercayaan, karakter, modal yang ada serta kemampuan membayar kembali dari pendapatan usaha yang dibiayai oleh BRI.

Perjanjian kredit yang tertuang dalam SPH, lebih merupakan perjanjian ataupun pengikatan secara moral atau psikologis yang lebih dominan bagi masyarakat pedesaan dengan BRI. Hal tersebut terbukti sisa KUPEDES pada akhir Desember tahun 2001 sebesar Rp. 2.794.581.000 hanya terdapat KUPEDES yang menunggak sebesar Rp. 35.409.000 atau sebesar 1,03% dari sisa kredit tersebut diatas.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang dipergunakan oleh penyusun didalam pembuatan skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Pasal 1131

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

b. Pasal 1313

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

c. Pasal 1320

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

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

d. Pasal 1338 ayat (1)

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

e. Pasal 1754

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

f. Pasal 1759

Orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam persetujuan.

g. Pasal 1760

Jika tidak telah ditetapkan sesuatu waktu, hakim berkuasa, apabila orang yang meminjamkan menuntut pengembalian sekedar kelonggaran kepada si peminjam.

h. Pasal 1761

Jika tidak telah diadakan persetujuan, bahwa pihak yang telah meminjam sesuatu barang atau sejumlah uang akan mengembalikannya bilamana in mampu untuk itu maka hakim, mengingat keadaan, akan menentukan waktunya pengembalian.

2. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

a. pasal 1 angka 11

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.

b. Pasal 1 angka 23

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

c. Pasal 8 ayat (1)

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

3. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan.

4. Surat Keputusan Direksi Bank Rakyat Indonesia dan Surat Edaran Bank Rakyat Indonesia

a. Surat Edaran Nomor S. 78-DIR/BUD/9/94, tanggal 15 September 1994 tentang Pemberian KUPEDES dengan Agunan Tanah.

b. TELEX KANPUS BRI Nomor.DN.3653-BUD/MJP/220596, tanggal 22 Mei 1996 tentang Ketentuan Pemberian KUPEDES Kepada Nasabah Baru dan Nasabah Lama Yang Pengikatan Jaminannya Berupa SKMHT dan/atau APHT.

c. Surat Edaran Nomor S. 34-DIR/BUD/6/96, tanggal 24 juni 1996 tentang Klausula tambahan pada formulir Surat Pengakuan Hutang KUPEDES.

d. Surat Kanwil BRI Nomor B. 587/KW-IX/BUD/07/96, tanggal 01 juli 1996 tentang Aplikasi SKMHT untuk KUPEDES.

e. Surat Keputusan Nomor 21-DIR/KKP/6/97, tanggal 09 juni 1997 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit PT Bank Rakyat Indonesia (PPK-BRI) SBU Unit Retail Bank (SBU-URB).

f. Surat Kanwil BRI Nomor B. 164/KW-IX/BUD/02/98, tanggal 02 Maret 1998 tentang Agunan. KUPEDES Berupa Akta jual beli.

- g. Surat Kanwil BRI Nomor B. 96/KW-IX/MKR/MOL/02/2000, tanggal 09 Februari 2000 tentang Batas Waktu SKMHT untuk KUPEDES.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani, *Creder* yang berarti kepercayaan. Dengan demikian istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (atau penundaan pembayaran)

Menurut Undang-undang nomor 10 tahun 1998 pasal 1 angka 11, 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.

Menurut OP. Simorangkir (dalam Budi Untung 2000:1), kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang.

Pengertian kredit menurut Mac Leod ; "Credit in law, commerce and economic is the right which one person. The creditor has to compel another person the debtor to pay or do something" yang artinya kredit kdi bidang hukum, dagang dan ekonomi ialah hak seseorang kreditur untuk memaksa seseorang lain, debitur untuk melakukan pembayaran atau berbuat sesuatu (Gandaprawira, 1989 : 6)

Pengertian kredit menurut R. Tjiptonugroho adalah kepercayaan suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan darimanapun asalnya serta kepada siapapun diberikan. (Sentosa Sembiring, 2000 : 51)

2.3.1.1 Macam-macam Kredit

Macam atau jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria yaitu dari :

a Lembaga pemberi-penerima kredit

Menurut kriteria ini jenis kredit dapat digolongkan menjadi sebagai berikut :

1. Kredit Perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi.

Kredit ini diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha guna membiayai sebagian kebutuhan permodalan dan atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.

2. Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditan.
3. Kredit Langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah.

b Tujuan Penggunaannya

Menurut kriteria ini, jenis kredit dapat digolongkan menjadi :

1. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsi sehari-hari.
2. Kredit Produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung dan mesin-mesin atau untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi.
3. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).

- c Berdasarkan dokumen, menurut kriteria ini jenis kredit dapat digolongkan menjadi :
1. Kredit Ekspor, yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor. Bisa dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung, seperti pembiayaan kredit modal kerja jangka pendek maupun kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.
 2. Kredit Impor.
- d Berdasarkan besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki, dan sebagainya. Maka jenis kredit dikelompokkan menjadi :
1. Kredit Kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
 2. Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
 3. Kredit Besar.
- e Berdasarkan jangka waktunya
Kredit ini dikelompokkan menjadi :
1. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembeli dan kredit wesel.
 2. Kredit Jangka Menengah, yaitu kredit berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun.
 3. Kredit Jangka panjang, yaitu kredit berjangka waktu lebih dari 3 tahun.
- f Berdasarkan jaminannya, dikelompokkan menjadi :
1. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko.
 2. Kredit dengan Jaminan, dimana bentuk kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan bahwa debitur dapat melunasi hutangnya. (Budi Untung, 2000:4)

2.3.1.2 Prinsip-prinsip atau pedoman dalam pemberian kredit

Menurut pasal 8 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 pasal 8 (1), yaitu :

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

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa bank harus berhati-hati (prudent) dalam memberikan kredit pada calon nasabahnya. Bank harus dapat menjaga likuiditas dan solvabilitasnya. Yang dimaksud dengan likuiditas disini adalah kemampuan bank tersebut di dalam menjamin terbayarnya hutang-hutang jangka pendeknya, sedangkan yang dimaksud dengan solvabilitas adalah kemampuan bank untuk melunasi semua hutang-hutangnya baik yang jangka pendek maupun yang jangka panjang. (Budi Untung, 2000:123)

Bank untuk menjaga likuiditas dan solvabilitasnya tersebut maka di dalam memberikan kredit harus benar-benar mengadakan analisis terhadap calon nasabahnya dengan berpegang teguh pada prinsip atau pedoman di dalam pemberian kredit tersebut yang disebut dengan prinsip 5 C yang meliputi :

a. *Character*

karakter adalah keadaan watak dan sifat dari calon nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Penilaian karakter merupakan penilaian terhadap kejujuran, ketulusan, kepatuhan akan janji serta kemauan untuk membayar kembali hutang-hutangnya.

b. *Capacity*

kapasitas adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah untuk membuat rencana dan mewujudkan rencana tersebut menjadi kenyataan, termasuk dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Sehingga pada nantinya calon nasabah tersebut dapat melunasi hutang-hutangnya.

c. *Capital*

kapital adalah dana yang dimiliki calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Adapun penilaian terhadap Capital adalah untuk mengetahui keadaan, permodalan, sumber-sumber dana dan penggunaannya.

d. *Condition of economy*

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

e. *Collateral*

collateral adalah barang-barang yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan dari kredit yang akan diterimanya. Tujuan penilaian collateral adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana resiko tidak dipenuhinya kewajiban finansial kepada bank dapat ditutup oleh nilai agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Penilaian terhadap barang agunan ini meliputi jenis atau macam barang, nilainya, lokasinya, bukti pemilikan atau status hukumnya. (Badruzaman, 1991:81)

2.3.2 Pengertian Kredit Umum Pedesaan

Kredit umum pedesaan adalah kredit yang bersifat umum, individual, selektif dan berbunga wajar untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha kecil yang layak. Kredit umum pedesaan sebagai kredit dengan skala kecil mempunyai prosedur yang relatif muda dan sederhana namun dalam menyalurkannya perlu pemahaman secara tepat. Yang menyangkut kebijaksanaan, sifat, dan prinsip-prinsip dasar pemberian kredit umum pedesaan (KUPEDES), yaitu :

a umum

Kredit umum pedesaan (KUPeDES) dapat diberikan kepada siapa saja, dalam arti tidak dibatasi dalam sektor ekonomi tertentu, keanggotaan tertentu, kelompok masyarakat tertentu, sepanjang calon nasabah yang bersangkutan telah memenuhi segala ketentuan dan persyaratan yang telah ditetapkan.

b individual

Pemberian kredit umum pedesaan (KUPeDES) dilakukan dengan melalui pendekatan secara individual dan kasus per kasus, bukan berbentuk paket (massal).

c selektif

Pemberian kredit umum pedesaan (KUPeDES) dilaksanakan secara selektif kepada nasabah yang usahanya dinilai layak dan putusan kredit harus sesuai dengan pertimbangan bank teknis. Usaha yang layak yaitu bahwa usaha tersebut benar-benar mempunyai prospek yang bagus untuk dikembangkan dan kegiatannya tidak bertentangan dengan perundang-undangan, moral, agama, adat istiadat masyarakat setempat serta tidak merusak lingkungan hidup.

d. bisnis

Keputusan akhir atas suatu permohonan kredit umum pedesaan (KUPeDES) ditentukan oleh BRI Unit sesuai dengan pertimbangan bank teknis (sound banking consideration) dengan demikian kebijaksanaan pemberian kredit umum pedesaan (KUPeDES) adalah berdasarkan perhitungan dan pertimbangan bisnis yang sehat untuk dapat menjamin operasional dan pertumbuhan BRI Unit secara berkelanjutan. (BRI, 1997:2)

2.3.2.1 Tahap-tahap pemberian kredit umum pedesaan (KUPeDES)

Tahap-tahap pemberian kredit umum pedesaan (KUPeDES) disebut juga dengan proses persetujuan KUPeDES dimana proses persetujuan KUPeDES meliputi rangkaian proses pemberian yang dikelompokkan menjadi :

A. Prakarsa dan permohonan kredit umum pedesaan (KUPeDES)

dibagi dalam dua aktifitas yaitu :

1. Saat pendaftaran meliputi :

- a. memeriksa kelengkapan berkas calon nasabah/ nasabah lama
- b. melayani dan menjelaskan secara jelas dan terperinci segala hal yang menyangkut ketentuan kredit umum pedesaan (KUPeDES) kepada calon peminjam
- c. meminta calon nasabah untuk mengajukan perkiraan besarnya permohonan kredit umum pedesaan (KUPeDES) beserta jangka waktu yang dikehendaki
- d. meminta calon nasabah untuk mengisi formulir pendaftaran
- e. mengisi formulir tanda terima bukti pemilikan agunan

2. Setelah pendaftaran

B. Analisa dan evaluasi kredit umum pedesaan (KUPeDES)

Yang dilakukan disini adalah bahwa pihak BRI unit melakukan analisa dan evaluasi dengan memperhatikan hal-hal :

1. Aspek pemeriksaan kredit, di dalam pemeriksaan kredit prinsip yang dilakukan adalah prinsip 5C dari calon nasabah.
2. Pemeriksaan terhadap aspek usaha calon nasabah.
3. Penilaian agunan

C. Penetapan tipe dan struktur kredit umum pedesaan (KUPeDES)

Meliputi :

1. Besar kredit umum pedesaan (KUPeDES) yang diusulkan.
2. Jangka waktu dan pola angsurannya .
3. Bentuk kredit umum pedesaan (KUPeDES) dan suku bunga.

D. Rekomendasi Pemberian kredit umum pedesaan (KUPeDES)

E. Pemberian putusan kredit umum pedesaan (KUPeDES)

F. Perjanjian dan pencairan kredit umum pedesaan (KUPeDES), meliputi :

1. Persiapan pencairan, yaitu :

- a. memberitahukan kepada calon nasabah bahwa permohonan kredit umum pedesaan (KUPeDES) telah mendapat persetujuan atau putusan dan kepastian tanggal pencairannya.
- b. menyiapkan SPH (surat pengakuan hutang)
- c. menyiapkan berkas-berkas dalam rangka pembebanan hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)
- d. membuat surat pengikatan agunan sesuai putusan kredit

2. Penandatanganan perjanjian pencairan.

3. Fiat bayar.

4. Pembayaran pencairan kredit umum pedesaan (KUPeDES).

5. Penyelesaian administrasi pencairan.

6. Penyimpanan berkas kredit umum pedesaan (KUPeDES). (BRI: 1997)

2.3.2.2 Sasaran atau Penerima kredit umum pedesaan (KUPeDES)

Bank Rakyat Indonesia dalam memberikan kredit umum pedesaan (KUPeDES) ada dua golongan masyarakat yang dijadikan sasaran yaitu :

a. golongan pengusaha

yaitu semua pengusaha warga negara Indonesia yang bergerak di berbagai sektor ekonomi yang ada dalam wilayah kerja BRI Unit, seperti sektor pertanian, perindustrian, perdagangan dan jasa lainnya yang usahanya benar-benar layak untuk diberikan kredit umum pedesaan (KUPeDES).

b. Golongan berpenghasilan tetap, meliputi :

1. Semua pegawai negeri, yaitu :

- a. pegawai negeri sipil
- b. anggota ABRI
- c. pegawai BUMN
- d. pegawai perusahaan daerah

2. Pensiunan dari pegawai golongan berpenghasilan tetap tersebut diatas.
3. Pegawai tetap dari perusahaan swasta yang bonafid.

2.3.2.3 Jenis-jenis kredit umum pedesaan (KUPeDES)

Berdasarkan penggunaannya, kredit umum pedesaan (KUPeDES) dapat dibagi dalam dua jenis yaitu :

a. KUPeDES Modal Kerja (eksploitasi)

KUPeDES modal kerja diberikan kepada pengusaha sebagai tambahan dana atau pembiayaan untuk mencukupi kebutuhan modal kerja usahanya atau untuk membiayai keperluan konsumtif maupun non konsumtif (produktif) bagi golongan berpenghasilan tetap.

Adapun sektor-sektor ekonomi yang dapat dibiayai dengan KUPeDES modal kerja adalah :

1. Sektor pertanian

yakni untuk membiayai semua jenis kegiatan yang sangat tergantung dan menunjang pada hasil usaha bercocok tanam.

2. Sektor perindustrian

yakni untuk pembiayaan pengolahan bahan mentah menjadi barang setengah jadi atau menjadi barang jadi, pengolahan barang setengah jadi menjadi barang jadi.

3. Sektor perdagangan

yakni untuk pembiayaan pembelian dan penjualan atau pemasaran barang dagangan .

4. Sektor jasa lainnya

yakni untuk pembiayaan usaha yang bersifat pelayanan jasa kepada umum.

5. Sektor golongan berpenghasilan tetap

yaitu kredit umum pedesaan (KUPeDES) yang dipergunakan untuk pembiayaan yang habis terpakai, yang bukan merupakan pembelian harta berwujud,

pembiayaan tersebut semata-mata hanya merupakan biaya yang tidak menghasilkan sesuatu yang berbentuk fisik.

KUPEDES ini digolongkan menjadi dua golongan, yaitu :

1. Golongan berpenghasilan tetap yang bersifat konsumtif

Yaitu KUPEDES yang dipergunakan untuk pembiayaan yang habis dipakai , yang tidak secara langsung memberikan dampak perbaikan taraf hidup peminjam misalnya : biaya perkawinan, biaya khitanan, biaya rumah sakit atau pengobatan.

2. Golongan berpenghasilan tetap yang bersifat non konsumtif

Yaitu KUPEDES yang dipergunakan untuk pembiayaan keperluan yang dapat menunjang dan menaikkan taraf hidup peminjam antara lain ; biaya perbaikan rumah, kendaraan bermotor, biaya sekolah.

b. KUPEDES Investasi

KUPEDES ini diberikan pada pengusaha untuk pembiayaan pembangunan prasarana dan sarana atau peralatan produksi, sedangkan bagi golongan berpenghasilan tetap kredit tersebut dapat dipergunakan untuk pembelian atau pembangunan rumah, pembelian kendaraan bermotor dan lain sebagainya yang bersifat produktif. Adapun sektor-sektor ekonomi yang dapat dibiayai dengan KUPEDES investasi adalah :

1. Sektor pertanian

yakni untuk pembelian alat-alat pertanian seperti bajak atau traktor.

2. Sektor perindustrian

misalnya untuk pembiayaan pengadaan alat-alat produksi, pembangunan atau perbaikan bangunan pabrik tempat usaha dan lainnya sepanjang tujuan utamanya bukan untuk mengolah hasil langsung pertanian.

3. Sektor perdagangan

misalnya untuk pembiayaan pembelian alat-alat penjualan bangunan, perbaikan atau perluasan tempat penjualan atau gudang dan lainnya yang tidak bertujuan untuk memperdagangkan hasil langsung pertanian sebagai yang paling dominan.

4. Sektor biasa lainnya

misalnya untuk pembiayaan pembelian alat-alat perbengkelan.

5. Sektor golongan berpenghasilan tetap

dilihat dari tujuan penggunaannya, maka jenis KUPEDES investasi bagi golongan berpenghasilan tetap, diberikan untuk tujuan yang bersifat non konsumtif, yaitu yang dipergunakan untuk pembelian barang-barang berwujud yang fisiknya dapat dilihat secara nyata, misalnya :

- a. pembelian kendaraan bermotor
- b. pembangunan atau pembelian rumah
- c. pembelian tanah
- d. pembelian peralatan kerja. (BRI, 1997:5)

2.3.3 Perbedaan Kredit Umum dengan Kredit Umum Pedesaan

Pada dasarnya antara kredit umum dengan kredit umum pedesaan itu sama, akan tetapi di dalam hal-hal tertentu antara keduanya tersebut terdapat perbedaan antara lain :

2.3.3.1 Dari segi jaminan

Fungsi jaminan antara kredit umum dengan kredit umum pedesaan sama yaitu sama-sama berfungsi sebagai alat untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kreditnya. Perbedaannya disini hanyalah terletak pada jenis jaminannya. Jaminan pada kredit umum itu bagi pihak debitur atau peminjam antara yang satu dengan yang lainnya tidak ditentukan secara khusus jenisnya, akan tetapi pada kredit umum pedesaan masalah jaminan ini telah ditentukan secara khusus jenis-jenis jaminannya yang disesuaikan dengan golongan penerimanya yaitu :

1. Untuk golongan pengusaha

Pada prinsipnya bagi golongan pengusaha yang menjadi nasabah kupedes dipersyaratkan untuk dapat menyediakan jaminan yang nilainya harus dapat mengcover seluruh pinjamannya baik pokok maupun bunganya. Adapun yang dapat dijadikan jaminan dikelompokkan menjadi :

A. Benda bergerak yang dibedakan :

1. Benda bergerak berwujud

- a. Kendaraan bermotor, baik yang ada di darat, laut, sungai maupun di danau dengan bukti pemilikannya berupa BPKB (untuk yang didarat) dan surat keterangan dari kepala desa (untuk yang di air atau sungai) dan atau dari instansi yang berwenang.
- b. Persediaan barang dagangan, dengan bukti kepemilikan berupa faktur atau kwitansi pembelian.
- c. Mesin-mesin dengan bukti faktur atau kwitansi.
- d. Inventaris atau perabot dengan bukti faktur atau kwitansi.
- e. Perhiasan atau emas dengan bukti faktur atau kwitansi.

2. Benda bergerak tidak berwujud

- a. Deposito berjangka BRI
- b. Tabungan
- c. Gaji atau upah

B. Benda tidak bergerak antara lain :

1. Tanah

Tanah yang dijadikan jaminan adalah :

- a. Tanah hak milik
- b. Tanah Hak Guna Bangunan
- c. Tanah Hak Guna Usaha
- d. Tanah Hak Pakai atas tanah negara
- e. Hak atas tanah lainnya, misalnya Petok D, Letter C , Akta Jual Beli

2. Bangunan

Bangunan yang dapat dijadikan jaminan adalah :

- a. Bangunan diatas tanah bukan milik nasabah dengan bukti surat berupa IMB atau surat pemilikan dari Kepala Desa atau Lurah.
- b. Bangunan diatas tanah milik nasabah sendiri, dengan bukti surat berupa IMB atau surat pemilikan dari Kepala Desa atau Lurah.

2. Untuk golongan berpenghasilan tetap

Jaminan utama kupedes bagi golongan berpenghasilan tetap adalah gaji atau pensiun yang mengajukan pensiun. (BRI,1997 :14)

2.3.3.2 Dari Segi Jangka Waktu

Perbedaan antara kredit umum dengan kredit umum pedesaan dari segi jangka waktunya yaitu bahwa di dalam kredit umum jangka waktu yang biasa digunakan yaitu :

- 1) kredit jangka pendek (short term loan), yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun
- 2) kredit jangka menengah (medium term loan), yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga tahun)
- 3) kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.

Pada kredit umum pedesaan jangka waktu yang dipergunakan itu disesuaikan dengan golongannya, dan juga dengan pengelompokan jenis kupedes yang diterimanya, yaitu :

1. KUPeDES Untuk Golongan Pengusaha

a KUPeDES Modal Kerja

Jangka waktu KUPeDES modal kerja untuk golongan pengusaha ditentukan minimal 3 bulan dan maksimal 24 bulan.

b KUPeDES Investasi

Jangka waktu KUPeDES investasi untuk golongan pengusaha ditentukan minimal 3 bulan dan maksimal 6 bulan.

2 KUPeDES Untuk Golongan Berpenghasilan Tetap

a KUPeDES Modal Kerja

Jangka waktu KUPeDES modal kerja untuk golongan berpenghasilan tetap ditentukan minimal 3 bulan dan maksimal 2 tahun atau 24 kali angsuran bulanan.

b KUPeDES Investasi

Jangka waktu KUPeDES investasi untuk golongan berpenghasilan ditentukan minimal 3 bulan dan maksimal 3 tahun atau 36 kali angsuran..

2.3.4 Pengertian Hak Tanggungan

Sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut 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 lainnya.

Menurut C.S.T. Kansil (1997:7) menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera, janji kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

2.3.4.1 Ciri-ciri Hak Tanggungan

- a Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b Hak tanggungan selalu mengikuti obyek hak tanggungan yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan tersebut berada.
- c Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah mudah dan pasti (Kansil,1997:6)

2.3.4.3 Sifat-sifat Hak Tanggungan

- a Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi,kecuali diperjanjikan dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).
- b Hak Tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pelunasan hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau hutang yang diperjanjikan dengan jumlah yang belum ditentukan, akan tetapi kelak pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang bersangkutan.
- c Hak Tanggungan dapat diberikan untuk menjamin satu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.
- d Pemberian Hal Tanggungan sebagai perjanjian accessoir harus didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau lperjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

- e Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap :
 - i. hak atas satuan rumah susun atau hak atas tanah saja, baik :
 1. tanah yang telah bersertifikat dan telah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan
 2. tanah yang telah bersertifikat tapi belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemilik hak yang baru, maupun
 3. tanah hak yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk di daftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan.
 - ii. hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang bersangkutan. (Kansil, 1997:20)

2.3.5 Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Jadi pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan kepada pihak lain untuk memberikan hak tanggungan dihadapan PPAT.

- a. SKMHT pada dasarnya hanya dibuat jika benar-benar diperlukan, misalnya :
 1. pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT yang wilayah kerjanya meliputi tempat obyek hak tanggungan berada, atau
 2. menurut pertimbangan bank pemberi hak tanggungan sulit untuk dihadirkan di hadapan PPAT yang wilayah kerjanya meliputi tempat obyek hak tanggungan berada.

b SKMHT harus :

- 1 Diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan muatannya harus memenuhi :
 - a. kuasa tersebut tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, selain membebankan Hak Tanggungan
 - b. kuasa tersebut tidak memuat klausula kuasa substitusi
- 2 Kuasa tersebut mencantumkan secara jelas :
 - a. obyek Hak Tanggungan
 - b. jumlah utang
 - c. nama dan identitas kreditur
- 3 SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir atau hapus oleh sebab apapun juga, kecuali jika kuasa tersebut :
 - a. telah dilaksanakan
 - b. telah habis jangka waktunya. (BRI, 2000:17)

2.3.5.1 Syarat-syarat Pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Sesuai dengan ketentuan pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan :

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

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan
- b. tidak memuat kuasa substitusi
- c. mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Pengertian tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

Pengertian substitusi menurut undang-undang tersebut adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam membebaskan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah hutang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah hutang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) yang berbunyi :

Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Tidak dipenuhinya ketentuan dari pasal 15 ayat (1) tersebut yang merupakan syarat pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) akan batal demi hukum. (Kansil, 1997:45)

2.3.5.2 Jangka Waktu Berlakunya SKMHT

Berdasarkan ketentuan Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 15 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) yang berbunyi :

Ayat (3) :

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

Ayat (4) :

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

Ayat (5) :

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui jangka waktu pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bermacam-macam yaitu :

1. Satu bulan sesudah kuasa diberikan atau ditandatangani

Hal ini berlaku bagi hak atas tanah yang sudah terdaftar dan kredit yang dijaminnya bukan termasuk kriteria kredit tertentu. Pembuatan APHT atas dasar kuasa ini hanya dapat dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan sejak SKMHT diberikan atau ditandatangani jika pembuatan tidak dilakukan dalam waktu 1(satu) bulan maka SKMHT tersebut menjadi gugur.

2. Tiga bulan sesudah kuasa diberikan atau ditandatangani

Hal ini berlaku bagi hak atas tanah yang belum terdaftar dan kredit yang dijaminnya bukan termasuk kriteria kredit tertentu. Pembuatan APHT atas dasar kuasa ini hanya dapat dilakukan dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak SKMHT diberikan atau ditandatangani. Jika pembuatan tidak dilakukan dalam waktu 3(tiga) bulan maka SKMHT tersebut menjadi gugur.

3. Sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Hal ini berlaku jika SKMHT tersebut diberikan untuk menjamin kredit yang termasuk kriteria kredit usaha kecil (KUK) sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR, tanggal 29 Mei 1993 tersebut dibawah ini :

- a. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil yang meliputi :

1. kredit kepada Koperasi Unit Desa
2. kredit Usaha Tani
3. kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya

b. KPR yang diberikan untuk pengembangan perumahan yaitu:

1. kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumahsusun dengan luas tanah maksimum 200 m² dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m²
2. kredit yang diberikan untuk pemilikan kapling siap bangun dengan luas tanah 54 m² sampai dengan 72 m² dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya
3. kredit yang diberikan untuk perbaikan atau pemugaran rumah sebagaimana dimaksud KPR diatas

c. Kredit Produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan BPR dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50 juta, antara lain :

1. kredit umum pedesaan (KUPeDES)
2. kredit kelayakan usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah)

4. Sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Hal ini berlaku jika SKMHT tersebut diberikan atas obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan.

5. Enam bulan sejak diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan

Hal ini berlaku bagi Surat Kuasa Membebankan Hipotik yang sudah ada pada saat diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 24 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan.

(BRI, 2000:18)



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil oleh penulis, pada bagian akhir dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bank Rakyat Indonesia sebagai pemberi Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) dapat menerima jaminan berupa surat tanah yang belum disertifikatkan, seperti surat tanah, petok D/Letters/Akta jual-beli dengan menggunakan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dikarenakan masih banyaknya pemohon kredit umum pedesaan (KUPEDES) yang belum memiliki sertifikat hak atas tanahnya.

Hal ini bersasarkan atas ketentuan didalam Surat Edaran Bank Rakyat Indonesia Nomor SE. 78-DIR/BUD/9/94 tanggal 15 September 1994 tentang pemberian KUPEDES dengan jaminan tanah, Surat Edaran tersebut mengatur tentang pemberian Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) kepada nasabah baru dan nsabah lama dengan jaminan tanah berupa sertifikat hak atas tanah atau STTS sebagai pengganti Letter C/Petok D/Girik/Kekitir. Bank Rakyat Indonesia mengeluarkan Surat kanpus Bank Rakyat Indonesia Nomor B-164/KW-IX/BUD/02/98, tanggal 02 Maret 1998 tentang jaminan Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) berupa Akta Jual-Beli, Surat Keputusan Kanpus tersebut berisi tentang beberapa ketentuan yang harus dilakukan oleh pihak BRI jika menerima jaminan KUPEDES berupa tanah yang belum didaftarkan atau belum dibalik nama tetapi telah ada Akta Jual-Belinya. Jadi jaminan pemberian kredit umum pedesaan atau KUPEDES yang utama adalah keyakinan bank atas dibayar kembali kredit sesuai dengan perjanjian. untuk memperoleh keyakinan tersebut bank harus melakukan kajian atas kondisi way out pembayaran kembali kredit yang terdiri dari unsur-unsur watak, karakter, kemampuan, modal serta prospek usaha debitur, sedangkan

pengertian second way out pembayaran kembali kredit lebih diartikan sebagai jaminan pemberian kredit beserta pengikatannya.

2. Hambatan-hambatan atau kendala-kendala yang timbul didalam pembuatan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) diantaranya yaitu :
 - a. Belum adanya keseragaman di beberapa daerah mengenai besarnya biaya pembuatan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut.
 - b. Didaerah tertentu khususnya diperkotaan, biaya pembuatan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut dirasakan sangat memberatkan nasabah karena tidak sepadan dengan plafon pinjaman yang diminta :
 - c. Masih banyaknya bukti kepemilikan agunan berupa non sertifikat yang tidak dilengkapi data pendukung yang sah, sehingga notaris dan/atau camat selaku PPAT tidak bersedia memproses pembuatan SKMHT tersebut.
 - d. Masa berlakunya surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokoknya, maka apabila kredit tersebut belum lunas pada saat jatuh tempo harus menghadap notaris/PPAT, yang secara otomatis akan mengeluarkan biaya untuk itu, yang berarti hal tersebut menjadi masalah baru disamping masalah tunggakan kredit tersebut.
3. Bila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur, maka pihak bank sebagai pihak kreditur akan melakukan penyelamatan dan penyelesaian yang berupa :
 - a. Melakukan pembinaan yang lebih intensif.
 - b. Melakukan penyelamatan terhadap Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) yang telah dipinjamnya. Bentuk fasilitas penyelamatan KUPeDES tersebut adalah :
 - 1) Penjadwalan kembali (rescheduling)
 - 2) Persyaratan kembali (reconditioning)
 - 3) Penataan kembali (restructuring)

- c. Melakukan penyelesaian KUPeDES bermasalah secara damai.
- d. Melakukan penyelesaian KUPeDES bermasalah melalui saluran hukum.

Hal ini dilakukan apabila upaya penyelamatan atau penyelesaian secara damai sudah diupayakan secara maksimal, akan tetapi belum memberikan hasil atau debitur tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan KUPeDES-nya, namun hal tersebut dilakukan dengan pertimbangan atau dengan membandingkan antara biaya yang diterima oleh debitur yang melakukan wan prestasi tersebut.

4.2 Saran-Saran

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Agar lembaga jaminan yang ada di Indonesia lebih memperhatikan secara khusus terhadap permasalahan yang terjadi didalam perikatan dengan menggunakan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
2. Supaya pihak bank benar-benar melaksanakan fungsinya sesuai dengan ketentuan yang ada didalam memberikan kredit, sehingga kredit yang diberikan oleh pihak bank tersebut nantinya akan benar-benar berguna dan bermanfaat bagi masyarakat.
3. Agar pihak bank tetap memegang prinsip kehati-hatian dalam menaruh kepercayaan terhadap calon nasabah atau debitur serta tetap memegang prinsip tujuan perbankan, yaitu untuk turut serta meningkatkan perekonomian dengan memperhatikan pula para pengusaha ekonomi lemah.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember.
- Badrlulzaman, Mariam Darus. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- BRI. 1997. *Pedoman Pelaksanaan Kredit Unit Retail Banking*. Jakarta.
- 2000. *Aspek Hukum Perkreditan*. Surabaya.
- Gandaprawira, D. 1989. *Perjanjian Kredit dan Hukum Jaminan*. Jakarta.
- Kansil, C.S.T. 1997. *Hak Tanggungan atas tanah*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Satrio, J. 1999. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*. Bandung : Alumni.
- Sembiring, Sentosa. 2000. *Hukum Perbankan*. Bandung : Mandar Maju.
- Sinar Grafika, 1999. *Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang Perbankan*. Jakarta.
- Soekamto, soerjono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Soemitro, R.H. 1990. *Metodologi Penelitian dan Hukum Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. 1982. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.
- , 1992. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradya Paramita.
- Untung, Budi. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Jakarta : Andi Yogyakarta.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan* .



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 1273 /J25.1.1/PP.9/ 2002
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 2 April 2002

Yth. Pimpinan Kantor Bank Rakyat Indonesia
Cabang Magetan
di -
Magetan. -

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

Nama : Riest Prashinta Indri Y
NIM : 98 - 167
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Letjen Panjaitan XII/52 Jember
Keperluan : Konsultasi Tentang Masalah " Pelaksanaan Pemberian
Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) S
bagai Jaminan Pada Pemberian Kredit Umum Pedesaan
BRI Unit Pasar Baru Kantor Cabang Magetan."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



SOEWONDHO, S.H., M.S.
NIP. 130 879 632

Tembusan kepada :

- Yth. Ketua Bagian **Kejur. Perdata. -**
- Yang bersangkutan.
- Arsip.



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR CABANG MAGETAN

Jln. Jend. Achmad Yani No. 12 Magetan (63314)

Telepon (0351) : 895309 ; 895310 ; 895311 ; 892455 ; 892456 ; 892457

Facsimile : 892456

Magetan, 15 April 2002.

Nomor : B. 1020-VIII/KC/SDM/04/2002
Lampiran : -
Perihal : Pemberitahuan Konsultasi
Mhs a.n. Riest Prashinta Indrayanti

Kepada :
Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember
di

J E M B E R

Surat Saudara No. 1273/J25.1.1/PP.9/2002, tgl. 02 April 2002

Memperhatikan Surat Saudara tersebut di atas dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa :

Nama : Riest Prashinta Indrayanti
NIM : 98 - 167
Program : S1 Ilmu Hukum

telah melaksanakan konsultasi tentang masalah " Pelaksanaan Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Jaminan Pada Pemberian Kredit Umum Pedesaan Di BRI Unit Pasar Baru Kantor Cabang Magetan " pada tanggal 08 sampai dengan 12 April 2002.

Demikian pemberitahuan kami agar menjadikan maklum.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
KANTOR CABANG

Syam Witiardani
Pemimpin Cabang

1996, No. 42



LEMBARAN-NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No. 42, 1996
TANAH, HAK TANGGUNGAN, Jaminan Uang,
Seripikat. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran
Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;

c. bahwa ketentuan mengenai Hypothek sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepajangnya mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;

d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;

e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional;

Mengingat :

- 1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;
- 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pasal 2

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

(2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3

(1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

(2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

BAB II

OBYEK HAK TANGGUNGAN

Pasal 4

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

- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (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 dipindahgunkan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB III
PEMBERIAN DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

BAB IV

TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN,
PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Apabila obyek 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.

(4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

(5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 5

(1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.

(2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

(3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 6

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

Pasal 7

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

4. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelenggarakan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk menegatif menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;

f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

k. janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2).

Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 11

(1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar 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 utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);

d. nilai tanggungan;

e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau ~~letak~~ ~~suasan~~ obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyetela obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada seripikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bernanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan seripikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Seripikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASAR-KAN KETUJUAN YANG MAHA ESA".
- (3) Seripikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, seripikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebasan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- (5) Seripikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 15

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah diaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikannya.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Pasal 16

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.

- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencaintanya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 17

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 18

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
- hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan pencatapan peringat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

(3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan pencatapan peringat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

(4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Pasal 19

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembelinya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi lelak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan kecinuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaniya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c.

BAB V

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

(1) Apabila debitur culera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang berlawanan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal de i hukum.

(5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal 21

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.

BAB VI

PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Pasal 22

(1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertipikatnya.

(2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

(3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dibuat pada buku-tanah Hak Tanggungan.

(4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan seripikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

(5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

(6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

(7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan pencetakan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 24

(1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.

(2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencorengannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan seripikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.

(3) Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pebibeban Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai diciptakannya peraturan pelaksanaan Undang-undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.

Pasal 26

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada masa muat berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

(3) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).

(4) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara anguran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan seripikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan seripikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaniya.

BAB VII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

(1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa :

- a. tegoran lisan;
- b. tegoran tertulis;
- c. pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. pemberhentian dari jabatan.

(2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Ketentuan Undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 28

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 30

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 31

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memcminahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

MOERDIONO.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR PUSAT

Jalan Jenderal Sudirman No. 44 - 48 Tromol Pos 1094/1000 Jakarta 10210
Telepon : 5703344, 5703374, 5703406, 5704247, 5704313
Facsimile : 2500077. Kawat : KANPUSBRI
Telex : 65293, 65301, 65456, 65459, 65461

Jakarta, 15 September 1994

SURAT - EDARAN

NOSE : S. 78 -DIR/BUD/ 9 /94 ✓

Tentang :

PEMBERIAN KUPEDES DENGAN AGUNAN TANAH

SE KPUBRI NOSE : S. 125 -DIR/BUD/11/93, Tanggal 18 Nopember 1993.

Melalui SE Kanpus BRI tersebut diatas telah diatur mengenai pemberian Kupedes kepada nasabah baru dan lama dengan agunan tanah, berupa Sertifikat hak atas tanah atau STTS sebagai pengganti Leter C / Petok D / Girik / Kekitir. Dari hasil pemantauan dilapangan, beberapa BRI Unit mengalami kesulitan dalam melakukan ekspansi, karena dijumpai adanya nasabah - nasabah lama dan termasuk baik tidak dapat menikmati pinjaman yang lebih besar (diatas Rp 10 juta) bahkan harus berkurang jumlahnya dari pinjaman yang lalu karena agunan tanah yang disediakan belum berupa Sertifikat.

Sejalan dengan hal tersebut, serta untuk mengantisipasi kemungkinan pindahnya nasabah lama yang baik dan berkembang ke Bank lain , maka Direksi memandang perlu untuk menyempurnakan kembali ketentuan pemberian Kupedes dengan agunan tanah sbb :

1. Besarnya pemberian Kupedes kepada nasabah dengan agunan tanah baik berupa STTS maupun Sertifikat Hak atas tanah ditetapkan sbb :

1.1. Nasabah baru.

- Agunan utama Kupedes kepada nasabah baru dengan pokok pinjaman dibawah Rp 10 juta dapat berupa STTS.
- Agunan utama Kupedes kepada nasabah baru dengan pokok pinjaman Rp 10 juta keatas harus berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), HGB / HGU dengan nilai pasar wajar / THLS minimal harus mengcover jumlah hutang pokok dan bunga.

1.2. Nasabah

RI 100/00
SA : A

1.2. Nasabah lama. ✓

Kepada nasabah lama yang baik dapat diberikan Kupedes dengan agunan berupa STTS sampai jumlah maksimal Rp 25 juta, dengan catatan :

- 1.2.1. Pemberian pinjaman dilakukan secara selektif dan penilaian pinjaman harus atas dasar kelayakan usaha debitur.
- 1.2.2. Ymp. telah dan masih menjadi nasabah Kupedes minimal selama 36 bulan (kumulatif).
- 1.2.3. Riwayat pinjaman sebelumnya baik, dalam arti untuk pinjaman yang terakhir pembayaran selalu tepat waktu dan tidak pernah terjadi tunggakan hitam lebih dari 3 kali, serta tidak menunggak merah.
- 1.2.4. Tanah yang dijadikan agunan harus marketable dan nilai likuidasinya dapat mengcover kewajiban Kupedesnya (pokok + bunga).
- 1.2.5. Untuk mencegah timbulnya tunggakan, maka pada saat akan ada kenaikan / penambahan kredit perlu diyakini bahwa :
 - a. Nasabah harus benar - benar menguasai bisnis yang akan ditekuni .
 - b. Tidak terjadi perubahan pola perilaku (pribadi maupun bisnis) dari ybs yang akan dapat mengancam kelangsungan usaha ybs.

Contoh perubahan pola perilaku

Pribadi :

- * hidup lebih konsumtif (semula sederhana)
- * judi (semula tidak)
- * sering cekcok dengan keluarga (semula tidak)
- * sulit ditemui Kaunit/Mantri (semula mudah)
- * dll

Bisnis :

- * menimbun stock berlebihan (semula tepat)
 - * terlalu mudah memberikan penjualan secara kredit (semula sangat ketat / selalu cash)
 - * ada kecenderungan untuk spekulasi yang berlebihan (semula sangat cermat)
 - * dll.
- c. Daerah / wilayah yang menjadi tujuan untuk meningkatkan pemasaran benar - benar mendukung.
 - d. Ybs. akan mampu mengelola usahanya apabila omzet penjualan naik.

2. Persyaratan

BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

Lembaran lanjutan ke.....

2. Persyaratan kelengkapan & kebenaran agunan adalah sbh :2.1. Agunan berupa Sertifikat Hak atas tanah.2.1.1. Serifikat Hak Milik

- a. Sertifikat Hak milik atas tanah harus benar-benar asli.
- b. Untuk keamanan hendaknya dilakukan pencocokan keaslian dan kebenaran SHM tersebut ke BPN setempat. Pencocokan dilaksanakan oleh petugas BRJ Unit (Kaunit / Mantri).
- c. Penelitian atas riwayat tanah dapat dilakukan melalui surat-surat bukti pemindahan hak berupa, misalnya : Akta Jual-Beli, Akta Hibah, dsb.
- d. Bukti pelunasan PBB berupa STTS tahun terakhir.

2.1.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU)

- a. Sertifikat HGB / HGU tersebut harus benar-benar asli.
- b. Harus diperhatikan masa berlakunya (harus lebih panjang dari jangka waktu kredit). Apabila telah habis masa berlakunya supaya diperpanjang terlebih dahulu, sebelum pengajuan pinjaman diproses.
- c. Untuk keamanan hendaknya dilakukan pencocokan keaslian dan kebenaran SHGB / SHGU tsb. ke BPN setempat. Pencocokan dilaksanakan oleh petugas BRI Unit (Kaunit / Mantri).
- d. Penelitian atas riwayat tanah dapat dilakukan melalui surat-surat bukti pemindahan hak berupa misalnya : Akta Jual-Beli, Akta Hibah, dsb.
- e. Bukti pelunasan PBB berupa STTS tahun terakhir.

2.2. Agunan berupa STTS pengganti Leter C.

- 2.2.1. STTS harus yang terbaru dan asli (tiap tahun harus diganti).
- 2.2.2. Apabila STTS tersebut merupakan hasil konversi dari Leter C / Petok D , maka Leter C / Petok D / Girik / Kekitir yang lama harus tetap diminta dan dilampirkan.
- 2.2.3. Apabila STTS masih atas nama orang lain, akan tetapi tanah atau tanah dan bangunan yang dipakai jaminan tsb. telah dimiliki oleh calon nasabah, maka supaya dilampiri dengan bukti pemindahan hak (Akta Jual-Beli, Akta Hibah, dsb.) baik notaris atau dibawah tangan serta foto copy sertifikat (SHM /SHGB/SHGU) atau Leter C /Petok D/ Girik / Kekitir yang lama

2.2.4 Surat

BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

Lembaran lanjutan ke.....

- 2.2.4. Surat keterangan dari Kepala Desa dan / atau dari Kepala adat yang diketahui oleh Camat setempat. Surat keterangan tsb. menyatakan bahwa tanah dan / atau bangunan dimaksud adalah milik ybs. dan tidak dalam keadaan sengketa (contoh form. terlampir).

Dengan berlakunya ketentuan ini, maka ketentuan yang mengatur mengenai bukti agunan Kupedes dalam SE NOSE : S.125-DIR/BUD/11/93, tanggal 18-11-1993 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Ketentuan ini mulai berlaku sejak diterbitkannya SE ini.

Demikian untuk dapat dijadikan pedoman dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

P T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
DIREKSI



Soetanto Hadinoto

Sugianto

Direktur

Direktur

Kepada :

Para Pinwil / Inspektur / Pinca / Ka-Unit BRI Selindo
Pemimpin Cabang Khusus BRI

Tindakan :

1. Para Anggota Direksi BRI
2. Para anggota Staf Khusus Direksi
3. Kepala Satuan Pengawas Intern BRI
4. Kabinwil BRI I, II dan III
5. Para Kaur / KA-PPG Kampus BRI
6. Para Deputi I,II,III dan IV Ka-SPI BRI
7. Sentra Pendidikan BRI Unit di Ujung Pandang, Surabaya,
Yogyakarta, Bandung dan Padang

SURAT - KETERANGAN

NO :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama....., Kepala Desa/Kelurahan....., Kecamatan.....
Kabupaten....., menerangkan dengan ini bahwa :

1. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat , berupa terdaftar dalam petok D. Huruf C. No..... Persil No..... KJas, Luas..... Ha/m2, dengan segala sesuatu yang berdiri diatasnya berupa....., dan berbatasan dengan tanah-tanah milik :
Utara :, Timur :
Selatan :, Barat :
sungguh-sungguh sejak tanggal adalah hak milik dari Saudara alamat
2. Pemilik tanah tersebut adalah seorang warga negara Indonesia, Pekerjaan
3. Tanah tersebut sampai pada waktu keterangan ini dibuat masih tetap tertulis atas namanya dan tidak menjadi perselisihan dengan pihak lain, baik mengenai haknya maupun maupun batas-batasnya.
4. Tanah tersebut dipergunakan untuk perumahan / pertanian *)
5. Keterangan ini diberikan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam P.P. No. 10/1961 (pasal 18 ayat 1-25 ayat 1-26 ayat 1 dan 27 ayat 1)

.....Tgl.....

HARGA TAKSIRAN :

Tanah : Rp

Bangunan : Rp

Jumlah : Rp

Kepala Desa/ Kelurahan

(.....)

Mengetahui dan menguatkan

Keterangan tsb. diatas

Camat

Gambar situasi tanah

(.....)

* curret salah satu

g p



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR PUSAT

Jalan Jenderal Sudirman No. 44 - 48 Tropic Pos 1094/1000 Jakarta 10210
 Telepon : 5703344, 5703374, 5703406, 5704247, 5704313
 Facsimile : 2500077, Kawat : KANPUSBRI
 Telex : 65293, 65301, 65456, 65459, 65461

Model 5

Jakarta, 15 September 1994

SURAT - EDARAN

NOSE : S. 78 -DIR/BUDI/ 9 /94 ✓

Tentang :

PEMBERIAN KUPEDES DENGAN AGUNAN TANAH

SE KPBRI NOSE : S. 125 -DIR/BUD/11/93, Tanggal 18 Nopember 1993.

Melalui SE Kanpus BRI tersebut diatas telah diatur mengenai pemberian Kupedes kepada nasabah baru dan lama dengan agunan tanah, berupa Sertifikat hak atas tanah atau STTS sebagai pengganti Letter C / Petok D / Girik / Kemitir. Dari hasil pemantauan dilapangan, beberapa BRI Unit mengalami kesulitan dalam melakukan ekspansi, karena dijumpai adanya nasabah - nasabah lama dan termasuk baik tidak dapat menikmati pinjaman yang lebih besar (diatas Rp 10 juta) bahkan harus berkurang jumlahnya dari pinjaman yang lalu karena agunan tanah yang disediakan belum berupa Sertifikat.

Sejalan dengan hal tersebut, serta untuk mengantisipasi kemungkinan pindahnya nasabah lama yang baik dan berkembang ke Bank lain , maka Direksi memandang perlu untuk menyempurnakan kembali ketentuan pemberian Kupedes dengan agunan tanah sbb :

1. Besarnya pemberian Kupedes kepada nasabah dengan agunan tanah baik berupa STTS maupun Sertifikat Hak atas tanah ditetapkan sbb :

1.1. Nasabah baru,

- Agunan utama Kupedes kepada nasabah baru dengan pokok pinjaman dibawah Rp 10 juta dapat berupa STTS,
- Agunan utama Kupedes kepada nasabah baru dengan pokok pinjaman Rp 10 juta keatas harus berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), HGB / HGU dengan nilai pasar wajar / THLS minimal harus mengcover jumlah hutang pokok dan bunga.

1.2. Nasabah

KR	00	00
JRA	:	A

BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

Lembaran lanjutan ke.....

1.2. Nasabah lama. ✓

Kepada nasabah lama yang baik dapat diberikan Kupedes dengan agunan berupa STTS sampai jumlah maksimal Rp 25 juta, dengan catatan :

- 1.2.1. Pemberian pinjaman dilakukan secara selektif dan penilaian pinjaman harus atas dasar kelayakan usaha debitur.
- 1.2.2. Ymp. telah dan masih menjadi nasabah Kupedes minimal selama 36 bulan (kumulatif).
- 1.2.3. Riwayat pinjaman sebelumnya baik, dalam arti untuk pinjaman yang terakhir pembayaran selalu tepat waktu dan tidak pernah terjadi tunggakan hitam lebih dari 3 kali, serta tidak menunggak merah.
- 1.2.4. Tanah yang dijadikan agunan harus marketable dan nilai likuidasinya dapat mengcover kewajiban Kupedesnya (pokok + bunga).
- 1.2.5. Untuk mencegah timbulnya tunggakan, maka pada saat akan ada kenaikan / penambahan kredit perlu diyakini bahwa :
 - a. Nasabah harus benar - benar menguasai bisnis yang akan ditekuni .
 - b. Tidak terjadi perubahan pola perilaku (pribadi maupun bisnis) dari ybs yang akan dapat mengancam kelangsungan usaha ybs.

Contoh perubahan pola perilaku.

Pribadi :

- * hidup lebih konsumtif (semula sederhana)
- * judi (semula tidak)
- * sering cekcok dengan keluarga (semula tidak)
- * sulit ditemui Kaunit/Mantri (semula mudah)
- * dll

Bisnis :

- * menimbun stock berlebihan (semula tepat)
- * terlalu mudah memberikan penjualan secara kredit (semula sangat ketat / selalu cash)
- * ada kecenderungan untuk spekulasi yang berlebihan (semula sangat cermat)
- * dll.

- c. Daerah / wilayah yang menjadi tujuan untuk meningkatkan pemasaran benar - benar mendukung.
- d. Ybs. akan mampu mengelola usahanya apabila omzet penjualan naik.

2. Persyaratan

2. Persyaratan kelengkapan & kebenaran agunan adalah sbh :2.1. Agunan berupa Sertifikat Hak atas tanah.2.1.1. Serifikat Hak Milik

- a. Sertifikat Hak milik atas tanah harus benar-benar asli.
- b. Untuk keamanan hendaknya dilakukan pencocokan keaslian dan kebenaran SHM tersebut ke BPN setempat. Pencocokan dilaksanakan oleh petugas BRJ Unit (Kaunit / Mantri).
- c. Penelitian atas riwayat tanah dapat dilakukan melalui surat-surat bukti pemindahan hak berupa, misalnya : Akta Jual-Beli, Akta Hibah, dsb.
- d. Bukti pelunasan PBB berupa STTS tahun terakhir.

2.1.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU.)

- a. Sertifikat HGB / HGU tersebut harus benar-benar asli.
- b. Harus diperhatikan masa berlakunya (harus lebih panjang dari jangka waktu kredit). Apabila telah habis masa berlakunya supaya diperpanjang terlebih dahulu, sebelum pengajuan pinjaman diproses.
- c. Untuk keamanan hendaknya dilakukan pencocokan keaslian dan kebenaran SHGB / SHGU tsb. ke BPN setempat. Pencocokan dilaksanakan oleh petugas BRI Unit (Kaunit / Mantri).
- d. Penelitian atas riwayat tanah dapat dilakukan melalui surat-surat bukti pemindahan hak berupa misalnya : Akta Jual-Beli, Akta Hibah, dsb.
- e. Bukti pelunasan PBB berupa STTS tahun terakhir.

2.2. Agunan berupa STTS pengganti Leter C.

- 2.2.1. STTS harus yang terbaru dan asli (tiap tahun harus diganti).
- 2.2.2. Apabila STTS tersebut merupakan hasil konversi dari Leter C / Petok D , maka Leter C / Petok D / Girik / Kekitir yang lama harus tetap diminta dan dilampirkan.
- 2.2.3. Apabila STTS masih atas nama orang lain, akan tetapi tanah atau tanah dan bangunan yang dipakai jaminan tsb. telah dimiliki oleh calon nasabah, maka supaya dilampiri dengan bukti pemindahan hak (Akta Jual-Beli, Akta Hibah, dsb.) baik notaris atau dibawah tangan serta foto copy sertifikat (SHM /SHGB/SHGU) atau Leter C /Petok D/ Girik / Kekitir yang lama

2.2.4 Surat

BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

Lembaran lanjutan ke

- 2.2.4. Surat keterangan dari Kepala Desa dan / atau dari Kepala adat yang diketahui oleh Camat setempat. Surat keterangan tsb. menyatakan bahwa tanah dan / atau bangunan dimaksud adalah milik ybs. dan tidak dalam keadaan sengketa (contoh form. terlampir).

Dengan berlakunya ketentuan ini, maka ketentuan yang mengatur mengenai bukti agunan Kupedes dalam SE NOSE : S.125-DIR/BUD/11/93, tanggal 18-11-1993 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Ketentuan ini mulai berlaku sejak diterbitkannya SE ini.

Demikian untuk dapat dijadikan pedoman dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
DIREKSI



Soetanto Hadiuoto

Sugianto

Direktur

Direktur

Kepada :

Para Pinwil / Inspektur / Pinca / Ka-Unit BRI Selindo
Penimpin Cabang Khusus BRI

Tindakan :

1. Para Anggota Direksi BRI
2. Para anggota Staf Khusus Direksi
3. Kepala Satuan Pengawas Intern BRI
4. Kabinwil BRI I, II dan III
5. Para Kaur / KA-PPG Kampus BRI
6. Para Deputi I,II,III dan IV Ka-SPI BRI
7. Sentra Pendidikan BRI Unit di Ujung Pandang, Surabaya,
Yogyakarta, Bandung dan Padang

SURAT - KETERANGAN

NO :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama....., Kepala Desa/Kelurahan....., Kecamatan.....
Kabupaten....., menerangkan dengan ini bahwa :

1. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat , berupa terdaftar dalam petok D. Huruf C. No..... Persil No..... KJas....., Luas..... Ha/m², dengan segala sesuatu yang berdiri diatasnya berupa....., dan berbatasan dengan tanah-tanah milik :
Utara :, Timur :
Selatan :, Barat :
sungguh-sungguh sejak tanggal adalah hak milik dari Saudara alamat
2. Pemilik tanah tersebut adalah seorang warga negara Indonesia, Pekerjaan
3. Tanah tersebut sampai pada waktu keterangan ini dibuat masih tetap tertulis atas namanya dan tidak menjadi perselisihan dengan pihak lain, baik mengenai haknya maupun maupun batas-batasnya.
4. Tanah tersebut dipergunakan untuk perumahan / pertanian *)
5. Keterangan ini diberikan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam P.P. No. 10/1961 (pasal 18 ayat 1-25 ayat 1-26 ayat 1 dan 27 ayat 1)

..... Tgl.....

HARGA TAKSIRAN :

Tanah : Rp

Bangunan : Rp

Jumlah : Rp

Kepala Desa/ Kelurahan

(.....)

Mengetahui dan menguatkan :

Keterangan tsb. diatas

Camat

Gambar situasi tanah :

(.....)

* coret salah satu

g p

print : 394

28207 WBRIBD IA
65461 KPBRI IA

NO. URUT 5609 25.06.96 18:41

NOTA TELEX

KEPADA : PINWIL BRI BANDUNG
DARI : URUSAN BUD KAMPUS BRI
NOLEX : DN.4069-BUD/MJP/250696

SANGAT SEGERA

NOTA TELEX KAMPUS BRI NOLEX : DN.3653-BUD/MJP/220596

- A. MENUNJUK TELEX KAMPUS BRI TSB DI ATAS PERIHAL UETENTUAN PEMBUATAN SKMHT KUPEDES TELAH DIATUR BAHWA KUPEDES DGN AGUNAN TANAH YANG DI REALISIR TERHITUNG DITERBITKANNYA TELEX KAMPUS NOLEX DN.5058-BUD/MJP/250496 DGNHPOKOK PINJAMAN BERAPAPUN HRS DIBUATKAN SKMHT.
- B. DARI HASIL PEMANTAUAN KAMPUS DILAPANGAN, TERNYATA PEMBUATAN SKMHT DAN/ATAU APHT TSB BELUM DILAKSANAKAN SECARA MENYELURUH KRN ADANYA BEBERAPA KENDALA AL. SBB :
1. BELUM ADANYA KESERAGAMAN DIBEBERAPA DAERAH MENGENAI BESARNYA BIAYA PEMBUATAN SKMHT DAN/ATAU APHT TSB.
 2. DI DAERAH TERTENTU KHUSUSNYA DI PERKOTAAN, BIAYA PEMBUATAN SKMHT DAN/ATAU APHT TSB DIRASAKAN SANGAT MEMBERATKAN NASABAH KRN TDK SEPADAN DGN PLAFON PINJAMAN YANG DIMINTA.
 3. MASIH BANYAKNYA BUKTI KEPEMILIKAN AGUNAN BERUPA NON SERTIFIKAT YG TIDAK DILENGKAPI DATA PENDUKUNG YG SAH SHG NOTARIS DAN/ATAU CAMAT SELAKU PPAT TDK BERSEDIA MEMPROSES PEMBUATAN SKMHT TSB.
- C. DENGAN MEMPERHATIKAN KENDALA YG DIJUMPAI DILAPANGAN TSB DIATAS SERTA UTK MENGHINDARI KEMUNGKINAN PINDAHNYA NASABAH KE BANK LAIN MAKA PEMBUATAN SKMHT DAN/ATAU APHT KUPEDES DENGAN AGUNAN TANAH DITENTUKAN SBB :
1. NASABAH BARU KUPEDES DGN PLAFON DIATAS RP 5 JUTA HRS DIBUATKAN SKMHT.
 2. UTK NASABAH BARU KUPEDES S/D RP 5 JUTA DAN NASABAH LAMA SAMPAI DGN RP 25 JUTA PERTIMBANGAN PEMBUATAN SKMHT SEPENLUPNYA DISERAHKAN KEPADA PENILAIAN PINCA YSS. DILIHAT DARI TINGGINYA SEBINGA DIBANDINGKAN DGN BESARNYA BIAYA PEMBUATAN SKMHT.

BENTUK FORMULIR SKMHT DAN/ATAU APHT YG DIPERAGUKAN SEBAGAI CONTO YG DITETAPKAN DALAM PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/DEKRALA BPN NO.3 THN 1996 YG TELAH DITERUSKAN KAMPUS BRI DGN SURAT NO.36-BDA-IHM/04/96 TGL 25-04-96.

MENGINGAT BLANKO SKMHT DAN/ATAU APHT STANDAR DARI BEN BARU DIPERAGUKAN MULAI TGL.1 AGUSTUS 1996 MAKA SEBLM TGL . AGT 1996 BLANKO SKMHT DIBUAT OLEH PPAT ATAU NOTARIS DGN MENDONTOK BENTUK

- D. SKCV/SKMH YG TELAH DIBUAT SEBELUM DAN SETELAH TGL 9 APRIL 1996 S/D 25 APRIL 1996 MASIH DPT DIPERGUNAKAN DAN DIANGGAP SBG SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SAMPAI DEN BERAKHIRNYA PERJANJIAN POKOK YBS. (S/D JATUH TEMPO).
- E. KUPEDES YG MENURUT SUPIR 02 DIATAS TDK MEMERLUKAN SKMHT NAMA TELAH TERLANJUR DIBUAT SUPAYA SKMHT TSB TETAP SIBERLAKU.
- F. SESUAI KETENTUAN UU HAK TANGGUNGAN BAHWA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN HRS DICARULUI DGN JANJI UTL PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN UTANG TERTENTU YG DITUANGKAN DIDLAM DAN MERUPAKAN BAGIAN YG TAKTERPISAHKAN DARI PERJANJIAN UTANG PIUTANG ATAU PERJANJIAN LAINNYA YG MENIMBULKAN UTANG TSB. UTK MEMENUHI KETENTUAN UU HAK TANGGUNGAN TSB MAKA KLAUSULA MENGENAI JANJI PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN HRS TERCANTUM DLM SPH. SEDANGKAN PADA FORMULIR SPH YG BERLAKU SAAT INI BELUM TERCANTUM KLAUSULA TSB. MAKA SELANJUTNYA UTK KUPEDES DGN AGUNAN TANAH YG DIREALISIR TMT TGL 24 APRIL 1996 BAIK YG DIBUATKAN SKMHT ATAU TDK PD SPH YBS SUPAYA DICANTUMKAN KLAUSULA TAMBAHAN DIMAKSUD. CONTOH KLAUSULA TAMBAHAN SPH TELAH DISAMPAIKAN SESUAI TELEX KPBRI NOLEX DN. 3653/BUD/MJP/220596.
- G. KLAUSULA TAMBAHAN DLM SPH TSB HRS DILEKATKAN MENJADI SATU KESATUAN DGN SPH YBS.
- H. LEGALISASI ATAU WAARMERKING PD SPH (MDL SH-03/KUPEDES) TETAP DILAKSANAKAN SESUAI DGN KETENTUAN YG BERLAKU.
- I. DLM PELAKSANAAN REALISASI KUPEDES AGAR MEMPERHATIKAN HALS SBB :
 1. REALISASI KUPEDES AGAR DILAKSANAKAN SECARA HATI-HATI DGN LEBIH MENGUTAMAKAN MUTU PENGAWASANNYA.
 2. KARAKTER DAN PROSPEK USAHA NASABAH YBS DPT DIYAKINI BAIK, SERTA FEASIBLE UTK DIBERIKAN KUPEDES.
 3. PENGAMANAN DOKUMEN (PENGUSAHAAN FISIK, KELENGKAPAN DAN KEABSAHAN) KUPEDES YG TANPA SKMHT HRS BENAR-BENAR DIPERHATIKAN DAN SESUAI KETENTUAN, KRN TDK MENUTUP KEMUNGKINAN DIKEMUDIAN HARI DIBUATKAN SKMHT.

KETENTUAN INI MULAI DIBERLAKUKAN UTK KUPEDES YG DIREALISIR SEJAK TGL 25 APRIL 1996.

DENGAN DIKELUARKAN KETENTUAN INI MAKA KETENTUAN PEMBUATAN SKMHT SESUAI TELEX KPBRI NOLEX DN 3653-BUD/MJP/220596 DINYATAKAN DICABUT DAN TIDAK BERLAKU.

DEMIKIAN UNTUK MENDAPAT PERHATIAN DAN AGAR SEGERA DITERUSKAN KE KANCA/BRI UNIT DI WILAYAH KERJA SAUDARA.

NOTEX DKRM TGL 250696

SM+ :

28207 WBRIBD IA

65461 KPBRI IA

Message: 0580-... received

Disconnect code : 13

On 25/06/96 at 18 h 29 Elapsed : 12 mn 43

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR PUSAT

Jalan Jenderal Sudirman No. 44 - 46 Tromol Pos 1094/1000 Jakarta : 0210
Telepon : 2510244, 2510254, 2510269, 2510264, 2510279
Facsimile : 2500077, Kawal : KANPUSSRI
Telex : 652707 65301, 65456, 65459, 65461

[Handwritten signature and initials]

No: *0534-412/1000*
02 JUL 1996

SURAT - EDARAN

Jakarta, 24 Juni 1996

NOSE : S. 34 - DIR/BUD/ 6 / 96

Tentang:

TAMBAHAN KLAUSULA PADA FORMULIR SURAT PENGAKUAN HUTANG KUPEDES (SH - 03 / KUPEDES)

UNDANG - UNDANG RI NO 4 TAHUN 1996 Tanggal 9 April 1996

Dengan diterbitkannya Undang - Undang RI no 4 tahun 1996 tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka lembaga jaminan creditverband Hipoteek dinyatakan tidak berlaku. Sehubungan dengan hal tersebut, penggunaan SKCV/SKMH tidak dipergunakan lagi dan diganti dengan SKMHT.

Sesuai pasal 10 ayat 1 Undang - Undang RI No 4 tahun 1996 bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian dari terpisahkan dari perjanjian utang - piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Dengan demikian pemberian hak tanggungan tersebut harus dijanjikan terlebih dahulu dengan mencantumkan dalam Surat Pengakuan Hutang ybs. Dalam Surat Pengakuan Hutang Kupedes (SH - 03 Kupedes) yang dipergunakan di BRI Unit saat ini belum tercantum klausula tersebut.

Sehubungan hal tersebut serta untuk memenuhi ketentuan dari sisi aspek yuridis atas pinjaman dengan agunan tanah, maka dalam formulir Surat Pengakuan Hutang Kupedes harus dicantumkan klausula mengenai pemberian hak tanggungan tersebut.

[Handwritten signature]
PR

Mengingat *[Handwritten signature]*

1201

Butir

misal pada

BANK RAKYAT INDONESIA (PERBERO)

Lembaran lanjutan ke.....

Mengingat dalam formulir SPH yang berlaku saat ini belum tercantum klausula tersebut maka untuk memanfaatkan percetakan yang ada agar ditambah dengan klausula dalam lembaran tersendiri / terpisah.
Klausula tambahan tersebut harus dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan Surat Pengakuan Hutang vbs.

Pencantuman dan pembuatan klausula tambahan dalam Surat Pengakuan Hutang Kupedes adalah merupakan tambahan pasal 3 SH -03/Kupedes butir (h) sbb

h. Sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan (Integreerendeeel) dari pengakuan hutang ini dan pengakuan hutang ini tidak akan terjadi jika bagian ini tidak diadakan, maka yang berhutang dengan ini menyerahkan jaminan untuk dapat dibebankan hak tanggungan guna kepentingan BRI berupa tanah sawah / darat beserta bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dengan keterangan sbb :
SHM/SHGB/SHGU/Petok D/Girik/Letter C/.....*) No.....

Atas nama

Luasm2

Terletak di

- Blok :
- Desa / Kelurahan :
- Kecamatan :
- Kabupaten :
- Propinsi :

Dengan batas - batas sbb

- Utara :
- Timur :
- Selatan :
- Barat :

catatan .

*) agar diisi sesuai dengan bukti kepemilikan yang ada

Pada tepi kiri setelah baris kalimat akhir butir (g) pasal 3 model SH-03/Kupedes supaya dicantumkan tanda tertentu misalnya (F) dan ditulis sbb :

(F). Lihat
lembar tambahan
Disahkan

Pada tepi.....

100rh
BRI

Arif

RAKYAT INDONESIA (PERBERG)

Lembaran lanjutan ke.....

Pada tepi kiri lembaran tambahan sebelum butir (h) juga diberi tanda yang sama
nomornya (F) contoh lembar tambahan terlampir.

Pada setiap kalimat " Disahkan ", harus ditandatangani oleh para pihak yang namanya //
sekaligus yang tercantum pada halaman 1 (satu) SPH.

Untuk lebih jelasnya mengenai cara penulisan perubahan / renvoi yang benar
pada SPH, supaya berpedoman pada SE KPBR Nose.S 142-DIR/SDH/10/92, tanggal
09 Oktober 1992, halaman 2 butir 2 " Jo. SE KPBR No.S.168-DIR/SDH/11/92
tanggal 20 Nopember 1992"

Demikian untuk dijadikan pedoman dalam pelaksanaannya.

**BANK RAKYAT INDONESIA
DIREKSI**

Suharsono

Suharsono
Direktur

Sugianto

Sugianto
Direktur

Daftar

1. Para Pinwil/Pinca/Kaunit - BRI Selindo
2. Pinca Khusus BRI

Terdapat

1. Para anggota Direksi BRI
2. Para anggota Staf Khusus BRI
3. Kepala Satuan Kerja Audit Intern BRI
4. KABINWIL BRI I, II dan III
5. Para SKAI Wil BRI
6. Para Kaur/Ka-PPG Kampus BRI
7. Para Deputy I, II, III dan IV Ka-SPI BRI
8. Bentra Pendid kan BRI Unit (Padang, Bandung, Yogyakarta, Surabaya dan Ujung Pandang).

Assip.
[Signature]

[Signature]

Milil

Model SH-0001/PEDDES

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR CABANG :

UNIT :

NOMOR URUT :

NOMOR SKPP :

NOMOR PANGKAL :

NOMOR TRANSAKSI :

SURAT PENGAKUAN HUTANG

Untuk keperluan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) sebagai badan hukum yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan akta pendiriannya (Anggaran dasarnya) yang dimuat dalam Akta Nomor 133 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat dihadapan MUHAMMAD SALIM Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 73 tanggal 11 September 1992. Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 3A tahun 1992, berikut perubahannya dengan Akta Nomor 78 tanggal 19 September 1992 tentang Berita Acara Rapat dan Akta Pembetulan Nomor 1 tanggal 1 Oktober 1992 dibuat oleh Notaris yang sama dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 34 tanggal 20 Oktober 1992 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 010A tahun 1992.

Pada hari ini tanggal bulan tahun
(.....19.....)

Yang berandatangan dibawah ini : 1)

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

1. Selain nama harus juga disebutkan tempat tinggal dan pekerjaan dari pemijman.
2. Hanya dipergunakan bila pemijman terdiri atas dua orang atau lebih.

[Handwritten signature]

Handwritten signature

PENGGUNAAN PINJAMAN

Pasal 1

Pinjaman yang diterima oleh YANG BERHUTANG dari BANK dipergunakan untuk keperluan

PEMBAYARAN KEMBALI PINJAMAN DAN IPTW

Pasal 2

1. Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG kepada BANK menurut angsuran yang sama besarnya atau sesuai tabel angsuran pokok dan bunga yang berlaku untuk KUPEDAS, dalam kali angsuran (.....) berturut-turut tiap kali angsuran sebesar Rp..... (..... rupiah) dimulai sejak tanggal tiap2*) dan/atau selambat-lambatnya pada tanggal akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran.***)
2. Dalam angsuran pinjaman tersebut terkandung unsur Cadangan Insentif Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW), yang tidak berbunga dan yang sekaligus merupakan cadangan penalti apabila terjadi tunggakan, adapun besarnya cadangan tersebut adalah sebesar 25 % dari angsuran bunga yang dibayar oleh YANG BERHUTANG.
3. Apabila pembayaran kembali pokok dan bunga pinjaman tersebut dilaksanakan tepat pada waktu yang diperjanjikan atau apabila dilaksanakan pembayaran sebelum waktunya yang meliputi satu atau beberapa angsuran pokok dan bunga, maka Bank wajib membayar insentif yang dananya diambil dari Cadangan Insentif Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW) sesuai ketentuan yang berlaku untuk Kredit Umum Pedesaan (KUPEDAS) bagi YANG BERHUTANG. Bilamana pembayaran dilaksanakan tidak Tepat Waktu yang diperjanjikan, baik untuk satu atau beberapa angsuran pokok dan bunganya, maka yang berhutang tidak berhak atas Insentif, dan Cadangan Insentif Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW) diperhitungkan sebagai penalti.

Selanjutnya pembayaran Insentif kepada yang berhak dilakukan oleh Bank dengan cara pemindahbukuan dari rekening Cadangan Insentif Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW) ke rekening simpanan ybs.

JAMINAN

Pasal 3

Guna menjamin supaya hutang pengambil kredit kepada Bank dibayar dengan semestinya, baik hutang yang di timbulkan karena pengakuan ini atau karena alasan - alasan lain, ataupun yang mungkin timbul pada suatu ketika termasuk bunga, denda ongkos - ongkos dan biaya - biaya lainnya, maka **).

4. Dengan akta tertanggal yang dibuat di hadapan..... PPAT di telah dipasang hipotik / credieverband yang tersebut dalam akta dimaksud untuk keperluan Bank.

Andi

- b. Sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan (intergrerendeel) dari pengakuan hutang ini dan pengakuan ini tidak akan terjadi jika bagian ini tidak diadakan maka yang berhutang dengan (.....) akta terpisah (Model PJ-06/UD) tertanggal telah memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi kepada Bank untuk memasang creditverband atau dengan akta terpisah tertanggal yang dibuat dihadapan Notaris di telah memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi kepada Bank untuk memasang hipotik *) atas harta bendanya yang tersebut dalam surat kuasa ini, dengan biaya atas beban YANG BERHUTANG.
- c. Dengan akta tertanggal yang dibuat dibawah tangan telah diikat secara fiduciaire eigendoms overdracht barang-barang yang tersebut dalam akta itu untuk keperluan Bank.
- d. Dengan ini YANG BERHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaian dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala barang-barang bergerak dan / atau surat berharga *) sebagaimana yang diterangkan lebih lanjut dalam suratnya kepada Bank (Model PJ-04/UD) tertanggal
- e. YANG BERHUTANG telah memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali sesuai Surat Kuasa tertanggal (Model PJ-06a/UD) kepada Bank untuk mengalihkan/ mengover/memindahkan hak kepada orang lain atas ijin pemakaian tempat berjualan (Kios /Toko/ Los *) yang tersebut dalam akta itu untuk keperluan Bank.
- f. Dengan ini YANG BERHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaian dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala hak dari YANG BERHUTANG sebagai diterangkan dalam Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang penama nomor Tanggal dan Surat Penetapan Pangkat Terakhir nomor tanggal Gadai ini menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari persetujuan ini dan persetujuan ini tidak akan dibuat dengan tiada bagian itu. Karena penggadaian ini, BANK berhak untuk menerima uang gaji YANG BERHUTANG dari Kas Negara/Jurubayar/Bendaharawan *) yang bersangkutan guna diperhitungkan dengan hutang YANG BERHUTANG kepada BANK dengan hak pula untuk mengegah pihak lain termasuk YANG BERHUTANG sendiri untuk menerima pembayaran uang tadi. Untuk keperluan itu, disamping penyerahan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang Penama, Surat Penetapan Pangkat Terakhir tersebut diatas, YANG BERHUTANG : sesuai surat Bendaharawan/Jurubayar *) nomor memberikan kepada BANK, pemberian mana telah diterima oleh BANK, suatu Surat Kuasa Memotong Gaji (Model PJ-05/UD) yang berlaku terus menerus untuk menerima uang gaji yang menjadi hak YANG BERHUTANG langsung dari Kas Negara/Jurubayar/Bendaharawan*) sejak bulan dan selanjutnya tiap-tiap bulan hingga pinjamannya kepada BANK lunas.
- g. Dengan ini YANG BERHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaian dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala hak dari YANG BERHUTANG sebagai diterangkan dalam Surat Keputusan Pensiun nomor tanggal Penggadaian ini menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari persetujuan ini (intergrerendeel) dan persetujuan ini tidak akan terjadi bila penggadaian ini tidak diadakan. Karena penggadaian ini, maka YANG BERHUTANG : No. Pensiun : No. Buku Pembayaran Pensiun (Kas) : memberi Kuasa kepada Kas Negara/Kantor Pos & Giro qq PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Unit (Model PJ-05a/UD) untuk melakukan pemotongan atas pembayaran uang pensiun sejak bulan dan selanjutnya tiap-tiap bulan hingga PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) lunas.

ASURANSI JIWA PEMINJAM

Pasal 4

Untuk kepentingan BANK, BANK dapat mempertanggungjawabkan atau mengasuransikan jiwa YANG BERHUTANG kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang ditunjuk oleh BANK atas beban YANG BERHUTANG / BANK.*) dengan syarat-syarat asuransi yang berlaku.

KEWAJIBAN LAIN DARI YANG BERHUTANG

Pasal 5

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

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 6

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

PERNYATAAN

Pasal 7

YANG BERHUTANG dengan tegas menyatakan :

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

Bidir
Egarty

Halaman tambahan

- h. Sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan (Intergreendeel) dari pengakuan hutang ini dan pengakuan hutang ini tidak akan terjadi jika bagian ini tidak diadakan, maka yang berhutang dengan ini menyerahkan jaminan untuk dapat dibebankan hak tanggungan guna kepentingan BRI berupa tanah sawah / darat beserta bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dengan keterangan sbb :

SHM/SHGB/SHGU/PetokD. Girik Letter C/.....*)No.....

Atas nama :

Luas :m²

Terletak di

- Blok
- Desa / Kelurahan
- Kecamatan
- Kabupaten
- Propinsi

Dengan batas - batas sbb :

- Utara
- Timur
- Selatan
- Barat

catatan :

*) agar diisi sesuai dengan bukti kepemilikan yang ada

Disahkan

Budi

BIAYA - BIAYA LAINNYA
Pasal 8

Bea meterai, biaya percetakan, biaya Notaris, biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman ini, merupakan beban dan harus dibayar oleh YANG BERHUTANG.

DOMISILI
Pasal 9

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

KETENTUAN - KETENTUAN LAIN
Pasal 10

1. Kuasa - kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK sehubungan pemberian pinjaman ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang - undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman ini yang tanpa adanya kuasa - kuasa tersebut Pengakuan Hutang ini tidak akan dibuat.
2. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam pengakuan hutang ini yang oleh BANK diatur dalam surat menyurat dan kertas-kertas lain merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Surat Pengakuan Hutang ini.
3. Terhadap pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula "SYARAT-SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) yang telah disetujui oleh YANG BERHUTANG dan mengikat YANG BERHUTANG serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari pengakuan hutang ini sekalipun syarat-syarat tersebut tidak dilampirkan dalam pengakuan hutang ini.
4. Surat Pengakuan Hutang ini mulai berlaku sejak ditandatangani.

Ditandatangani di

YANG BERHUTANG *)

Meterai -



BANK RAKYAT INDONESIA

KANTOR WILAYAH

BRI TOWER - SLUIT, 2001 - 2101 - 2201 - 2301, Jl. Jend. Sudarto Rachmud No. 123-128, Surabaya (60131)

Telpon: 031-524230 (5 saluran) Teleks: 32887/32888; Kawat: KANWIL-BRI; Faksimil: 031-524231

ASLI

Nomor : B. 587 /KW-IX/BUD/07/96.
 Lamp. : -
 Perihal : Aplikasi SKMHT untuk Kupedes.

Surabaya, 01 JUL 1996

K e p a d a :
 Sdr. Pemimpin Cabang
 Bank Rakyat Indonesia
 di
 JAWA - TIMUR.

4 JUL 1996

Telax Kampus BRI No. DN. 4069-BUD/MJP/250696.
 Srt. Kampus No. B. 498/KW-IX/BUD/05/96, Tgl. 28-05-96

pelebaran wilayah
ni pda atas
27

Setelah mempelajari telex Kampus BRI tersebut di atas, dengan ini kami beritahukan sebagai berikut :

1. Dalam surat kami tersebut di atas, disebutkan bahwa Kupedes dengan agunan tanah yang direalisir tmt. 22 Mei 1996 dengan pokok Kupedes berapapun harus di-buatkan SKMHT.
2. Dari hasil pemantauan Kampus BRI di lapangan, ternyata pembuatan SKMHT dan / atau APHT tersebut belum dilaksanakan secara menyeluruh karena adanya beberapa kendala antara lain sbb :
 - a. Belum adanya keberagaman di beberapa daerah mengenai besarnya biaya pembuatan SKMHT dan / atau APHT teb.
 - b. Di daerah tertentu khususnya di perkotaan, biaya pembuatan SKMHT, dan / atau APHT tersebut dirangka sangat memberatkan nasabah karena tidak sepadan dengan plafond Kupedes yang diminta.
 - c. Masih banyaknya bukti kepemilikan agunan berupa non sertifikat yang tidak dilengkapi data pendaftaran yang ayah melalui Notaris dan / atau Camat selaku FPAT tidak bersedia memproses pembuatan SKMHT teb.
3. Dengan memperhatikan kendala yang dijumpai di lapangan tersebut di atas serta untuk menghindari kemungkinan pindahnya nasabah ke Bank lain maka pembuatan SKMHT dan / atau APHT Kupedes dengan agunan tanah, ditentukan sbb :

u. Harahon

a. Pembelian baru Kupedes dengan plafond di atas Rp. 5 juta, harus dibuatkan SKHHT.

b. Untuk pembelian baru Kupedes s/d Rp. 5 juta dan pembelian lama s/d Rp. 25 juta pertimbangan pembuatan SKHHT sepenuhnya diserahkan kepada pimpinan Piroa BRI ybs. untuk dari tingginya ditentukan dengan biaya pembuatan SKHHT

Bentuk formulir SKHHT dan / atau AHHT yang dipergunakan sesuai contoh yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPH No. 3 tahun 1996.

4. SKKV/SKMI yang telah dibuat sebelum dan setelah tanggal 9 s/d 25 April 1996 masih dapat dipergunakan dan dianggap sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sampai dengan berakhirnya Perjanjian Pokok Kupedes ybs. (s/d jatuh tempo).

5. Kupedes yang menuntut balik d.b. di atas tidak memerlukan SKHHT namun telah terlanjur dibuat, supaya SKHHT tsb. tetap diberlakukan.

6. Sesuai ketentuan UU Hak Tanggungan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan harus didahului dengan janji untuk mensterilkan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan d. dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian lanjut-piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tsb.

Bahan selanjutnya untuk Kupedes dengan asumsi tanah yang diperjual belikan tmt. 24 April 1996 baik yang dibuatkan SKHHT atau tidak, pada SHH ybs. supaya dicantumkan klausul lambaian dimaknadi.

7. Untuk klausul SHH tsb. ini disampaikan dengan surat lampiran ke BPR No. 12. 01. 11. 96 di atas, point 6.

8. Untuk SHH yang dibuat setelah tanggal 24 April 1996 harus dicantumkan klausul lambaian dimaknadi.

9. Untuk SHH yang dibuat sebelum tanggal 24 April 1996 harus dicantumkan klausul lambaian dimaknadi.

10. Untuk SHH yang dibuat setelah tanggal 24 April 1996 harus dicantumkan klausul lambaian dimaknadi.

11. Untuk SHH yang dibuat sebelum tanggal 24 April 1996 harus dicantumkan klausul lambaian dimaknadi.

12. Karakter

1. ... dan ...

2. ... dan ...

Ketentuan ini mulai diberlakukan untuk Kupedes yang diterbitkan sejak tanggal 25 April 1996.

Pada saat dikeluarkannya ketentuan ini, maka ketentuan pembatalan SKHIT sesuai surat kami Ho. B. 198/KW-IX/1996/296, tanggal 28 Mei 1996 yang bertentangan dengan ketentuan ini, dinyatakan dicabut dan tidak berlaku.

Kami percaya saudara dapat melaksanakan dengan baik. Atas perhatian saudara disampaikan terima kasih.

BANK RAKYAT INDONESIA
KANTOR WILAYAH

(Handwritten signatures)

Abdul Kawi

...

...

...

Peningkatan

...

...



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR PUSAT

Jalan Jenderal Sudirman No. 44 - 46 Tromol Pos 1094/1000 Jakarta 10210
Telepon : 2510244, 2510254, 2510269, 2510264, 2510279
Facsimile : 2500077, Kawat : KANPUSBRI
Telex : 65293, 65301, 65456, 65459, 65461

S U R A T K E P U T U S A N
NOKEP S. 21 -DIR/KKP/ 6/97

Tentang

**PEDOMAN PELAKSANAAN KREDIT
PT BANK RAKYAT INDONESIA (PPK-BRI)
SBU UNIT RETAIL BANKING (SBU-URB)**

DIREKSI PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

- MENIMBANG** :
1. Bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) dalam melakukan kegiatan usahanya, terutama dengan menggunakan dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya, wajib melindungi dan memelihara kepentingan dan kepercayaan masyarakat,
 2. Bahwa pemberian kredit merupakan kegiatan utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang mengandung resiko dan dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha, maka dalam pelaksanaannya harus berdasarkan asas-asar perkreditan yang sehat,
 3. Bahwa agar pemberian kredit dapat dilaksanakan secara konsisten dan didasarkan pada prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, maka diperlukan suatu kebijaksanaan perkreditan tertulis,
 4. Bahwa sehubungan dengan telah diberlakukannya Kebijakan Umum Perkreditan (KUP-BRI) maka perlu dibuat ditetapkan suatu Pedoman Pelaksanaan Kredit (PPK-BRI) bagi unit-unit kerja bidang kredit, yang nantinya merupakan acuan dan pedoman dalam pelayanan kredit di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero).

JRA: A
KR. 00.00

MENINGGAT. *d*

100th

- MENGINGAT :
1. Undang - Undang RI No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,
 2. Peraturan Pemerintah RI Nomor 21 tanggal 29 April 1992 tentang Penyesuaian Bentuk Hukum Bank Rakyat Indonesia menjadi Bentuk Hukum Bank Rakyat Indonesia menjadi Perusahaan Perseroan (Persero).
 3. Akta pendirian PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nomor 133 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Muhandis Salim Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.
 4. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bagi Bank Umum.
 5. Surat Keputusan Direksi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nokep S.34-DIR/ADK/11/1995 tanggal 27 Nopember 1995 tentang Kebijakan Umum Perkreditan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) (KUP-BRI).

MEMPERHATIKAN : Surat Persetujuan Dewan Komisaris PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), atas Kebijakan Umum Perkreditan PT BRI (Persero), Nomor 89-DK/BRI/95 tanggal 16 Nopember 1995.

M E M U T U S K A N

- MENETAPKAN :
1. Pedoman Pelaksanaan Kredit (PPK) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) SBU Unit Retail Banking (PPK-SBU URB) sebagai pedoman dan prosedur pelayanan kredit yang berlaku di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero)
 2. Pedoman Pelaksanaan Kredit (PPK-BRI) SBU URB ini berlaku efektif terhitung mulai tanggal 1 Juni 1997.

Dengan

Dengan berlakunya secara efektif PPK-BRI untuk SBU Unit Retail Banking ini, maka kebijaksanaan perkreditan khusus SBU URB yang bertentangan dengan PPK-BRI ini dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan catatan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan ralat / pembetulan seperlunya.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 9 Juni 1997

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) *e*
DIREKSI *4*



DJOKOSANTOSO MOELJONO
DIREKTUR UTAMA



SUGIANTO
DIREKTUR

Kepada :

1. Pemimpin Wilayah
2. Pemimpin Cabang Khusus
3. Pemimpin Cabang

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
DI-
SELURUH INDONESIA

Tindakan :

1. Dewan Komisaris BRI
2. Direksi BRI
3. Ka - SKAI/Deputy I s/d III SKAI BRI
4. Kabinwil BRI
5. Kaur, Ka, - PPSA BRI
6. Staf Khusus Direksi BRI
7. SKAI Wilayah BRI Selindo
8. General Manajer BRI New York Agency & Cayman Islan Branch.
9. Chief Executive BRI Finance Ltd. & Representative Office Hongkong.
10. Chief Executive BRI Representative Office Singapore.
11. Arsip.-----fn/dhar/c:/data/sk-crb/1997

BANK RAKYAT INDONESIA

KANTOR WILAYAH

PLAZA IIII - LANTAI: 2001 - 2101 - 2201 - 2301
R. Jend. Basuki Rahardjo No. 122 - 130, Surabaya (60271)
Telepon: 031-5324230 (5 saluran), Teleks: 32887 / 32888
Kawat: KANWIL IIII - Faksimili: 031-5324033 / 5324044

ASLI

M
No. : 11/64 KW-IX/BUD/02/98.
Lampiran : -
Perihal : Aguan Kupedes berupa
Akta jual beli.
WD.
19/98.
10

Surabaya, 02 MAR 1998

K e p a d a :
Sdr. Pemimpin Cabang
Bank Rakyat Indonesia
di -
JAWA-TIMUR.

1. Sri Kampus BRI No.13.15-BUR/MJP/02/98. Tgl. 18 Feb. 1998.
2. Peraturan Pemerintah No.10 th.1961 ttg. Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah No.24 th. 1997 ttg. Pendaftaran Tanah.

Sehubungan dengan dimungkinkannya BRI Unit untuk menerima jaminan Kupedes berupa tanah yang belum didaftarkan atau belum dibalik nama tetapi telah ada Akta Hibah atau Akte. Jual Beli-nya (dari hasil proses jual beli), maka untuk mencegah timbulnya masalah di kemudian hari, dengan ini perlu kami sur paikan beberapa hal sbb :

- I. Sesuai dengan pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta yang harus dibuat oleh PPAT (termasuk dalam hal ini akta jual beli atas tanah) harus ditandatangani oleh para pihak, para Salest dan PPAT, dan dibuat dalam 4 (empat) rangkap, dengan kegunaan sbb :
 - I. 1 (satu) helai (asli) bermeterai untuk disimpan dalam protokol PPAT
 - II. 1 (satu) helai bermeterai untuk keperluan kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah (rangkap ke-II ini digunakan untuk keperluan balik nama di Kantor Agraria)
 - III. 1 (satu) helai untuk keperluan lampiran permohonan ijin (bila diperlukan ijin)
 - IV. 1 (satu) helai untuk yang berkepentingan

Narasumber [Signature]

Cetakan No. 10 MAR 1998
No. 11/64

Namun demikian setelah diberlakukannya akta PPAT baru sesuai dengan Peraturan Kepala BPN No. 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta PPAT yang disampaikan melalui SE BPN No.640-3752 tanggal 20 September 1989 dan surat BPN No.640-4596 tanggal 4 November 1989, disebutkan bahwa :

"Akta jual beli hanya digunakan untuk membuktikan jual beli satu bidang tanah, satu bagian dari satu bidang tanah atau sebagian dari tanah pemilikan bersama atau satu bidang tanah milik atas satuan rumah susun. Dibuat dalam 2 (dua) rangkap bermeterai cukup yang masing-masing ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan PPAT. Salinan yang hanya ditandatangani oleh PPAT dibuat secukupnya menurut keperluan".

2. Selanjutnya pasal 22 ayat (3) PP No.10/1961 menyebutkan bahwa untuk keperluan balik nama, maka 1 (satu) helai akta yang bermeterai (rangkap ke-II AJB) beserta sertifikat hak atas tanah dan warkah lainnya yang diperlukan dapat disampaikan oleh PPAT ke Kantor Pendaftaran Tanah atau disampalkan sendiri oleh pembeli dengan ketentuan sebagai berikut :
a. memberikan tanda penerimaan kepada PPAT.
3. Namun demikian terhitung sejak 8 Oktober 1997 PP. 10/1961 diganti dengan PP. No.24 Tahun 1997, maka ketentuan pada butir 2 tersebut di atas mengalami perubahan yaitu bahwa penyampaian 1 (satu) helai akta yang bermeterai (rangkap ke-II AJB) serta dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan guna keperluan pendaftaran atau balik nama atas tanah dimaksud, tidak dapat dilakukan sendiri oleh pembeli, tetapi harus oleh PPAT ybs. Pendaftaran hak / balik nama atas tanah tsb selanjutnya menjadi urusan/dilakukan oleh pembeli sendiri atau kuasanya sampai diterbitkannya sertifikat atas nama pembeli oleh Kantor Pertanahan ybs.
4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, apabila di BRI Unit terdapat jaminan Kapedes berupa AJB, maka agar diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

di Untuk...



- a) Untuk tanah jaminan yang transaksi jual belinya dilakukan sebelum tanggal 8 Oktober 1997 (sebelum berlakunya PP No.24 tahun 1997) dan belum didaftarkan atau belum dibalik nama, maka agar dimintakan rangkap ke-II dari AJB yang bermeterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak, para salesi dan PPAT.
- b) Untuk tanah jaminan yang transaksi jual belinya dilakukan sejak tanggal 8 Oktober 1997 dan seterusnya, BRI Unit tidak mungkin lagi meminta rangkap ke-II dari AJB dari nasabah. Sebagai gantinya BRI Unit harus meminta rangkap ke-III AJB. Mengingat rangkap ke-III AJB tersebut secara hukum cukup riskan karena tidak ditandatangani oleh para pihak, di samping itu nasabah dapat mendaftarkan/balik nama atau mengalihkan tanah tsb kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan BRI, maka rangkap ke-III AJB tersebut harus dilengkapi dengan :
- Surat pemberitahuan dari PPAT ybs kepada nasabah/pembeli tanah jaminan yang menyatakan bahwa AJB, sertifikat hak atas tanah dan dokumen lainnya telah diserahkan kepada Kantor Pertanahan ✓
 - Surat kuasa dari nasabah kepada BRI Unit untuk mengurus pendaftaran/balik nama tanah dimaksud dan kuasa untuk menerima sertifikat atas tanah tsb dari BPN apabila sertifikat selesai/diterbitkan ✓
 - BRI Unit membuat surat pemberitahuan kepada BPN setempat yang menyatakan bahwa tanah dimaksud saat ini sedang dijaminakan di BRI Unit. ✓
5. Bagi jaminan Kupedes yang termasuk dalam salah satu kategori butir 4 (a atau b) tetapi belum diperlakukan sebagaimana ketentuan di atas, maka agar segera mendapat tindak lanjut. ✓

Selanjutnya agar diteruskan ke BRI Unit Saudara untuk menjadi pedoman pelaksanaan. Atas perhatian Saudara disampaikan terima kasih.

BANK RAKYAT INDONESIA
KANTOR WILAYAH

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



BANK RAKYAT INDONESIA

KANTOR WILAYAH
 JAWA TIMUR
 Gedung Dharma Yudha No. 100 - 101 - 102 - 103
 Jl. Dewi Sartika No. 100 - 101 - 102 - 103 Surabaya (601221)
 Telepon 031 5122201 - 5122202, 5122203, 5122204, 5122205, 5122206
 Faksimil 031 5122207 - 5122208, 5122209, 5122210, 5122211, 5122212

ASLI

89 FEB 2000

Nomor : B. 3653 / KW-IX / MPP / 02 / 2000

Surabaya,

Perihal : Batas waktu SKMHT untuk Kupedes.

Kepada :
 Sdr. PA Mikro
 Bank Rakyat Indonesia
 di -

JAWA - TIMUR.

1. Facs. Kanpus BRI No. B.24-MKR/MPP/02/2000. Tgl. 07 Februari 2000.
2. Surat kami No. B.498/KW-IX/BUD/05/96. Tgl. 28 Mei 1996.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria / BPN No.4 th. 1996. Tgl. 8 Mei 1996.

Berdasarkan facsimile Kanpus BRI tersebut di atas, berkaitan dengan timbulnya perbedaan pemahaman atas ketentuan batas waktu berlakunya SKMHT yang tertuang dalam Telex Kanpus BRI No.3653-BUD/MJP/220596 yang telah kami teruskan dengan surat No.B.642 tsb, di atas, dengan batas waktu SKMHT yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / BPN butir 3 tersebut di atas, maka dengan ini Kanpus BRI perlu menegaskan bahwa :

1. Batas waktu berlakunya SKMHT untuk Kupedes adalah sampai dengan peranjutan pokoknya berakhir atau sampai dengan Kupedesnya dinyatakan dan atau menjadi lunas.
2. Ketentuan batas waktu SKMHT Kupedes tersebut butir 1 di atas, berlaku terhitung sejak tanggal diterbitkannya surat ini.
3. Bagi BRI Unit yang sebelum tanggal di terbitkannya surat ini, telah menerapkan batas waktu berlakunya SKMHT tidak sesuai dengan ketentuan dalam surat ini, dinyatakan dapat dibenarkan.

Harap ketentuan ini disampaikan ke BRI Unit Saudara untuk dilaksanakan dengan baik. Atas perhatian Saudara disampaikan terima kasih.

BANK RAKYAT INDONESIA
 KANWIL. MIKRO

Kaliyo
 Pinwil

Sopyan
 Kabag

Tindakan :

1. Kanins BRI Surabaya.
 2. Arsip
- c. dalam doko/bil. 001/30/2000

PENGUNAAN PINJAMAN

Pasal 1

Pinjaman yang diterima oleh YANG BERHUTANG dari BANK dipergunakan untuk keperluan

PEMBAYARAN KEMBALI PINJAMAN DAN IPTW

Pasal 2

1. Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG kepada BANK menurut angsuran yang sama besarnya atau sesuai tabel angsuran pokok dan bunga yang berlaku untuk KUPedes, dalam kali angsuran (.....) berturut - turut tiap kali angsuran sebesar Rp..... (..... rupiah) dimulai sejak tanggal tiap2*) dan / atau selambat - lambat pada tanggal akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran.***)
2. Dalam angsuran pinjaman tersebut terkandung unsur Cadangan Insentip Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW), yang tidak berbunga dan yang sekaligus merupakan cadangan penalty apabila terjadi tunggakan, adapun besarnya cadangan tersebut adalah sebesar 25 % dari angsuran bunga yang dibayar oleh YANG BERHUTANG.
3. Apabila pembayaran kembali pokok dan bunga pinjaman tersebut dilaksanakan tepat pada waktu yang diperjanjikan atau apabila dilaksanakan pembayaran sebelum waktunya yang meliputi satu atau beberapa angsuran pokok dan bunga, maka Bank wajib membayar insentip yang dananya diambil dari Cadangan Insentip Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW) sesuai ketentuan yang berlaku untuk Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) bagi YANG BERHUTANG. Bilamana pembayaran dilaksanakan tidak Tepat Waktu yang diperjanjikan, baik untuk satu atau beberapa angsuran pokok dan bunganya, maka yang berhutang tidak berhak atas Insentip, dan Cadangan Insentip Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW) diperhitungkan sebagai **penalty**.

Selanjutnya pembayaran Insentip kepada yang berhak dilakukan oleh Bank dengan cara pemindahbukuan dari rekening Cadangan Insentip Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW) ke rekening simpanan ybs.

JAMINAN

Pasal 3

Guna menjamin supaya hutang pengambil kredit kepada Bank dibayar dengan semestinya, baik hutang yang ditimbulkan karena pengakuan ini atau karena alasan - alasan lain, ataupun yang mungkin timbul pada suatu ketika termasuk bunga, denda ongkos - ongkos dan biaya - biaya lainnya, maka **).

- a. Dengan akta tertanggal yang dibuat di hadapan..... PPAT di telah dipajang hipotik / credietverband yang tersebut dalam akta dimaksud untuk keperluan Bank.

*) bulanan, 3 bulanan, 4 bulanan dsb.

**) Coret jenis tanggungan yang tidak dipergunakan.

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

- b. Sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan (intergrerendeel) dari pengakuan hutang ini dan pengakuan ini tidak akan terjadi jika bagian ini tidak diadakan, maka yang berhutang dengan ini menyerahkan jaminan untuk dapat dibebani hak tanggungan guna kepentingan BRI berupa tanah sawah/darat beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dengan keterangan sebagai berikut :

SHM / SHGB / SHGU / Petok D / Girik / Letter C /No.

Atas Nama :

Luas : m2.

Terletak di :

• Desa/Kelurahan :

• Kecamatan :

• Kabupaten/Kodya :

• Propinsi :

Dengan batas-batas

Utara :

Timur :

Selatan :

Barat :

- c. Dengan akta tertanggal yang dibuat dibawah tangan telah diikat secara fiduciaire eigendoms overdracht barang - barang yang tersebut dalam akta itu untuk keperluan Bank.

- d. Dengan ini YANG BERHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaian dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala barang - barang bergerak dan / atau surat berharga *) sebagaimana yang diterangkan lebih lanjut dalam suratnya kepada Bank (Model PJ-04/UD) tertanggal

- e. YANG BERHUTANG telah memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali sesuai Surat Kuasa tertanggal (Model PJ-06a/UD) kepada Bank untuk mengalihkan /mengover/ memindahkan hak kepada orang lain atas ijin pemakaian tempat berjualan (Kios/Toko/Los *) yang tersebut dalam akta itu untuk keperluan Bank.

- f. Dengan ini YANG BERHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaian dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala hak dari YANG BERHUTANG sebagai diterangkan dalam Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang pertama nomor tanggal dan Surat Penetapan Pangkat Terakhir nomor tanggal

Gadai ini menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari persetujuan ini dan persetujuan ini tidak akan dibuat dengan tiada bagian itu.

Karena penggadaian ini, BANK berhak untuk menerima uang gaji YANG BERHUTANG dari Kas Negara/Jurubayar/Bendaharawan *) yang bersangkutan guna diperhitungkan dengan hutang YANG BERHUTANG kepada BANK dengan hak pula untuk mencegah pihak lain termasuk YANG BERHUTANG sendiri untuk menerima pembayaran uang tadi.

Untuk keperluan itu, disamping penyerahan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang Pertama, Surat Penetapan Pangkat Terakhir tersebut diatas, YANG BERHUTANG : sesuai surat Bendaharawan/Jurubayar *) nomor memberikan kepada BANK, pemberian mana telah diterima oleh BANK, suatu Surat Kuasa Memotong Gaji (Model PJ-05/UD) yang berlaku terus menerus untuk menerima uang gaji yang menjadi hak YANG BERHUTANG langsung dari Kas Negara /Jurubayar /Bendaharawan *) sejak bulan dan selanjutnya tiap - tiap bulan hingga pinjamannya kepada BANK lunas.

- g. Dengan ini YANG BERHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaian dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala hak dari YANG BERHUTANG sebagai diterangkan dalam Surat Keputusan Pensiun nomor tanggal Penggadaian ini menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari persetujuan ini (intergrerendeel) dan persetujuan ini tidak akan terjadi bila penggadaian ini tidak diadakan. Karena penggadaian ini, maka
- YANG BERHUTANG :
- No. Pensiun :
- No. Buku Pembayaran Pensiun /Kariip :
- memberi Kuasa kepada Kas Negara/Kantor Pos & Giro qq PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Unit (Model PJ-05a/UD) untuk melakukan pemotongan atas pembayaran uang pensiun sejak bulan dan selanjutnya tiap-tiap bulan hingga pinjamannya pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) lunas.

ASURANSI JIWA PEMINJAM

Pasal 4

Untuk kepentingan BANK, BANK dapat mempertanggungkan atau mengasuransikan jiwa YANG BERHUTANG kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang ditunjuk oleh BANK atas beban YANG BERHUTANG / BANK *) dengan syarat- syarat asuransi yang berlaku.

KEWAJIBAN LAIN DARI YANG BERHUTANG

Pasal 5

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

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 6

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

PERNYATAAN

Pasal 7

YANG BERHUTANG dengan tegas menyatakan :

1. Bersedia memberikan setiap keterangan - keterangan dengan sebenar - benarnya yang diperlukan oleh BANK atau kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh BANK terutama mengenai kebijaksanaan pemberian pinjaman.
2. Bahwa pinjaman yang diterima dari BANK tersebut akan diperguna kan untuk keperluan - keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam pasal 1 dan setiap waktu BANK berhak memeriksa penggunaan pinjaman dimaksud.
3. Bilamana pinjaman ternyata digunakan untuk keperluan lain, maka BANK berhak dengan seketika menagih pinjamannya dan YANG BERHUTANG diwajibkan tanpa menunda - menunda lagi membayar seluruh pinjamannya berupa pokok, bunga, denda, biaya - biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas.

*) Coret yang tidak perlu.

4. Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka BANK berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan BANK dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan YANG BERHUTANG dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana tersebut dalam pasal 3 Surat Pengakuan Hutang ini.
5. Apabila pernyataan ayat 4 tersebut diatas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya YANG BERHUTANG sendiri, pihak BANK dengan bantuan yang berwenang dapat melaksanakannya.

BIAYA - BIAYA LAINNYA

Pasal 8

Bea meterai, biaya percetakan, biaya Notaris, biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman ini, merupakan beban dan harus dibayar oleh YANG BERHUTANG.

DOMISILI

Pasal 9

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

KETENTUAN - KETENTUAN LAIN

Pasal 10

1. Kuasa - kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK sehubungan pemberian pinjaman ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang - undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa - kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman ini yang tanpa adanya kuasa - kuasa tersebut Pengakuan Hutang ini tidak akan dibuat.
2. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam pengakuan hutang ini yang oleh BANK diatur dalam surat menyurat dan kertas - kertas lain merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Surat Pengakuan Hutang ini.
3. Terhadap pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula " SYARAT - SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) yang telah disetujui oleh YANG BERHUTANG dan mengikat YANG BERHUTANG serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari pengakuan hutang ini sekalipun syarat - syarat tersebut tidak dilampirkan dalam pengakuan hutang ini.
4. Surat Pengakuan Hutang ini mulai berlaku sejak ditandatanganinya.

Ditandatanganinya di
YANG BERHUTANG *)

LAPORAN PENILAIAN JAMINAN
(UNTUK TANAH YANG TIDAK ADA BANGUNANNYA)

BERHUBUNG DENGAN SKPP NO. :/...../..... *)

NO. INDUK :

ATAS NAMA :

SEBESAR : Rp.

I. IDENTIFIKASI TANAH DI LAPANGAN

1. LOKASI :

- a. Tanah tersebut terletak di Jalan
 Duku
 Desa
 Kecamatan
 Kabupaten/Kota Madya :
- b. Tanah tersebut terletak meter/kilometer dari pusat Kota/Desa **)
 (.....)

2. CIRI-CIRI :

- a. Bentuk tanah segitiga/segi empat/trapesium/tidak beraturan **)
- b. Ada bagian tanah yang menghadap ke jalan yaitu sepanjang meter/tidak ada bagian dari tanah yang menghadap ke jalan **)
- c. Untuk mencapai tanah tersebut ada jalan tersendiri/harus melalui tanah orang lain **)
- d. Permukaan tanah rata/bergelombang/landai **)
- e. Ketinggian tanah meter lebih rendah/tinggi/hampir sama **) dengan jalan/tanah sekitarnya
- f. Batas-batas pada waktu pemeriksaan :
 Utara :
 Timur :
 Selatan :
 Barat :
- g. Keterangan lain (nama sungai, danau dll, yang berdekatan) :

- h. Luas tanah Meter persegi/Hektar/Dekare/Are **)

1.3. POTENSI TANAH

- a. Tanah tersebut adalah tanah darat/ladang/sawah/tambak **)
- b. Bila tanah tersebut tanah pertanian/perkebunan, maka tanah tersebut termasuk subur/kurang subur/tidak subur **)
- c. Jenis tanaman/hasil yang ada (diperinci dan kapan waktu panen/menghasilkan)
- d. Berapa hasil/panen per musim (Kg./Ton **)

II. IDENTIFIKASI TANAH BERDASARKAN SURAT TANAH

2.1. SURAT TANAH :

- a. Sertifikat/SKPT/Model A/Petok D/Surat Sewa **)
No. Tanggal
Atas Nama
- b. Sertifikat/SKPT/Model A/Petok D/Surat Sewa/
telah dicocokkan ke Kantor Agraria/KPT/ cocok/tidak cocok **)
- c. Hak Milik/Guna Bangunan s/d
Guna Usaha s/d
Sewa/Pakai s/d dapat/tidak dapat diperpanjang **)

2.2. LOKASI TANAH :

Nama Dukuh, Desa, Kecamatan, Kabupaten/Kotamadya adalah cocok/tidak cocok dengan keadaan sebenarnya **)

2.3. BENTUK TANAH :

cocok/tidak cocok dengan keadaan sebenarnya **)

2.4. BATAS-BATAS TANAH :

cocok/tidak cocok dengan keadaan sebenarnya **)

2.5. LUAS TANAH :

..... Meter persegi/Hektar/Dekare/Are **)

III. IDENTIFIKASI DATA LINGKUNGAN

3.1. PENGGUNAAN TANAH (ZONING) :

Tanah Perumahan/Perdagangan/Industri/Pertanian/Perkebunan/Hutan **)

3.2. FASILITAS UMUM YANG ADA :

PLN/PAM/Telepon/Telex/Irigasi **)

3.3. SARANA TRANSPORTASI :

Sarana angkutan umum berupa tersedia Meter/Kilometer dari lokasi **)

IV. PENILAIAN

4.1. TANAH :

Berdasarkan Metode Pendekatan Data Pasar, maka kami berpendapat bahwa nilai pasar wajar pada tanggal untuk tanah tersebut sebesar

Rp
(.....

4.2. HASIL :

Berdasarkan Metode Pendekatan Data Pasar/Data Pendapatan, maka nilai pasar wajar pada tanggal untuk nilai hasil tersebut sebesar Rp

(.....

4.3. TANAH DAN HASIL

	NILAI PASAR WAJAR	NILAI LIKWIDASI
- Tanah	Rp.	Rp.
- Hasil	Rp.	Rp.
Jumlah	Rp.	Rp.
Dibulatkan	Rp.	Rp.

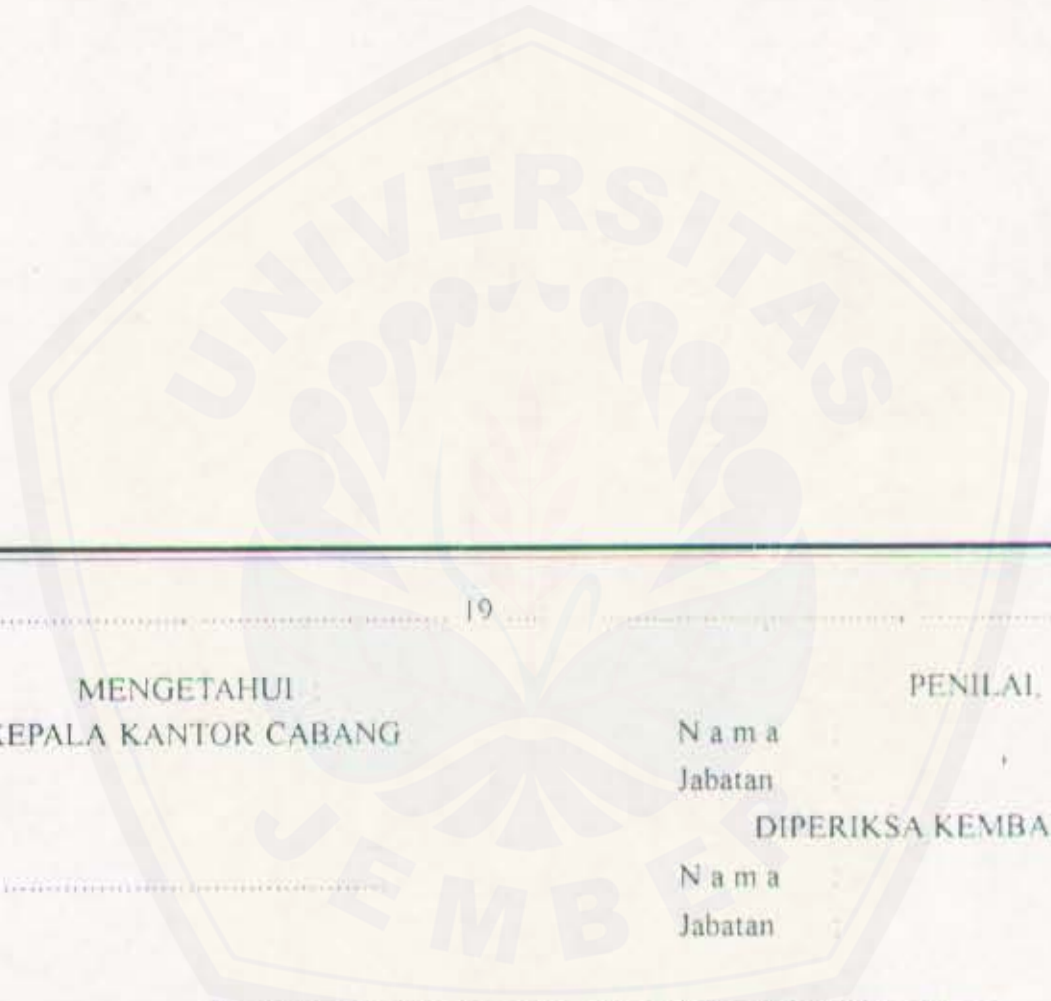
V. LAIN - LAIN

5.1. Jenis ikatan yang dapat dilakukan pada tanah tersebut adalah :
CCV/Credit Hipotik/Ikat Panen/

**)

5.2. HAL-HAL LAIN YANG PERLU DIKETAHUI BANK :

5.3. GAMBAR SITUASI :



19

19

MENGETAHUI
KEPALA KANTOR CABANG

N a m a
Jabatan

PENILAI,

DIPERIKSA KEMBALI OLEH

N a m a
Jabatan

Pemilik jaminan menyatakan telah didatangi/diperiksa petugas Bank bahwa tanah tersebut telah diperiksa dan pemilik jaminan tidak berkeberatan tanahnya dijadikan jaminan pinjaman atas nama

(.....)

LAPORAN PENILAIAN JAMINAN
(UNTUK TANAH YANG ADA BANGUNANNYA ATAU UNTUK
BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ORANG LAIN).

BERHUBUNG DENGAN SKKP NO. : / / *)

NO. INDUK :

ATAS NAMA :

SEBESAR : Rp.

I. IDENTIFIKASI TANAH DI LAPANGAN

1.1. LOKASI TANAH :

- a. - Terletak di jalan :
- Dukuh :
- D e s a :
- Kecamatan :
- Kabupaten/Kodya :
- b. ± m/km disebelah Utara/Selatan/Timur/Barat pusat Kota/Desa **) (.....
-)
- c. Tanah tersebut langsung menghadap ke jalan dengan sisi muka meter/tanah
tersebut tidak menghadap ke jalan tetapi mempunyai jalan masuk tersendiri ±
Metera dari jalan/untuk mencapai tanah tersebut harus melewati orang lain. **).
- d. Batas-batas tanah waktu diperiksa :
- Utara :
- Timur :
- Selatan :
- Barat :
- e. Keterangan-keterangan lain (bila ada).

1.2. BENTUK DAN UKURAN TANAH

- a. Bentuk tanah segitiga/segieempat/trapesium/tidak beraturan **)
- b. Permukaan tanah rata/bergelombang/landai.
Dengan ketinggian meter lebih rendah/tinggi/hampir sama dengan didepannya **).
- c. Luas tanah meter persegi.

2.1. SURAT TANAH DAN HAK ATAS TANAH

a. Sertifikat/SKPT/Model A/Petok D/Surat Sewa **)

No. Tanggal

Atas nama

b. Hak atas tanah :

Milik/Guna Bangunan s/d /Guna Usaha s/d

Sewa/Pakai s/d dapat/tidak dapat diperpanjang **)

c. Sertifikat/SKPT/Model A/Petok D/Surat Sewa/

telah dicocokkan di Kantor Agraria/KPI/

cocok/tidak cocok **).

2.2. LOKASI TANAH

a. Nama Dukuh, Desa, Kecamatan, Kabupaten/Kotamadya adalah cocok/tidak cocok dengan pemeriksaan di Lapangan **).

b. Batas-batas tanah yang tertera di dalam Sertifikat/SKPT/Model A/Petok D/Surat Sewa/ adalah cocok/tidak cocok dengan pemeriksaan di lapangan **).

2.3. UKURAN TANAH

Luas tanah meter persegi.

III. URAIAN BANGUNAN

3.1. IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) :

No. Tgl. Atas nama

No. Tgl. Atas nama

3.2. JENIS JUMLAH DAN TAHUN MENDIRIKAN BANGUNAN :

Toko	:	.....	buah, Luas	.....	M2. Tahun	.....
Rumah	:	.....	buah, Luas	.....	M2. Tahun	.....
Pabrik	:	.....	buah, Luas	.....	M2. Tahun	.....
Gudang	:	.....	buah, Luas	.....	M2. Tahun	.....
.....	:	.....	buah, Luas	.....	M2. Tahun	.....
.....	:	.....	buah, Luas	.....	M2. Tahun	.....

IV. IDENTIFIKASI DATA LINGKUNGAN

4.1. PERUNTUKAN TANAH (ZONING) :

Perdagangan/Perkantoran/Pemukiman/Industri/ **)

4.2. FASILITAS UMUM YANG ADA :

PLN/PAM/Telepon/Telex/ **)

4.3. SARANA TRANSPORTASI :

Sarana angkutan umum berupa
tersedia Meter/Kilometer dari lokasi **).

4.4. LAIN-LAIN :

a. Lingkungan terdekat dari lokasi sebagian besar **) :

- Masih merupakan tanah kosong.
- Terdiri dari bangunan-bangunan industri/Perdagangan/Perkantoran/Perumahan penduduk.

b. Di antara bangunan-bangunan tersebut yang dapat dipergunakan sebagai petunjuk antara lain :

.....
.....
.....

V. PENILAIAN

5.1. TANAH :

Berdasarkan Metode Pendekatan Pasar maka kami berpendapat bahwa nilai Pasar wajar tanah pada tanggal adalah sebesar Rp.
(.....)

5.2. BANGUNAN :

Dengan mempertimbangkan biaya membangun baru dari bangunan serta sarana pelengkapannya setelah dikurangi penyusutan dengan mempertimbangkan pendekatan data Pasar/dan pendekatan pendapatan, maka kami berpendapat bahwa nilai Pasar wajar dari bangunan/bangunan-bangunan tersebut pada tanggal 20) adalah sebesar Rp.
(.....)

5.3. TANAH DAN BANGUNAN :

NILAI PASAR WAJAR

NILAI LIKWIDASI

Tanah : Rp. _____

Rp. _____

Bangunan : Rp. _____

Rp. _____

Jumlah : Rp. _____

Rp. _____

Dibulatkan : Rp. _____

Rp. _____

VI. LAIN-LAIN

6.1. JENIS IKATAN :

Jenis ikatan yang bisa dilaksanakan pada harta benda tersebut adalah :
CCV/Credit hipotik/Fiducia Bangunan/ _____

6.2. PENGGUNAAN BANGUNAN :

a. Bangunan digunakan/tidak digunakan sesuai dengan fungsinya **).

b. Bangunan sudah/belum digunakan secara optimal **).

c. Bangunan digunakan sendiri/disewakan **).

Bila disewakan, besarnya sewa _____ per bulan/tahun.

6.3. HAL-HAL YANG PERLU DIKETAHUI BANK :

a. Pemilik tanah bersedia/tidak bersedia menanda tangani formulir model 106 **).

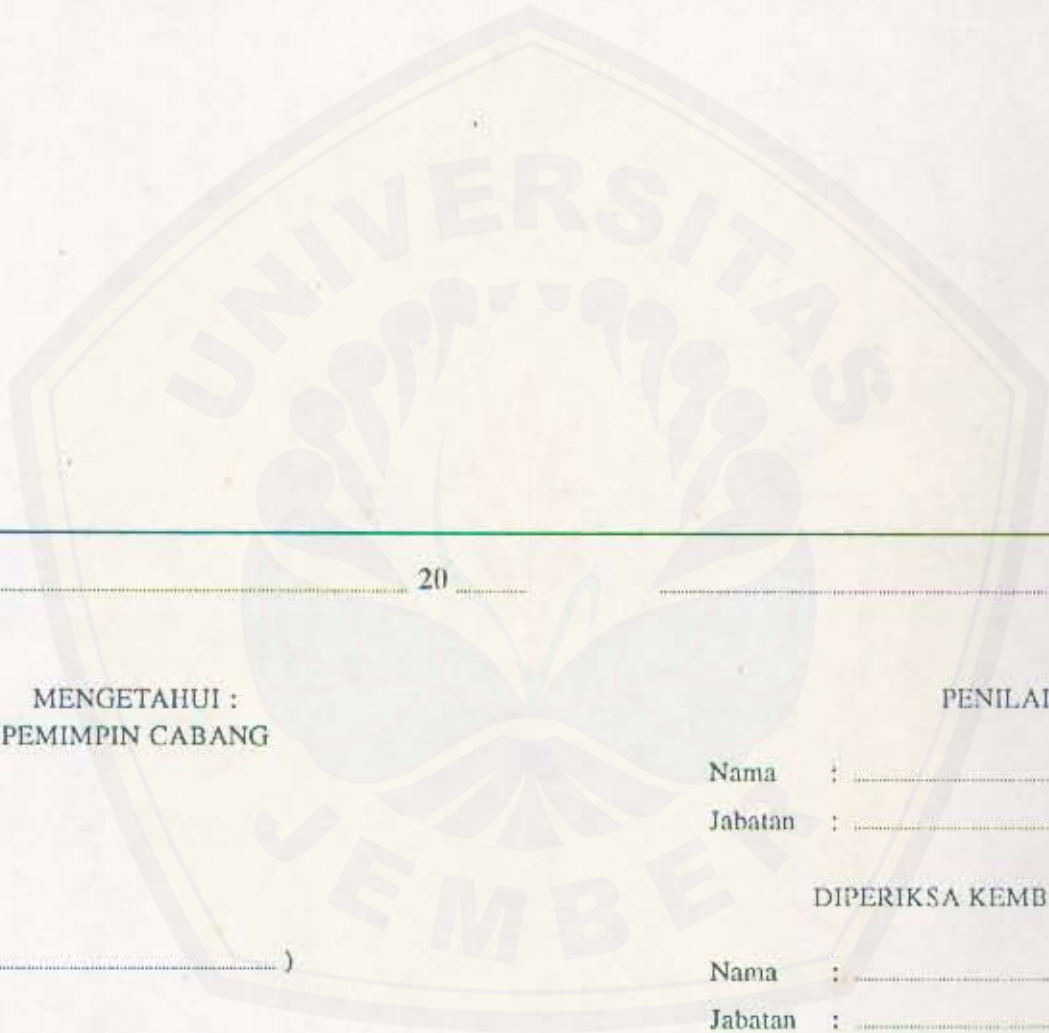
b. _____

3.3. URAIAN MASING-MASING BANGUNAN :

(Berapa lantai rangka atap lantai
..... dinding dinding pemisah plafond
jendela pinu fasilitas listrik
air telepon dll. serta sarana pelengkap seperti lands
chaping dll. serta luas bangunan/lantai)

3.4. BATAS BANGUNAN :

Utara : M dari bangunan
Timur : M dari bangunan
Selatan : M dari bangunan
Barat : M dari bangunan



20

20

MENGETAHUI :
PEMIMPIN CABANG

PENILAI

Nama :

Jabatan :

DIPERIKSA KEMBALI OLEH

(.....)

Nama :

Jabatan :

Pemilik jaminan menyatakan telah didatangi/diperiksa oleh petugas Bank, bahwa tanah/bangunan tersebut telah diperiksa dan pemilik jaminan tidak berkeberatan tanah/bangunannya dijadikan jaminan pinjaman atas nama :

.....

ANG :

(Untuk pinjaman di atas Rp 200.000)

DESA :

Laporan Penilaian Sehubungan Dengan Permohonan Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) Serta Hasil Pemeriksaan Di Lapangan

o. SKPP : — Nama Pemohon :

anggal : — Alamat :

o. Pangkal : — Status nasabah: Baru/lama



INFORMASI DASAR.

- a. Berapa besarnya pinjaman yang diminta
- b. Berapa lama jangka waktu pinjaman yang diminta, serta jangka waktu setiap angsuran kreditnya
- c. Berapa lama tenggang waktu/grace periode yang diminta (bilamana ada)

- a.
- b.
- c.

Sebutkan pekerjaan/bidang usaha ymp.

- a. Usaha pokok
- b. Usaha sampingan

- a.
- b.

a. Sebutkan fasilitas kredit dari BRI atau pihak ketiga yang pernah dan sedang dinikmati ymp saat ini.

a.

b. Bagaimana riwayat pembayaran kreditnya yang terakhir (guna menentukan klasifikasi/tingkat peminjam).

b.

c. Apakah ymp pernah mempunyai tabungan di BRI. Bila pernah sebutkan jumlah tabungan yang terakhir/yang sedang berjalan.

c.

d. Apakah ymp selalu memenuhi kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh Pemerintah.

d.

a. Sebutkan bentuk usaha beserta riwayat dan akte pendirian perusahaan ymp (bilamana ada)

a.

b. Sebutkan susunan dan nama pengurus perusahaan ymp. (bilamana ada).

b.

5. Sebutkan dan lampirkan surat-surat keterangan tentang watak dan usaha ymp. dari yang berwajib (lurah). Bila-mana ada lampirkan pula surat-surat izin usaha (sebutkan nama, tanggal instansi yang mengeluarkan dan masa berlakunya).

II. ASPEK MANAGEMENT

1. a. Uraikan pendidikan dan pengalaman ymp.

a.

b. Apakah dalam perusahaan ymp. telah terdapat catatan/administrasi pembukuan. Bila ada sebutkan keadaan/keter-tiban catatan tersebut.

b.

2. a. Bagaimanakah keadaan/perkem-bangan usaha ymp. selama ini

a.

b. Bagaimanakah pandangan pemerik-sa atas kemampuan usaha ymp.

b.

III. ASPEK TEHNIS/PRODUKSI

1. Sebutkan peralatan produksi yang ada saat ini beserta kondisi/keadaannya.

2. a. Sebutkan jenis barang produksi yang dihasilkan.

a.

b. Sebutkan Kapasitas produksi per L. dan saat ini.

b.

c. Sebutkan Kapasitas produksi yang akan direncanakan.

c.

d. Berapakah harga jual per satuan ba-rang (untuk produksi).

d.

3. a. Sebutkan jenis barang/jasa yang di-usahakan.

a.

b. Sebutkan omzet penjualannya saat ini.

b.

c. Sebutkan omzet penjualan yang akan direncanakan.

c.

(Untuk usaha perdagangan dan ja-sa).

4. a. Untuk memperoleh bahan baku dan bahan pembantu secara kontinue apakah ymp. mendapatkan kesukaran. Jelaskan.

a.



b. Apakah tenaga kerja yang diperlukan mudah diperoleh.

b.

V. ASPEK PEMASARAN.

1. a. Sebutkan daerah pemasaran bagi hasil produksi/barang jasa yang dihasilkan ymp.

a.

b. Bagaimanakah kemungkinan perluasan pemasaran produksi/barang jasa tersebut.

b.

c. Bagaimanakah cara/sistim pemasaran terhadap produksi/barang jasanya.

c.

d. Bagaimanakah pengaruh usaha ymp. terhadap lingkungan masyarakat setempat.

d.

V. ASPEK KEUANGAN

1. a. Sebutkan perincian biaya yang diperlukan.

a.

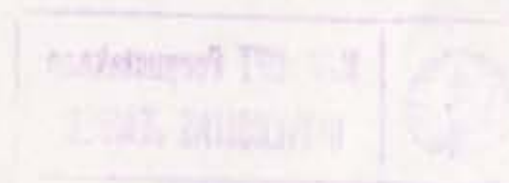
b. Berapa jumlah biaya yang akan disediakan sendiri oleh ymp.

b.

c. Berapa jumlah kredit yang diperlukan.

c.

2. Hitung Rugi/Untung, Sisa Rp.



Penerimaan:

- Hasil penjualan usaha pokok Rp
- Hasil pendapatan sampingan (bila ada) Rp
- Jumlah Rp

Pengeluaran:

- Harga pembelian bahan-bahan/baku pembantu/barang dagangan Rp
- Upah tenaga kerja Rp
- Biaya lain-lain Rp
- Bunga yang belum dibayar Rp
- Pajak Rp
- Biaya-biaya pribadi Rp
- Jumlah Rp

Pendapatan bersih (I — II) Rp

3. Berdasarkan hasil wawancara pemeriksa dengan ymp, berdasarkan data-data yang ada buatlah neraca perkiraan usaha ymp.

Neraca pemohon

Pos-pos neraca	Neraca per
<u>Aktiva lancar</u>	
a. Kas	.....
b. Piutang	.....
c. Persediaan barang	.....
d. Lainnya	.....
Jumlah aktiva lancar	.....
<u>Aktiva tetap</u>	
a. Tanah & Bangunan	.....
b. Peralatan	.....
c. Kendaraan	.....
d. Lainnya	.....
Jumlah aktiva tetap	.....
Jumlah aktiva	.....
<u>Passiva</u>	
<u>a. Hutang</u>	
— Hutang jangka pendek	Rp
— Hutang jangka menengah/panjang	Rp
Jumlah hutang	Rp
<u>b. Modal sendiri</u>	
Jumlah Passiva	Rp

Aktiva lancar

- a. Kas
- b. Piutang
- c. Persediaan barang
- d. Lainnya
- Jumlah aktiva lancar

Aktiva tetap

- a. Tanah & Bangunan
- b. Peralatan
- c. Kendaraan
- d. Lainnya
- Jumlah aktiva tetap
- Jumlah aktiva

Passiva

a. Hutang

- Hutang jangka pendek Rp
- Hutang jangka menengah/panjang Rp
- Jumlah hutang Rp

b. Modal sendiri

Jumlah Passiva Rp

4. Berdasarkan pemeriksaan dengan adanya rencana penambahan kredit tersebut bilamana dihubungkan dengan peluang pemasaran yang ada (market share):

a. Berapa prosenkah proyeksi kenaikan produksi usaha ymp. (untuk usaha industri).

b. Berapa prosenkah proyeksi kenaikan omzet penjualan ymp. (untuk usaha perdagangan dan jasa).

a.



b.

5. Berdasarkan proyeksi perkiraan kenaikan produksi/omzet perdagangan tersebut di atas hitunglah proyeksi R/L usaha ymp.

Penerimaan :

— Hasil penjualan usaha pokok Rp

— Hasil pendapatan sampingan (bila ada) Rp

Jumlah Rp

Pengeluaran:

— Harga pembelian bahan baku/pembantu/barang dagangan Rp

— Upah tenaga kerja Rp

— Biaya lain-lain Rp

— Bunga yang belum dibayar Rp

— Pajak Rp

— Biaya-biaya pribadi Rp

Rp

Pendapatan bersih (I-II) Rp

Repayment capacity/bulan Rp

(75% x III) Rp

6. Dalam hal permohonan kredit yang diajukan ymp. untuk modal kerja maka hitunglah:

a. Berapa hari yang diperlukan untuk perputaran persediaan barang dagangan.

b. Berapa hari yang diperlukan untuk perputaran piutang.

c. Berapa besarnya modal kerja yang mengendap secara terus menerus.

d. Berapa modal kerja yang dimiliki ymp. saat ini.

e. Berapa tambahan modal kerja permanen yang dapat diberikan kepada ymp.

a.

b.

c.

d.

e.

7. Berdasarkan perhitungan besarnya payment capacity ymp, maka kredit dapat dilunasi dalam jangka waktu berapa bulan.

8. Jaminan kredit
Barang-barang apakah yang akan diserahkan ymp, sebagai jaminannya;
a. Jaminan pokok berupa proyek/ barang dagangan yang dibiayai dengan kredit.
b. Jaminan tambahan harus ada.

SKCV/CCV

THLS

Rp
Rp
Rp
Jumlah Rp

Fiducia

THLS

Rp
Rp
Rp
Jumlah Rp

Jumlah seluruh barang jaminan
Rp

VI. USUL/KEPUTUSAN

USUL

KEPUTUSAN

- 1. Usul fiat : Rp
- 2. Peminjam :

- 1. Fiat : Rp
- 2. Peminjam :

3. Keperluan pinjaman :

3. Keperluan pinjaman :

4. Bentuk kredit :

4. Bentuk kredit :

5. Jangka waktu : bulan

5. Jangka waktu : bulan

6. Diangsur secara : — mingguan
— 2 mingguan
— bulanan

6. Diangsur secara : — mingguan
— 2 mingguan
— bulanan

7. Bunga : (1%/1,5%)* per bulan
flat rate **

7. Bunga : (1%/1,5%)* per bulan
flat rate **

8. Syarat-syarat lain :

8. Syarat-syarat lain :

Tanggal 19 ..
Pemeriksa

..... 19 ..
Pinca/Ka Udes*



**SURAT KUASA
MEMBE BANKAN HAK TANGGUNGAN**

Rp.7500,-

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

2.

pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. -----

II.

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. -----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

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

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

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

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang

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

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan: -----

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

()
atas obyek Hak Tanggungan berupa () hak
atas tanah/Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang diuraikan dibawah ini:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
Nomor _____ atas sebidang
tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
seluas _____ Nomor _____
m² (_____

Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

meter persegi) dengan Nomor
terletak di:

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

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

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

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

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

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

- Hak Milik atas sebidang tanah: -----
Persil Nomor _____ Blok _____ Kohir No _____
seluas kurang lebih: _____ m² (
meter persegi), dengan batas-batas:

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

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

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

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

Nomor

terletak di : -----

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

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

- Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini;

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula: -----

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

- Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan 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

dengan nilai Rp. ()

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. ()

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. ()

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

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

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

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal

(

)

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

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

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

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

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut di atas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

.....
Persetujuan

.....
Persetujuan

.....
Saksi

.....
Saksi

.....
Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris



**AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**

Rp. 10.000,-

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No: /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()

hadir dihadapan saya
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor
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

dan berkantor di

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

1. 1.

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

2.

pemilik

selaku pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

II.

Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. -----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

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

Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda-tangani 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. _____

(_____)
/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. _____

(_____),
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

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

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
Nomor _____ atas sebidang tanah
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal _____

luas _____ Nomor _____
m²(_____

meter persegi)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____

terletak di : -----

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

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

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

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

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

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

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

dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor ----- yang dilampirkan pada akta ini

terletak di : -----

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

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

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

Nomor
terletak di : -----

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

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

• Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini;-----
Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :-----

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

dengan nilai Rp. (

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. (

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. (

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;

- 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 tata 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, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak 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 tanpa 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-----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu
 - g. 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 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-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

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

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

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

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

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

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

untuk keperluan Pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini. ---

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....
Persetujuan.....

.....
Persetujuan.....

.....
Saksi

.....
Saksi

.....
Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

DA 625347



a) HAK TANGGUNGAN
b) Nama Pemegang Hak Tanggungan ini

c) Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah
Rp. (dengan huruf)

OBJEK HAK TANGGUNGAN INI

Jenis dan Nomor Hak Tanggungan ini



e) Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini

f) TANGGAL DIBUKUKAN
g) TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya

NIP

Additional text and signatures at the bottom of the document.

PENDAFTARAN PERUBAHAN

SEBAB PERUBAHAN

Tanggal Pendaftaran
No. Daftar Isian 208
No. Daftar Isian 307

Keterangan Mengenai Perubahan
Tanda tangan/Kepala Kantor,
dan Cap Kantor

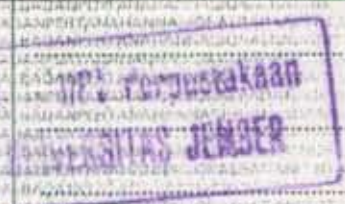


Table with multiple columns containing repetitive text, likely representing a list of land registration changes. The text is mostly illegible due to blurring and low resolution.