



SKRIPSI

**PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN DENGAN
PENGUNAAN SURAT KUASA MEMASANG HAK
TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA
JIKA TERJADI KREDIT MACET DI
P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) TBK CABANG MAGETAN
UNIT SUKOMORO**

***THE GIVEN OF RURAL PUBLIC CREDIT WITH USAGE OF
LETTER OF ATTORNEY INSTALL RIGHTS RESPONSIBILITY
AND ITS LEGAL CONSEQUENCES IF HAPPENED CREDIT
STUCK IN P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) TBK MAGETAN BRANCH
UNIT SUKOMORO***

**AFIESTARIA MAHENDRA NINGTYAS
NIM. 040710101021**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

SKRIPSI

**PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN DENGAN
PENGUNAAN SURAT KUASA MEMASANG HAK
TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA
JIKA TERJADI KREDIT MACET DI
P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) TBK CABANG MAGETAN
UNIT SUKOMORO**

***THE GIVEN OF RURAL PUBLIC CREDIT WITH USAGE OF
LETTER OF ATTORNEY INSTALL RIGHTS RESPONSIBILITY
AND ITS LEGAL CONSEQUENCES IF HAPPENED CREDIT
STUCK IN P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) TBK MAGETAN BRANCH
UNIT SUKOMORO***

**AFIESTARIA MAHENDRA NINGTYAS
NIM. 040710101021**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

MOTTO

*"JANGAN MENYINGKIRKAN SESUATU
YANG TIDAK DAPAT ANDA
LAKUKAN. JETAP SEKALI ANDA
BERJANJI USAHKANLAH
DENGAN SANGGUF-SANGGUF
UNTUK MENEPATINYAKAN"*



Surendra Patel dalam Keman J. Habien, (2000:35).

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayah Suparno, S.Pd dan Bunda Dewi Kusumaningrum, S.Pd yang tak pernah ada habisnya dalam memberi kasih sayang kepadaku;
2. Alma Mater yang selalu aku banggakan, Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Kakakku tersayang Nadha Mahendra Kusuma, S.T., aku bangga punya kakak sepertimu;



PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN DENGAN

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMASANG HAK
TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA
JIKA TERJADI KREDIT MACET DI
P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) TBK CABANG MAGETAN
UNIT SUKOMORO**

***THE GIVEN OF RURAL PUBLIC CREDIT WITH USAGE OF
LETTER OF ATTORNEY INSTALL RIGHTS RESPONSIBILITY
AND ITS LEGAL CONSEQUENCES IF HAPPENED CREDIT
STUCK IN P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) TBK MAGETAN BRANCH
UNIT SUKOMORO***

SKRIPSI

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

**AFIESTARIA MAHENDRA NINGTYAS
NIM. 040710101021**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL.....**

Oleh

Pembimbing

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

NIP. 130 808 985

Pembantu Pembimbing

MARDI HANDONO, S.H., M.H.

NIP. 131 832 299

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN DENGAN
PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMASANG HAK
TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI
KREDIT MACET DI P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) TBK CABANG MAGETAN UNIT SUKOMORO**

Oleh :

AFIESTARIA MAHENDRA NINGTYAS

NIM. 040710101021

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

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

MARDI HANDONO, S.H., M.H.

NIP. 130 808 985

NIP. 131 832 299

Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

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

NIP. 130 808 985

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 25

Bulan : April

Tahun : 2008

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

Hj. SOENARJATI, S.H.

NIP. 130 350 760

NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 131 415 666

Anggota Penguji

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

NIP. 130 808 985

(.....)

MARDI HANDONO, S.H., M.H.

NIP. 131 832 299

(.....)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : Afiestaria Mahendra Ningtyas

NIM : 040710101021

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul :

“PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN (KUPEDES) DENGAN PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMASANG HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET DI P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG MAGETAN UNIT SUKOMORO” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan hasil jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini benar.

Jember, 3 April 2008

Yang Menyatakan,

Afiestaria Mahendra Ningtyas

NIM. 040710101021

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: “PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN (KUPEDES) DENGAN PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMASANG HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET DI P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG MAGETAN UNIT SUKOMORO”. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan sekaligus Dosen Pembimbing skripsi yang dengan tulus dan ikhlas memberi bimbingan dan pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini;
2. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Dosen Pembimbing skripsi dan selaku Ketua Jurusan Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember yang dengan tulus dan ikhlas memberi bimbingan dan arahan sehingga penulis merasa tenang dan percaya diri dalam menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., Bapak I Ketut Suandra, S.H., Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., Pembantu Dekan I, II, III Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Bapak Rahman Nuryadi, S.H., M.M., Pimpinan P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan, yang telah memberikan penjelasan dan pengetahuan sesuai dengan permasalahan yang penulis kaji dalam skripsi ini;
5. Keluarga yang selalu penulis cintai dan banggakan: Ayah (Suparno, S.Pd), Bunda (Dewi Kusumaningrum, S.pd), Kakak (Nadha Mahendra Kusuma, S.T.). Rasa syukur yang tidak bisa penulis haturkan dengan kata-kata atas doa, kesabaran, cinta dan kasih sayang, serta dukungan yang tiada henti-hentinya kepada penulis dan segala loyalitas yang diberikan selama

penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih telah menjadikan penulis seorang Sarjana Hukum. Tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada sandaran hati penulis (Anwar Basith Haekal) atas semua yang kamu lakukan dengan mengatasmakan cinta;

6. Sahabat-sahabat penulis : Mb'Plo, Mas Aix, Christ dan Mb'Hezt terima kasih untuk persaudaraan yang tidak akan terlupakan, semoga persaudaraan kita kekal abadi;
7. Gank "Ef-5" Smasa Jaya: Nyiel, Lindu MoenenK, Moncos, dan Devor, terima kasih atas persahabatan yang teramat indah dan menyenangkan;
8. Gank Jawa II/16 : Fenny Kherro, Nophey, Mb'Eka, Ulunk, Sonya, Ney, dan Prita, terima kasih atas kebersamaan, persahabatan dan kekompakkan yang indah dan menyenangkan;
9. Semua teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Jember Angkatan 2004 yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu, terima kasih atas kontribusi yang diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember, dan semua pihak yang telah membantu dalam Penulisan skripsi ini;

Semoga segala amal baik yang telah mereka berikan dengan tulus dan ikhlas kepada penulis, mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan ini penulis sisipkan suatu harapan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember,

Penulis

RINGKASAN

Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam suatu pemberian kredit harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan kemudian Sertifikat Hak Tanggungan. Namun dalam pelaksanaan pemberian Kredit Umum Pedesaan (Kupedes), Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) tidak perlu dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Keadaan yang demikian menimbulkan keinginan bagi Penulis untuk mengkaji dalam Skripsi dengan judul **”PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN DENGAN PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMASANG HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET DI P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG MAGETAN”**.

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini tentang pelaksanaan pemberian Kupedes, Konstruksi hukum Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian Kupedes, dan Upaya penyelamatan dan penyelesaian jika terjadi kredit macet.

Tujuan penulisan skripsi ini untuk mengkaji dan menganalisis tentang pelaksanaan pemberian Kupedes, Konstruksi hukum Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian Kupedes, dan Upaya penyelamatan dan penyelesaian jika terjadi kredit macet.

Tipe penulisan yang digunakan bersifat yuridis normatif. Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder.

Pemberian kredit Kupedes berdasarkan pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan analisis yang mendalam yang mengacu pada prinsip 5 C yaitu *character, capital, capacity, collateral* dan *condition of economic*. Pelaksanaan pemberian kredit di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan yang berbentuk Kupedes melalui BRI Unit dengan tahapan prakarsa dan permohonan kredit, analisis dan evaluasi Kupedes (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy*), penetapan tipe dan struktur

Kupedes, rekomendasi pemberian Kupedes, pemberian putusan Kupedes, realisasi Kupedes, dan pengembalian kredit pada jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian kredit Kupedes di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk untuk selanjutnya tidak perlu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau Sertifikat Hak Tanggungan karena Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan tidak berlaku seperti *grosse* akta yang mempunyai kekuatan seperti putusan pengadilan seperti pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial secara langsung seperti halnya dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Bank dalam melakukan upaya penyelamatan dan penyelesaian jika terjadi kredit macet dapat melakukan beberapa strategi untuk mengatasinya. Penyelesaian jika terjadi kredit macet dapat melalui jalur hukum (gugatan di Pengadilan Negeri) atau dengan penjualan di bawah tangan.

Bank dalam memberikan kredit harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian dan mengacu pada 5 C serta melakukan pengawasan (*monitoring*) kepada debitur setelah dilakukan pencairan kredit agar tidak terjadi kredit macet, dalam penggunaan SKMHT dalam pemberian Kupedes di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan Unit Sukomoro hendaknya status dari SKMHT itu dinaikkan menjadi APHT sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial, dan debitur harus membayar utang beserta bunganya sesuai dengan yang diperjanjikan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
UCAPAN TERIMA KASIH	x
RINGKASAN	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Metode Penelitian.....	8
1.5. Pendekatan Masalah.....	8
1.6. Bahan Hukum.....	9
1.7. Analisis Bahan Hukum.....	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Bank	
2.1.1 Definisi Bank.....	11
2.1.2 Fungsi Bank.....	12
2.1.3 Jenis-jenis Bank.....	13
2.1.4 Kegiatan Usaha Bank.....	13
2.2 Kredit	
2.2.1 Definisi Kredit.....	15

2.2.2 Macam-macam Kredit	15
2.3 Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang	
2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit	16
2.3.2 Pengertian Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES)	19
2.3.3 Penggolongan Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES).....	20
2.3.4 Akta Pengakuan Hutang.....	21
2.4 Pengertian Hak Tanggungan.....	21
2.5 Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)	
2.5.1 Pengertian Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)	22
2.5.2 Jangka Waktu Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)	24
2.6 Penggolongan Kolektibilitas Kredit Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.8/2/PBI/2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum	24

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1. Pelaksanaan Pemberian Kupedes di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan	26
3.2. Konstruksi Hukum SKMHT dalam Pemberian Kupedes di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan.....	34
3.3. Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Jika Terjadi Kredit Macet	42

BAB 4 PENUTUP

4.1. Kesimpulan	52
4.2. Saran	53

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- | No. | Judul |
|-----|--|
| 1. | Surat Ijin Penelitian dan Konsultasi Pada P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan |
| 2. | Model SU (Syarat-syarat Umum Perjanjian Pinjaman dan Kredit P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk |
| 3. | Model SH-03/KUPEDES (Surat Pengakuan Hutang) |
| 4. | Model 70a Kupedes (Laporan Penilaian Sehubungan dengan Permohonan Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) serta Hasil Pemeriksaan di Lapangan) |
| 5. | Model 71a (Laporan Penilaian Jaminan Untuk Tanah yang Ada Bangunannya atau Untuk Bangunan Yang Berdiri di Atas Tanah Orang Lain) |
| 6. | Model 71-78 Kupedes (Laporan Penilaian Agunan Untuk Tanah yang Tidak Ada/Ada Bangunannya dan Bangunan Yang Berdiri di Atas Tanah Orang Lain) |
| 7. | Model 72 Kupedes (Keterangan-keterangan Berhubungan dengan Permintaan Kupedes melalui BRI Unit) |
| 8. | UD-72A Kupedes (Tanda Terima) |
| 9. | UM-01 (Kwitansi Kupedes) |
| 10. | Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) |
| 11. | Surat Keterangan Usaha |
| 12. | Surat Keterangan untuk Minta Pinjaman Kepada BRI Unit |
| 13. | Surat Keterangan Agunan |
| 14. | Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu SKMHT untuk Pelunasan Kredit-kredit Tertentu |
| 15. | Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Kualitas Aktiva Bank Umum |

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional khususnya dalam bidang ekonomi terkait dengan masalah pembiayaan yaitu merupakan salah satu faktor yang menentukan bagi pelaksanaan pembangunan tersebut. Biaya pembangunan berasal dari berbagai sumber antara lain dari kredit bank yang disalurkan baik oleh bank pemerintah maupun oleh bank swasta. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya fungsi perjanjian kredit itu dari segi hukumnya memenuhi unsur-unsur yang diperlukan, sehingga mampu menjamin agar kredit itu dapat terlunasi dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Keperluan akan dana guna menggerakkan roda perekonomian dirasakan semakin meningkat dalam kehidupan sehari-hari. Di satu sisi ada masyarakat yang kelebihan dana, tetapi tidak mempunyai kemampuan untuk mengelolanya, dan di sisi lain ada kelompok masyarakat yang memiliki kemampuan untuk berusaha namun terhambat karena tidak memiliki dana yang memadai. Untuk mempertemukan keduanya diperlukan bank sebagai lembaga intermediasi. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 butir 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan:

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

Dari definisi bank di atas dapat disebutkan bahwa bank merupakan sarana yang tepat untuk mempertemukan dua kepentingan yang telah diuraikan di atas yaitu antara pihak yang kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana.

Salah satu jenis layanan perbankan yang cukup baik ialah memberikan kredit kepada nasabahnya. Jika dilihat dari sudut pandang ini cukup tepat rumusan bank yang diberikan oleh *Mac Leod, Bank is a shop for sale of credit (Thomas Suyatno dkk:1998, 2)*. Ada yang berpendapat bank sebagai tempat meminjam uang. Inti sari dari kredit sebenarnya adalah kepercayaan, suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya serta dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikannya (Sentosa Sembiring, 2000:51).

Penyaluran kredit oleh bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Dengan adanya fasilitas kredit yang merupakan salah satu jenis layanan perbankan hal tersebut sangat berperan bagi perkembangan dunia usaha dan perekonomian nasional. Fasilitas kredit sangat membantu bagi pengusaha yang kekurangan modal, terutama bagi pengusaha kecil dan menengah. Peran serta pemerintah sangat diperlukan dalam mendorong perkembangan dunia usaha, terutama bagi mereka (pengusaha kecil dan menengah) yang mempunyai potensi tetapi kekurangan modal untuk usaha. Dengan demikian harus ada kebijakan dari pemerintah untuk lebih memperhatikan pengusaha kecil dan menengah. P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mempunyai fasilitas kredit mikro.

“Kredit mikro adalah Kredit Umum Pedesaan yang selanjutnya disingkat Kupedes merupakan kredit yang dilayani di BRI Unit dan diberikan dalam mata uang rupiah. Kupedes adalah kredit yang bersifat umum, individual, selektif, dan berbunga wajar yang bertujuan untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha mikro yang layak (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), 2004 ; hal. 1 dari 4).”

Penyaluran kredit oleh lembaga perbankan merupakan salah satu bidang usaha (*core business*) yang mempunyai tingkat risiko (*degree of risk*) sangat tinggi sehingga bank dituntut agar bertindak ekstra hati-hati dan profesional. Sikap kehati-hatian itu perlu karena bank adalah lembaga pengambil alih risiko (*risk taker*), bukan penghindar risiko (*risk avoider*). Bisnis perbankan merupakan bisnis menghitung, mengidentifikasi dan sekaligus mengatasi risiko agar menjadi *manageable*.

Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah harus berdasarkan pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Hal itu sesuai dengan ketentuan pada Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dengan tegas menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Bank dalam memberikan

kredit harus berlandaskan pada ketentuan Pasal 8 Ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang berbunyi:

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 utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan”.

Pasal 8 Ayat (2):

“Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

Bank dalam melakukan persetujuan permohonan kredit, perlu mengadakan analisis kredit, apakah permohonan layak diterima atau tidak. Dalam dunia perbankan yang digunakan untuk menganalisis kredit digunakan metode 5 C, yang meliputi penilaian terhadap watak (*Character*) calon debitur, kemampuan (*Capacity*), modal (*Capital*), jaminan atau agunan (*Collateral*) dan kondisi ekonomi atau prospek usaha (*Condition of economic*).

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

Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur. Benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan untuk seorang kreditur. Jaminan umum timbul dari Undang-undang, yaitu berdasar pada Pasal 1131 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.

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

1. Gadai, diatur dalam Pasal 1150-1160 KUHPerdara, mengatur tentang jaminan khusus atas benda bergerak;
2. Hipotik, diatur dalam Pasal 1162-1232 KUHPerdara, mengatur tentang jaminan atas benda tidak bergerak;

3. Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
4. Jaminan Fiducia, diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia (Sentosa Sembiring, 2000:73).

Tanah sebagai jaminan pembayaran utang dimaksudkan bahwa tanah tertentu oleh yang berhak menjaminkan dibuat cadangan secara khusus kepada kreditur untuk lebih meyakinkan bahwa utang dari seorang debitur akan dilunasi pada saat yang diperjanjikan. Untuk memenuhi keinginan kreditur, maka tanah yang digunakan sebagai jaminan kredit itu harus dibebani dengan hak jaminan.

Lembaga jaminan atas tanah ini adalah Hak Tanggungan atas Tanah, yang merupakan salah satu lembaga jaminan yang diharapkan mampu untuk mempermudah dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi kreditur jika terjadi suatu hal debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) karena kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri atau karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*). Serta memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yaitu debitur itu sendiri dan pihak ketiga yang ikut mempunyai kepentingan dalam hal tersebut. Dengan demikian tujuan hukum untuk mendapatkan keadilan dengan menyeimbangkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat terwujud.

Hak Tanggungan tersebut merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada 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 dari kreditur-kreditur lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (Hassanudin Rahman, 1998:195).

Untuk mendapatkan pelunasan hutang lebih dahulu dari kreditur lainnya (*droit de preference*) diperlukan alat bukti yang kuat, salah satunya melalui akta otentik. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai salah satu dokumen dalam perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan, merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang. Dengan adanya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), maka sejak saat itu telah terjadi

perbuatan hukum berupa pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh debitur kepada pihak bank sebagai kreditur. Akibat perbuatan hukum itu, maka timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) itu merupakan surat kuasa yang diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) itu harus memenuhi syarat dan muatan yang terdapat di dalam Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam hal pemberian hak tanggungan dilakukan melalui Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) maka kuasa yang diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali kuasa tersebut telah dijalankan atau telah habis waktunya.

Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-undang Hak Tanggungan bahwa Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan (untuk tanah yang sudah terdaftar) dan 3 (tiga) bulan (untuk tanah yang belum terdaftar). Namun dalam ayat (5) dijelaskan ketentuan yang dimaksud dalam ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil;

2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan rumah;
3. Kredit Produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), antara lain:
 - a. Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) BRI;
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh bank pemerintah), (Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu).

Dari penjelasan diatas jelaslah bahwa penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit tertentu berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok, dalam hal ini termasuk juga penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) Bank Rakyat Indonesia. Hal itu berbeda dengan berakhirnya pemberian kuasa menurut Pasal 1813 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa itu berakhir jika ditarik kembali oleh pemberi kuasa, pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa, meninggalnya, dalam pengampuannya atau pailitnya pemberi maupun penerima kuasa dan perkawinannya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa. Dalam kenyataannya terjadi kesalahpahaman mengenai Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) itu sendiri, disamping itu banyak yang tidak memahami secara utuh mengenai prosedur dan akibat hukum dari penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pelaksanaan pemberian kredit bank.

Setelah seluruh proses pemberian kredit, pemberian Kuasa Memasang Hak Tanggungan telah selesai dilakukan, maka perlu diperhatikan bank adalah kelancaran pelunasan kredit. Sebab bank juga akan mengalami kemungkinan terjadi resiko adanya kredit macet (*non performing loan*).

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

“PEMBERIAN KREDIT UMUM PEDESAAN (KUPEDES) DENGAN PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMASANG HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET

DI P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG MAGETAN”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dikemukakan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES)?
2. Bagaimana konstruksi hukum Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES)?
3. Bagaimana upaya penyelamatan dan penyelesaian jika terjadi kredit macet?

1.3 Tujuan Penulisan

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

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas akhir serta memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum dan meraih gelar Sarjana Hukum sesuai dengan kurikulum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh dalam perkuliahan dengan praktek yang telah terjadi dalam kehidupan bermasyarakat;
3. Memberikan sumbangan karya tulis ilmiah kepada almamater, khususnya sumbangan pemikiran dalam bidang hukum perbankan pada umumnya mengenai Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai Jaminan Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan Unit Sukomoro.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan pemberian Kredit Umum Pedesaan (Kupedes);
2. Untuk mengkaji dan menganalisa konstruksi hukum atas penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES);
3. Untuk mengkaji dan menganalisa upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit macet.

1.4 Metode Penulisan

Penulisan skripsi ini memerlukan metode penelitian, sehingga penulisan skripsi dapat memenuhi syarat sebagai suatu karya ilmiah. Metode dapat diartikan sebagai suatu prosedur dan rangkaian cara sistematis dalam mencari, menemukan, mengembangkan, dan menganalisis permasalahan yang disajikan untuk mencapai kebenaran yang maksimal. Metode merupakan suatu aspek yang penting dan harus dikemukakan secara rinci dan jelas.

Penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Adapun metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif yang berarti mengkaji permasalahan yang diangkat dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Maksudnya adalah penelitian ini dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dihubungkan dengan kenyataan yang ada (Peter Mahmud Marzuki, 2005:35).

1.5 Pendekatan Masalah

Dalam skripsi ini, penulis menggunakan metode pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu suatu pendekatan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Dalam metode pendekatan peraturan perundang-undangan perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:93-94)

1.6 Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh antara lain dari :

- a. Bahan hukum primer yang merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:141). Bahan-bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini terdiri atas Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu, dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.
- b. Bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan-bahan hukum sekunder dalam penulisan skripsi ini meliputi buku-buku teks yang berkaitan dengan Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Perjanjian Kredit Mikro (Peter Mahmud Marzuki, 2005;141).

1.7 Analisis Bahan Hukum

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

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



BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank

2.1.1 Definisi Bank

Bank merupakan suatu badan usaha yang tugas utamanya adalah sebagai badan usaha yang menyimpan dana dari pihak yang kelebihan dana dan menyalurkan dana kepada pihak yang kekurangan dana, atau dengan kata lain bank sebagai perantara keuangan (*financial intermediaries*) antara pihak yang kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana.

Untuk memberikan pengertian dari badan usaha bank maka diperlukan suatu penjabaran. Adapun pengertian bank menurut pendapat beberapa ahli antara lain:

1. Menurut Pierson dalam buku Pratama Rahardja
Bank adalah badan yang menerima kredit, maksudnya adalah badan yang menerima simpanan dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito berjangka dan tabungan (1997:65).
2. Menurut Somary dalam buku Pratama Rahardja
Bank adalah badan usaha yang memberikan kredit kepada nasabah, baik dalam bentuk kredit berjangka pendek, menengah dan panjang (1997:65).
3. Menurut O.P Simorangkir
Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperredarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral (2004:18).

Pengertian tentang bank juga terdapat dalam Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa:

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

Dari pengertian tersebut, maka secara sederhana dapat dikemukakan bahwa bank adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum yang bergerak dibidang jasa keuangan. Bank sebagai badan hukum berarti secara yuridis adalah

merupakan subjek hukum yang berarti dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga.

2.1.2 Fungsi Bank

Lembaga perbankan khususnya bank umum, merupakan inti sari dari sistem keuangan setiap Negara. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perusahaan, lembaga pemerintah, swasta maupun perorangan menyimpan dananya, melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan. Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian (Thomas Suyatno dkk; 1999, xi).

Bank umum adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Adapun fungsi dari bank umum adalah:

- a. Mengumpulkan dana yang sementara menganggur untuk dipinjamkan pada pihak lain, atau membeli surat-surat berharga
- b. Mempermudah di dalam lalu lintas pembayaran uang
- c. Menjamin keamanan uang masyarakat yang sementara tidak digunakan, misalnya menghindari risiko hilang, kebakaran dan lain-lain
- d. Menciptakan kredit yaitu dengan cara menciptakan deposito yang sewaktu-waktu dapat diuangkan dan kelebihan cadangannya.

Bank umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Yang dimaksud "dengan mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu" adalah antara lain melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, kegiatan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan sektor non migas, dan pengembangan pembangunan perumahan (Hermansyah, 2007:21).

Sedangkan Bank Perkreditan Rakyat berfungsi sebagai badan usaha bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan/atau bentuk-bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu (Muhammad Djumhana, 1996:75-76).

2.1.3 Jenis-jenis Bank

Mengenai jenis-jenis bank yang dikenal di Indonesia dapat dilihat dari ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang membagi bank dalam dua jenis, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan yang dimaksud dengan Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Pembagian jenis bank tersebut hanya mendasarkan pada segi fungsi bank, dimaksudkan untuk memperjelas ruang lingkup dan batas kegiatan yang dapat diselenggarakannya.

2.1.4 Kegiatan Usaha Bank

Kegiatan usaha bank pada umumnya adalah mengumpulkan dana, memberikan kredit, mempermudah sistem pembayaran dan penagihan, serta memberikan jasa keuangan lainnya misalnya, berupa pemberian garansi bank, menyewakan tempat penyimpanan barang-barang berharga (*safe deposit box*), melakukan kegiatan penyertaan modal, berusaha dalam kegiatan dana pensiun, kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan kontrak (*trust*), dan sebagainya.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan Pasal 6 Usaha Bank Umum meliputi :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
- b. Memberikan kredit;
- c. Menerbitkan surat pengakuan utang;

- d. Membeli, menjual, atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya;
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah;
- f. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek, atau sarana lainnya;
- g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antarpihak ketiga;
- h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga;
- i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak;
- j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek;
- k. Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya;
- l. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit, dan kegiatan wali amanat;
- m. Menyediakan pembiayaan dan/atau melaksanakan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
- n. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan usaha yang dapat dilakukan oleh Bank Perkreditan Rakyat, sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit.

- c. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan atau tabungan pada bank lain

2.2 Kredit

2.2.1 Definisi Kredit

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 angka (11) dirumuskan bahwa:

”Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan atau persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Menurut Muhammad Djumhana, menyatakan bahwa:

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi *credere* yang berarti percaya. Jadi dasar dari kredit adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa pihak lain pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, apa yang diperjanjikan itu dapat berupa barang, jasa dan uang (1996:229).

2.2.2 Macam-macam Kredit

Menurut Gatot Supramono, dalam praktek perbankan kredit yang diberikan kepada para nasabahnya dapat dilihat dari beberapa segi sebagai berikut:

a. Menurut Jangka waktunya

- 1) Kredit jangka pendek (*short term loan*) yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening Koran, kredit penjualan, kredit pembeli, dan kredit wesel, juga dapat berbentuk kredit modal kerja yakni kredit untuk membiayai kebutuhan modal kerja usaha atau proyek.

- 2) Kredit jangka menengah (*medium term loan*) yaitu kredit berjangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun, bentuknya berupa kredit investasi jangka menengah.
- 3) Kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya, yaitu kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

b. Menurut Kegunaannya

- 1) Kredit investasi yaitu kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi perusahaannya.
- 2) Kredit modal kerja yaitu kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Jadi kredit ini sasarannya untuk membiayai biaya operasi usaha nasabah.
- 3) Kredit profesi yaitu kredit yang diberikan bank kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya.

c. Menurut Pemakaiannya

- 1) Kredit konsumtif yaitu kredit yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.
- 2) Kredit produktif yaitu kredit yang ditujukan untuk keperluan usaha nasabah agar produktifitasnya akan bertambah meningkat. Ini biasanya berupa kredit investasi dan kredit modal kerja.

d. Menurut Sektor yang Dibiayai

Adapun macam-macam kredit yang diberikan kepada nasabah yang dipandang dari sektor yang dibiayai bank, sebagai berikut: kredit pertanian, kredit pemborongan, kredit perdagangan, kredit peternakan, kredit perhotelan, kredit percetakan, kredit pengangkutan, kredit perindustrian.

2.3 Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang

2.3.1 Definisi Perjanjian Kredit

Sebelum menguraikan tentang pengertian perjanjian kredit, perlu kita ketahui pentingnya suatu perjanjian yang nantinya melahirkan suatu perikatan.

Fungsi utama dari perjanjian itu sendiri adalah memberikan kepastian hukum tentang mengikatnya suatu perjanjian antara para pihak sehingga prinsip-prinsip dalam sistim hukum civil law dan common law hanya dapat diberlakukan jika perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Pengertian perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara yang berjudul tentang Perikatan, yaitu Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Apabila antara dua orang atau lebih tercapai suatu penyesuaian kehendak untuk mengadakan suatu ikatan, maka terjadilah antara mereka suatu persetujuan. Terjadinya penyesuaian kehendak dapat dilakukan secara lisan dan tertulis. Pengertian perjanjian dapat disebutkan unsur-unsur perjanjian yaitu:

1. Sedikitnya dua pihak;
2. Persetujuan para pihak;
3. Tujuan yang akan dicapai;
4. Prestasi yang harus dilaksanakan;
5. Bentuk tertentu;
6. Syarat-syarat tertentu.

Prof. R. Subekti, S.H. mendefinisikan pengertian perjanjian sebagai berikut:

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa timbulah suatu hubungan antara dua orang yang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan pada suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (1992:1).

Perjanjian menurut Abdul Kadir Muhammad, S.H. adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak apabila perjanjian itu dibuat secara sah (2000:78).

Untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang memerlukan empat syarat yaitu:

1. Kata sepakat antar para pihak;

Kata sepakat dalam perjanjian adalah suatu keadaan dimana terdapat persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat persetujuan mengenai pokok perjanjian yang dibuat. Terdapat hubungan timbal balik yang sama-sama dikehendaki oleh kedua belah pihak, kesepakatan ini dibuat dengan sukarela, bebas dari paksaan siapapun. Dengan adanya kata sepakat ini, maka perjanjian sudah mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan.

2. Kecakapan para pihak;

Orang yang membuat suatu perjanjian haruslah cakap atau dewasa dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

3. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian sebagai prestasi yang harus dipenuhi dan merupakan objek dalam perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal.

Sebab yang halal adalah sebab dari dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Tujuan merupakan sebab dari adanya perjanjian dan tujuan yang disyaratkan Undang-undang harus halal.

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPPerdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan uraian tentang perjanjian secara umum, dapat diketahui pengertian perjanjian kredit yaitu :

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima peminjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual obligator (Mariam Darus Badruzaman, 1991 : 32).

Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-

meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerdata pasal 1754 sampai dengan pasal 1769.

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam meminjam uang diatur dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), bahwa :

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

Perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus yakni :

Perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assesornya*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur (Hermansyah, 2006:71).

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit dibuat dalam bentuk perjanjian baku (*standart contract*). Dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar.

2.3.2 Pengertian Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES)

Kredit yang diberikan oleh P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Magetan bagi masyarakat pada umumnya berbentuk Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES). Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) adalah kredit yang diberikan untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha-usaha kecil yang sudah ada di pedesaan, baik usaha-usaha yang sudah ada sebelumnya pernah dibantu dengan fasilitas kredit mini/kredit midi dan jenis kredit yang lain maupun usaha-usaha dari calon nasabah debitur yang baru (Legal Manual Kredit BRI, 2007:3).

Menurut buku Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro (PPK-BM), Juni 2004, bahwa :

Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) adalah kredit yang bersifat umum, individual, selektif dan berbunga wajar yang bertujuan untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha mikro yang layak (*eligible*). (PPK-BM.2004 ; hal. 1 dari 4).

Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) dapat diberikan untuk semua kebutuhan pembiayaan usaha mikro (*microfinancing*) di masyarakat dengan prosedur yang relatif mudah dan sederhana, baik untuk tujuan produktif maupun konsumtif.

2.3.3 Penggolongan Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES)

Menurut Pedoman Pemberian Kredit Mikro BRI, dalam pemberian Kupedes ada dua golongan masyarakat yang dijadikan sasaran, yaitu :

a. Golongan Pengusaha

Yaitu semua pengusaha yang bergerak di berbagai sektor ekonomi yang ada di wilayah kerja BRI Unit, yang usahanya benar-benar layak untuk diberikan Kupedes.

b. Golongan Berpenghasilan Tetap (Golbertap)

Golbertap yang dapat dilayani Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) yaitu :

- 1) Semua Pegawai Negeri sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 1974 Bab I Pasal 1
- 2) Pensiunan dari pegawai/pekerja golongan berpenghasilan tetap
- 3) Pekerja tetap dari perusahaan swasta

Selain itu, berdasarkan tujuan penggunaannya, Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) dapat dibagi dalam tiga jenis yaitu :

a. Kupedes Modal Kerja (eksploitasi)

Merupakan kredit yang diberikan kepada debitur untuk membiayai modal kerja yang bersangkutan.

b. Kupedes Investasi rehabilitasi, modernisasi, ekspansi atau pendirian usaha baru

Merupakan kredit bagi debitur untuk pembelian barang-barang modal dan jasa yang diperlukan guna rehabilitasi, modernisasi, ekspansi atau pendirian usaha baru.

c. Kupedes Golongan Berpenghasilan Tetap (Golbertap), yang dapat digunakan untuk pembiayaan usaha produktif dan konsumtif.

2.3.4 Akta Pengakuan Hutang

Berdasarkan Pasal 224 HIR ada dua bentuk grosse akta yaitu grosse hipotik dan grosse akta pengakuan hutang yang masing-masing bentuk grosse akta tersebut murni berdiri sendiri dan tidak boleh dicampur aduk serta pada masing-masing bentuk grosse akta tersebut dengan sendirinya menurut hukum telah melekat kekuatan hukum eksekusi (Yahya Harahap, 1995:198).

Bentuk grosse akta pengakuan hutang sebagai sarana hukum yang penggunaannya untuk melayani pinjaman kredit yang berskala kecil, terutama diperuntukkan pemanfaatannya bagi anggota masyarakat kecil dan menengah. Pada satu pihak diaturlah tata cara pembuatannya secara lebih sederhana dan dengan biaya yang relatif kecil agar masyarakat umum yang akan mengadakan ikatan kredit dapat terlayani, tetapi pada segi lain agar kepentingan kreditur dapat terjamin lebih pasti kepada grosse akta pengakuan hutang diberi kandungan kekuatan eksekusi (Yahya Harahap, 1995:201).

Menurut Yahya Harahap, akta pengakuan hutang adalah suatu dokumen perjanjian pokok yang berdasar perjanjian pokok tersebut dilanjutkan dengan pernyataan pengakuan hutang oleh pihak debitur, dan pernyataan pengakuan hutang itu dituangkan dalam bentuk dokumen akta notaris (1995:206).

2.4 Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah 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, tanah pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Menurut E. Liliawati Mulyono menyatakan:

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, tanah tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam Daftar Umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;

3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji maka benda yang dijaminakan akan dijual di muka umum;
4. Memerlukan penunjukkan dengan Undang-undang (2003:25).

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang membedakan hak tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang lainnya, yaitu:

1. Hak Tanggungan bersifat memaksa;
2. Hak Tanggungan dapat beralih atau dipindahtangankan;
3. Hak Tanggungan bersifat individualiteit;
4. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh;
5. Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan (*onsplitsbaarheid*);
6. Hak Tanggungan berjenjang atau ada prioritas yang satu atas yang lainnya;
7. Hak Tanggungan harus diumumkan (asas publisitas);
8. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada (*droit de suite*);
9. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*droit de preference*);
10. Hak Tanggungan sebagai *Jura in Re Aliena* atau yang terbatas (Kartini Mulyadi, 2006:143).

2.5 Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)

2.5.1 Definisi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)

Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, diatur dalam Bab XVI KUHPerdara. Pada Pasal 1792 KUHPerdara menyatakan bahwa, pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dalam ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara, ditentukan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu segala kepentingan si pemberi kuasa. Dengan pemberian kuasa khusus ini, pemberi kuasa dapat memberikan kuasa kepada penerima kuasa khusus hanya untuk melakukan tindakan hukum tertentu, baik yang berkaitan dengan pengalihan keadaan, pemberian agunan atau jaminan

kebendaan, maupun hal-hal yang berhubungan dengan perubahan harta kekayaan si pemberi kuasa.

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun peraturan terkait lainnya, pengertian mengenai Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) tidak diatur secara khusus. Sehingga untuk menjelaskan mengenai pengertian Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) digunakanlah pendapat ahli hukum yang berkompeten dibidangnya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dimuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi karena bukan merupakan substitusi jika penerima kuasa memberikan kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk mewakilinya;
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak tanggungan.

Terhadap Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-undang Hak Tanggungan tidak berlaku. Dalam hubungannya dengan jaminan pemberian kredit telah dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, yang dalam Pasal 1 menyatakan bahwa:

Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin pelunasan Kredit Usaha Kecil atau Kredit Mikro sebagaimana

dimaksud dalam Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

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

2.5.2 Jangka Waktu Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)

Berdasarkan Pasal 15 Ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) pada dasarnya terbatas sampai terjadinya peristiwa pemberian Hak Tanggungan, dan dalam Pasal 15 Ayat (3) dan Pasal 15 Ayat (4) dibatasi, yaitu pada dasarnya hanya berlaku 1 (satu) bulan saja, kecuali untuk hak atas tanah yang belum terdaftar dan untuk kredit-kredit tertentu (J. Satrio, 1998:191).

2.6 Penggolongan Kolektibilitas Kredit Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.8/2/PBI/2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

Menurut ketentuan Pasal 12 Ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No.8/2/PBI/2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas, yaitu:

- a. Kredit lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - 1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat;
 - 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif;
 - 3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.

b. Kredit dengan perhatian khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
- 2) Kadang-kadang terjadi cerukan (saldo negatif pada rekening nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari); atau
- 3) Mutasi rekening relatif rendah; atau
- 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
- 5) Didukung oleh pinjaman baru.

c. Kredit kurang lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
- 2) Sering terjadi cerukan; atau
- 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
- 4) Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
- 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
- 6) Dokumentasi pinjaman yang lemah.

d. Kredit yang diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
- 2) Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
- 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
- 4) Terjadi kapitalisasi bunga; atau
- 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

e. Kredit macet, apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
- 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

BAB 3. PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Pemberian Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan Unit Sukomoro

Bank dalam menjalankan fungsinya sebagai *financial intermediary* berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dikemukakan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam menjalankan kegiatannya bank berhubungan langsung dengan masyarakat, jadi bank dalam menjalankan usahanya harus menerapkan prinsip kehati-hatian yang tercermin dalam kebijakan pokok perbankan, tata cara penilaian kualitas, profesionalisme serta integrasi pejabat bank, agar bank tetap mendapat kepercayaan dari masyarakat karena bidang usaha perbankan mempunyai tingkat resiko sangat tinggi.

Salah satu bidang usaha bank yang mempunyai tingkat resiko sangat tinggi adalah pemberian kredit. Sebagai salah satu bank umum yang juga melayani jasa perbankan, P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk juga mempunyai fasilitas kredit yang diperuntukkan bagi nasabah. Usaha bisnis mikro merupakan salah satu segmen bisnis yang ada di BRI Unit yang merupakan suatu sistem perbankan yang dilaksanakan oleh BRI Unit dalam menjalankan fungsinya sebagai *financial intermediary* untuk pembiayaan usaha mikro. Program Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) merupakan salah satu produk P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang ditujukan bagi pengusaha kecil dan menengah, yang dalam prakteknya tertuang dalam Kredit Umum Pedesaan (Kupedes). Kupedes adalah kredit yang bersifat umum, individual, selektif, dan berbunnga wajar yang bertujuan untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha mikro yang layak. Kupedes merupakan kredit yang dilayani BRI Unit dan diberikan dalam mata uang rupiah. Kupedes dapat diberikan untuk semua kebutuhan pembiayaan usaha mikro (*microfinancing*) di masyarakat dengan prosedur yang relatif mudah dan sederhana, baik untuk tujuan produktif maupun konsumtif. Besarnya plafond Kupedes adalah sampai dengan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang

sumber pembayaran kembali kreditnya berasal dari *cashflow* usaha dan atau dari pendapatan tetap peminjam (PPK-BM BRI, 2004:2).

Proses pemberian kredit terjadi perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur sebagai dasar pengikatan pemberian kredit tersebut. Pemberian kredit disini menggunakan dasar perjanjian pinjam-meminjam sebagai mana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerduta. Dalam pemberian kredit itu dicantumkan antara lain jumlah fasilitas kredit yang diberikan serta kewajiban debitur untuk melunasi pinjaman dengan jangka waktu tertentu dan jumlah bunga tertentu. Dalam pemberian fasilitas kredit Kupedes yang diberikan oleh P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan Unit Sukomoro (yang selanjutnya disebut BRI Unit Sukomoro), pemberian kredit tertuang dalam blanko Surat Pengakuan Hutang (SPH) yang telah disediakan oleh pihak bank. Surat Pengakuan Hutang (SPH) diserahkan kepada debitur untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lain untuk negosiasi atas syarat-syarat yang diberikan. Pemberian kredit yang tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang yang dibuat dibawah tangan, dengan bermaterai cukup yang kemudian mendapat *waarmerking* dari pejabat yang berwenang (Legal Manual Kredit BRI, 2007:51).

Proses pengajuan permohonan pemberian kredit merupakan awal dari terjadinya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Proses pengajuan permohonan Kupedes di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk terdiri atas beberapa langkah yang telah diatur dalam Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro (PPK-BM) P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Alur dari proses pemberian kredit tersebut adalah sebagai berikut:

A. Prakarsa dan Permohonan Kupedes

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

1. Pendaftaran dilakukan di kantor BRI Unit atau Pos Pelayanan Desa (PPD)/Pos Khusus (PK), pendaftaran di kantor BRI Unit dilakukan oleh petugas Deskman dan diperiksa kelengkapan berkas calon nasabah/nasabah lama yang antara lain adalah:

- a. Copy tanda bukti diri (KTP, SIM, atau surat keterangan identitas lainnya);

- b. Surat ijin usaha atau keterangan usaha dari Kepala Desa (atau copy KTP saja bagi Kupedes yang relatif kecil, yang diatur dalam ketentuan tersendiri);
 - c. Tanda bukti pemilikan agunan;
 - d. Tanda bukti pelunasan Kupedes yang lalu (untuk nasabah lama);
 - e. Khusus bagi calon nasabah Kupedes golongan berpenghasilan tetap berlaku ketentuan tambahan sebagai berikut:
 - 1) Asli SK pengangkatan pegawai tetap dan atau SK pegawai yang pertama, dan SK penetapan pangkat pegawai yang terakhir atau asli SK pensiun bagi yang berstatus pensiunan;
 - 2) Asli kartu peserta TASPEN (bagi pegawai negeri), atau asli KARPEG atau asli kartu peserta ASTEK (bagi pegawai BUMN);
 - 3) Daftar perincian gaji pegawai atau pensiunan yang terakhir;
 - 4) Rekomendasi dari kepala kantor atau kepala unit kerja pada instansi yang bersangkutan;
 - 5) Surat kuasa unntuk memotong gaji.
 - f. Bukti-bukti lain yang diperlukan.
2. Petugas deskman melayani pendaftaran Kupedes dan menjelaskan secara jelas mengenai segala hal menyangkut ketentuan Kupedes, yang antara lain mengenai:
 - a. Keperluan atau tujuan penggunaan Kupedes;
 - b. Besarnya Kupedes dan jangka waktunya;
 - c. Besarnya suku bunga Kupedes;
 - d. Cara pembayaran kembali;
 - e. Ketentuan restitusi bunga;
 - f. Ketentuan asuransi jiwa bagi nasabah Kupedes;
 - g. Dan lain-lain yang dianggap perlu.
 3. Deskman meminta nasabah untuk mengajukan perkiraan besarnya permohonan Kupedes beserta jangka waktu yang dikehendaki;
 4. Deskman meminta calon nasabah untuk mengisi dan membubuhkan tanda tangan atau cap jempol pada formulir pendaftaran;

5. Mengisi formulir tanda terima bukti pemilikan agunan yang dibuat rangkap dua, asli untuk calon nasabah dan tindasannya untuk arsip BRI Unit;
6. Petugas deskman mencatat pendaftaran permohonan Kupedes tersebut dalam register surat keterangan permohonan pencairan Kupedes (SKPP) (Hasil wawancara dengan Bpk. Tedjo Sasono, S.E., Kepala Unit P.T. Bank Rakyat Indonesia Unit Sukomoro Magetan, Senin, 3 Maret 2008).

B. Analisis dan Evaluasi Kupedes

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

1. Aspek Pemeriksaan Kredit

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

a. *Character*

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

b. *Capacity*

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

c. *Capital*

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

d. *Collateral*

Adalah barang-barang yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan Kupedes yang akan diterimanya. Tujuan penilaian *collateral* adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana resiko tidak dipenuhinya kewajiban financial kepada bank dapat ditutup oleh nilai agunan ini meliputi jenis atau macam barang, nilainya, lokasinya, bukti pemilikan atau status hukumnya.

e. *Condition of Economic*

Adalah keadaan sosial ekonomi suatu saat yang mungkin dapat mempengaruhi maju mundurnya usaha calon nasabah. Penilaian terhadap

condition of economic dimaksudkan untuk mengetahui sampai sejauh mana kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha calon nasabah dan bagaimana nasabah tersebut mengatasi atau mengantisipasinya, sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang. Namun dalam pemeriksaan di lapangan (*on the spot*), kelima prinsip penilaian tadi tidak dimunculkan secara sendiri-sendiri dalam formulir pemeriksaan, tetapi sudah dimasukkan dalam setiap aspek yang ada dalam formulir tersebut (Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, 2001:Bab IV, 18).

2. Penilaian Agunan

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

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

Syarat Ekonomis:

- a. Harus mempunyai nilai ekonomis;
- b. Dapat diperjualbelikan secara bebas;
- c. Nilai ekonomis atau nilai pasar harus lebih besar dari nilai Kupedesnya;
- d. Mudah dipasarkan dan nilai pencairannya relatif murah;
- e. Bernilai relatif konstan atau cenderung meningkat;
- f. Kondisi dan lokasinya strategis (untuk benda tetap);
- g. Tidak cepat rusak;
- h. Manfaat ekonomisnya lebih lama dan jangka waktu Kupedes yang diberikan (PPK-BM BRI, 2001:Bab IV).

Syarat Yuridis:

- a. Agunan sebaiknya milik nasabah sendiri;
- b. Tidak dalam sengketa;
- c. Ada bukti pemilikan atau penguasaan;
- d. Belum dijaminkan pada pihak lain;
- e. Apabila agunan milik orang lain harus ada persetujuan dari pemilik dengan maksud agar pemilik agunan mengetahui dan menyetujui bahwa

harta kekayaannya dijadikan agunan Kupedes (PPK-BM BRI, 2001:Bab IV).

C. Penetapan Tipe dan Struktur Kupedes

Tipe dan struktur Kupedes meliputi hal-hal sebagai berikut:

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

D. Rekomendasi Pemberian Kupedes

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

E. Pemberian Putusan Kupedes

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

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

Setelah semua berkas persyaratan permohonan Kupedes dilengkapi selanjutnya beralih ketahap proses kesepakatan antara para pihak yang tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH). Suatu bentuk kesepakatan antara kreditur dan debitur yang dibuat dalam bentuk Surat Pengakuan Hutang memuat antara lain mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu, bunga, agunan, kewajiban yang berhutang dan hal-hal yang harus dilakukan oleh yang berhutang dll. Surat Pengakuan Hutang tersebut dibuat dalam *standart contract* atau kontrak baku yang tidak memberikan hak tawar sama sekali kepada debitur. Pihak bank sebagai kreditur sudah menyediakan blanko SPH dan diserahkan kepada debitur untuk

diisi dan disetujui tanpa memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lain untuk melakukan hak tawar atau negosiasi atas syarat-syarat yang diberikan. SPH merupakan perjanjian induk yang kemudian diikuti dengan perjanjian tambahan mengenai pengikatan benda-benda agunan (Legal Manual Kredit BRI, 2007:34).

Bank dalam menjalankan usahanya harus memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Oleh karena itu bank dalam memberikan kredit harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang tepat bahwa fasilitas kredit yang diberikan akan kembali. Sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dikemukakan Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.

Untuk menjamin bahwa kredit yang diberikan dapat dikembalikan agunan merupakan syarat yang harus ada dalam suatu pemberian kredit. Sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1131 KUHPerdara bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang. Dalam pasal tersebut jelas bahwa agunan memang ada dalam suatu proses pemberian kredit.

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

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

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

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara, bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam pemberian kredit Kupedes, debitur diharuskan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang tertuang dalam sebuah pernyataan dalam SPH yang isinya antara lain:

1. Bersedia memberikan setiap keterangan-keterangan dengan sebenar-benarnya yang diperlukan oleh bank atau kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh bank terutama mengenai kebijaksanaan pemberian pinjaman.
2. Bahwa pinjaman yang diterima dari bank tersebut akan dipergunakan untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam awal perjanjian dan setiap waktu bank berhak memeriksa penggunaan pinjaman dimaksud.
3. Bila pinjaman akan dipergunakan untuk keperluan lain, maka bank berhak dengan seketika menagih pinjamannya berupa pokok, bunga, denda, biaya-biaya, dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas.
4. Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka bank berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara di bawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan bank dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan, yang berhutang dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan atau mengosongkan rumah atau bangunan sebagaimana yang menjadi agunan dalam Surat Pengakuan Hutang ini.
5. Apabila pernyataan tersebut di atas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya yang berhutang sendiri, pihak bank dengan bantuan yang berwenang akan melaksanakannya (Legal Manual Kredit BRI, 2007:44).

Sebelum penandatanganan berkas pencairan Kupedes, dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pencairan Kupedes harus disetujui dengan membubuhkan cap jempol atau tanda tangan pada dokumen-dokumen tersebut,

khususnya dokumen yang menyangkut tentang agunan, baik agunan milik debitur sendiri maupun agunan milik orang lain. Surat Pengakuan Hutang (SPH) yang telah ditandatangani harus mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pelaksanaan pemberian Kupedes di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan Unit Sukomoro dengan benda jaminan menggunakan tanah hanya diikat dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dan apabila tidak diperlukan, tidak membutuhkan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal ini dirasakan sangat mempermudah debitur dalam mengajukan permohonan kredit bank selaku kreditur. Dengan hanya menggunakan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan pemberian kredit tersebut tidak memerlukan proses yang rumit, panjang dan membutuhkan biaya yang banyak untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam Kupedes ini fasilitas kredit yang diberikan memang hanya untuk kredit dengan plafond kecil (Legal Manual Kredit BRI, 2007:63).

3.2 Konstruksi Hukum Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pemberian Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan Unit Sukomoro

Pemberian kredit bank selalu diikuti dengan pengikatan agunan untuk dapat menjamin kredit yang telah diberikan. Untuk agunan yang berupa tanah diikat dengan membebankan hak tanggungan atas tanah tersebut sebagai jaminan tambahan. Mengenai Hak Tanggung diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu pemberian kredit selalu diawali dengan pemberian Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) oleh debitur.

Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian Kupedes adalah tidak sama dengan penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam proses pemberian kredit pada umumnya. Dalam Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau

tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga kecuali kuasa telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Dalam ayat (3) dan (4) dijelaskan mengenai jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam kredit pada umumnya adalah 1 (satu) bulan untuk tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan setelah diberikan untuk tanah yang belum terdaftar. Setelah lewat jangka waktu tersebut, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang telah ditentukan batal demi hukum (Penjelasan Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan).

Ketentuan seperti di atas tidak berlaku untuk penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pelaksanaan pemberian Kupedes. Dalam Pasal 15 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin pelunasan jenis kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penggunaan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang digunakan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil pada Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya jangka waktu kredit yang bersangkutan. Dalam pasal tersebut disebutkan jenis-jenis kredit usaha kecil tersebut antara lain termasuk juga kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) antara lain Kupedes BRI dan kredit kelayakan usaha yang disalurkan oleh Bank Pemerintah.

Berdasar pasal tersebut jelas bahwa penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian Kupedes adalah berlaku sampai

dengan jangka waktu berakhirnya kredit tersebut. Pada umumnya penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) akan berakhir pada saat telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya yang mewajibkan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam kredit pada umumnya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diikuti oleh pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang telah ditentukan maka akan batal demi hukum. Ketentuan tersebut tidak berlaku pada mekanisme pemberian kredit Kupedes yang diberikan oleh P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk karena Kupedes termasuk jenis kredit tertentu yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penggunaan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) untuk Menjamin Pelunasan Jenis-jenis Kredit Tertentu. Jadi dalam Kupedes penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku sampai pada saat berakhirnya jangka waktu kredit dan tidak memerlukan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (Legal Manual Kredit BRI, 2007:64).

Pemberian kredit Kupedes P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang hanya menggunakan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) berarti tidak berlaku sebagai *grosse* akta yang mengikat seperti keputusan hakim seperti pada Sertifikat Hak Tanggungan. Yang mempunyai kekuatan *grosse* akta hanyalah Sertifikat Hak Tanggungan, karena dalam Sertifikat Hak Tanggungan menggunakan kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dapat dilaksanakan seperti halnya eksekusi putusan hakim. *Grosse* akta hipotik dan surat utang (*schuldbrief*) piutang notariil menurut Pasal 224 HIR mempunyai kekuatan hukum seperti putusan pengadilan (Krisna Harahap, 2005:145). Oleh kekuatan hak eksekutorial seperti pada Sertifikat Hak Tanggungan. Untuk bisa mempunyai kekuatan eksekutorial Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) harus dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Tanggungan. Namun dalam pemberian kredit Kupedes hal itu tidak perlu dilakukan karena penyelesaian lewat hak eksekutorial sangat jarang dilakukan penyelesaian lebih

banyak menggunakan penjualan di bawah tangan karena dirasa lebih mudah dan menguntungkan kedua belah pihak (PPK-BM,2004:8).

Berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan ketentuan mengenai Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) secara umum harus memenuhi ketentuan antara lain adalah sebagai berikut:

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

Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebuah akta otentik yang berbentuk surat kuasa yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 1792

sampai 1819 KUHPeradata tentang pemberian kuasa. Kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUHPeradata merupakan suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dengan demikian terjadi hubungan hukum antara pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dengan penerima kuasa dalam hal ini adalah bank sebagai pemegang Hak Tanggungan. Pada dasarnya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan suatu kuasa yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dalam bentuk kuasa khusus hanya untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur dan kreditur yang dibuktikan dengan Akta Surat Pengakuan Hutang (J.Satrio, 2007:331).

Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam mekanisme pemberian kredit Kupedes, objek Hak Tanggungan harus jelas. Objek Hak Tanggungan adalah berupa sebidang tanah atau sebidang tanah beserta bangunan yang sekarang telah ada dan/atau dikemudian hari mungkin akan didirikan atau ditanam di atas Hak tersebut, yang karena sifatnya, tujuannya dan hukum merupakan barang tetap, tidak ada yang dikecualikan satu dan lain, tanah dan bangunan tersebut tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain serta bebas dari sitaan dan beban-beban lain. Dengan dijelaskan bahwa objek Hak Tanggungan tidak dijaminakan kepada pihak lain seperti ditegaskan dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), bahwa telah diberikan kuasa khusus untuk membebaskan Hak tanggungan peringkat I (pertama) untuk menjamin pelunasan utang (Legal Manual Kredit BRI, 2007:65).

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

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat atau minta

dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberikan pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dengan 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 Pembebanan Hak Tanggungan yang antara lain sebagai berikut:

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak tanggungan;
3. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu dan/atau memperbaharui hak atas tanah yang telah menjadi objek Hak Tanggungan;
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak tanggungan;
7. Janji bahwa Pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak tanggungan;
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk melunasi piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pemberi Hak Tanggungan atau dibuat haknya untuk kepentingan umum;
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;

10. Janji bahwa pemberi Hak tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
11. Janji bahwa Sertifika hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang Hak Tanggungan (Kartini Mulyadi, 2006:18).

Untuk pelaksanaan janji-janji tersebut pemberi kuasa memberikan kuasa yang diberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak tanggungan. Kuasa yang diberikan dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal sampai dengan perjanjian pokoknya berakhir atau sampai dengan Kupedesnya dinyatakan dan/atau menjadi lunas, serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian kredit Kupedes berlaku sampai dengan jangka waktu kreditnya atau perjanjian pokoknya berakhir sangat mempermudah kedua belah pihak dalam proses permohonan kredit. Dengan hanya menggunakan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) pihak debitur dan kreditur tidak perlu lagi rumit mengurus atau menaikkan status Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggunga (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan, karena proses pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sampai dengan terbit sertifikat Hak Tanggungan membutuhkan proses yang rumit, lama dan membutuhkan banyak biaya. Sehingga apabila tidak diperlukan atau karena debitur tidak wanprestasi atau tidak membutuhkan penyelesaian menggunakan jalur hukum, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) tidak perlu dinaikkan statusnya menjadi Akta Pemberian Hak Tanggunga (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan karena Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku sampai dengan jangka waktu kreditnya berakhir (Legal Manual Kredit BRI, 2007:64).

Pemberian kredit dengan menggunakan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) apabila terjadi wanprestasi atau kredit macet dan membutuhkan penyelesaian lewat jalur hukum, bank dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat serta merta melaksanakan hak

eksekutorial seperti halnya pada Sertifikat Hak Tanggungan. Untuk mendapatkan hak eksekutorial kreditur dengan kuasa yang telah diberikan dengan menaikkan status Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian kreditur mendapatkan hak eksekutorial secara langsung. Hal semacam itu sangat jarang sekali dilakukan dalam perjanjian Kupedes, para pihak lebih senang memilih penyelesaian dengan cara penjualan di bawah tangan, karena penjualan di bawah tangan lebih mudah dan lebih menguntungkan kedua belah pihak. Oleh karena itu meskipun bukan merupakan *grosse* akta tidak ada permasalahan mengenai penggunaan, kedudukan dan konstruksi hukum dari Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) karena penyelesaian masalah lebih banyak menggunakan jalan penjualan di bawah tangan, dan apabila membutuhkan penyelesaian lewat jalur hukum dan membutuhkan kekuatan *grosse* akta Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Tanggungan.

Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian kredit Kupedes, BRI Unit Sukomoro yang kedudukannya sebagai kreditur tidak memiliki hak preferen dalam jaminan tersebut, karena SKMHT tersebut belum dibuatkan APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan sehingga BRI Unit Sukomoro kedudukannya sebagai kreditur konkuren.

Hasil konstruksi yang diperoleh dari peraturan yang berkaitan dengan pemberian kredit dengan penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan yaitu ketentuan yang mengatur tentang jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) seperti pada Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan, dalam pemberian Kredit Umum Pedesaan tidak berlaku lagi karena Kredit Umum Pedesaan tersebut merupakan jenis kredit tertentu jadi mengenai jangka waktu Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) untuk Pelunasan Jenis Kredit-kredit tertentu.

3.3 Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian yang Dilakukan oleh P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan Unit Gajah Mada Apabila terjadi Kredit Macet

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

Pengelolaan secara efektif terhadap kredit bermasalah sangat penting untuk menjaga kualitas portofolio kredit, meminimalkan kredit dan memaksimalkan pengambilan aset berisiko. Pengelolaan terhadap kredit bermasalah harus bersifat antisifatif, proaktif dan berdisiplin, dengan demikian aktivitas dalam pengelolaan kredit bermasalah adalah berupa pengenalan dini dan tindakan perbaikan segera.

Kredit bermasalah dalam kredit Kupedes dapat diklasifikasikan dalam kredit kurang lancar (Tunggakan Merah), kredit diragukan (II N I), dan kredit macet (II N 2 dan II N 3).

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah diperlukan pengenalan dini terhadap hal-hal yang mencegah terjadinya kredit bermasalah. Setiap pejabat kredit lini BRI Unit harus selalu mendeteksi masalah yang mungkin menyebabkan Kupedes tidak akan dibayar kembali dengan syarat dan ketentuan yang telah diperjanjikan. Pengenalan masalah secara dini sangat penting agar bank dapat mempersiapkan langkah-langkah pengamanan dan penyusunan strategi yang tepat, sehingga kerugian yang lebih besar dapat dihindari.

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

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

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

Setiap ditemukan adanya tanda-tanda pengenalan dini tersebut di atas, pejabat kredit lini agar segera melakukan pembinaan dan pengawasan lebih intensif untuk mencegah terjadinya resiko kredit yang semakin memburuk.

Kolektibilitas Kupedes ditatausahakan sesuai dengan mekanisme administrasi pembukuan di BRI Unit dimana setiap kondisi pinjaman debitur

diklasifikasikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perubahan klasifikasi Kupedes dilakukan berdasarkan kriteria jangka waktu tertentu. Adapun tata cara penatausahaan kolektibilitas Kupedes (klasifikasi Kupedes) tersebut dapat dibagi sebagai berikut:

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

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

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

Dalam menghadapi terjadinya kredit bermasalah terdapat tata cara pengelolaan Kupedes bermasalah. Adapun tata cara pengelolaan Kupedes bermasalah antara lain sebagai berikut:

1. Penetapan strategi pengelolaan Kupedes bermasalah

Identifikasi masalah dan analisa strategi dibuat oleh pejabat kredit yang berkaitan dengan pengelolaan Kupedes yang diperlukan untuk menentukan langkah yang tepat untuk mengetahui apakah Kupedes bermasalah akan diselesaikan melalui koordinasi dengan instansi terkait. Hal ini dipersiapkan apabila kondisi debitur tidak dapat diharapkan lagi. Strategi penerusan hubungan dapat dipertimangkan terutama apabila kondisi debitur masih dapat diperbaiki. Sebelum menentukan strategi dan rangka penyelamatan dan penyelesaian Kupedes terlebih dahulu harus melalui proses dan evaluasi yang menyangkut aspek sebagai berikut:

a. Dokumentasi

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

b. Hubungan dengan debitur

Analisa dan evaluasi terhadap riwayat hubungan BRI dengan debitur., terutama mengenai riwayat Kupedes yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana keuntungandari BRI Unit, ditinjau secara financial selama berhubungan dengan debitur yang bersangkutan. Analisa dan evaluasi tersebut dapat dilakukan dengan melihat dari itikad debitur dan kemampuan membayar kembali. Itikad debitur mencakup kontribusi yang telah diberikan, integritas dan kecakapan sebagai ukuran kejujuran dan kemampuan debitur. Hal ini dapat diketahui dari pemenuhan kewajiban-kewajiban selama ini, antara lain pembayaran angsuran, penyampaian kebenaran informasi serta respon yang diperlihatkan oleh debitur atas Kupedes bermasalah. Untuk mengetahui kemampuan membayar kembali debitur, maka analisa didasarkan pada evaluasi kondisi usaha saat ini serta proyeksi yang akan datang.

c. Informasi dan investigasi

Informasi dan investigasi dimaksudkan untuk mengetahui keadaan atau kondisi terakhir debitur. Informasi diperoleh dari debitur yang bersangkutan atau dari pihak ketiga yang dapat memberikan informasi objektif tentang kondisi debitur yang bersangkutan. Selain itu agar dilakukan investigasi terhadap kondisi agunan dengan cara mengadakan kunjungan ke lokasi agunan dan usaha debitur yang bersangkutan.

2. Rencana tindak lanjut Kupedes bermasalah

Penetapan rencana tindak lanjut dalam pengelolaan Kupedes bermasalah berupa penyelesaian Kupedes bermasalah yang ditetapkan berdasarkan sifat dan kondisi dari masing-masing Kupedes bermasalah tersebut. Rencana tindak lanjut penyelesaian Kupedes bermasalah tersebut pada dasarnya dapat dibagi

dalam dua tahap yaitu penyelamatan kredit bermasalah sebelum benar-benar menjadi kredit macet dan tahap penyelesaian kredit bermasalah yang sudah benar-benar macet.

Rencana dan tindak lanjut tersebut dapat berupa:

1) Pengawasan (*monitoring*)

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

2) Restrukturisasi

Restrukturisasi Kupedes hanya dapat dilakukan untuk Kupedes dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus atau dalam kondisi *force majeure* (bencana alam). Upaya penyelamatan Kupedes ini dimaksudkan untuk membantu memulihkan usaha nasabah yang mengalami musibah serta dalam rangka penyesuaian kemampuan dalam pembayaran angsurannya. Mengingat debitur terkena musibah menghadapi masalah melemahnya (*repayment capacity*), atau bahkan untuk sementara waktu dalam periode tertentu sama sekali tidak dapat membayar angsuran Kupedesnya, maka dalam menyelamatkan masalah tersebut BRI melakukan restrukturisasi yang dapat dilakukan dalam bentuk:

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

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

- a. Adanya itikad baik debitur terhadap penyelamatan Kupedes tersebut;
- b. Dengan penyelamatan tersebut posisi BRI Unit menjadi lebih baik;
- c. Usaha debitur masih ada dan masih menunjukkan prospek yang baik;
- d. Diyakini nasabah tersebut mampu membayar kembali angsuran Kupedes dengan baik;

- e. Nilai agunan yang telah diikat oleh BRI Unit masih menutup jumlah Kupedes baru yang akan dipertimbangkan. Apabila belum cukup menutup, debitur masih dapat menyediakan barang agunan yang dapat diikat dan nilai dari keseluruhan agunan tersebut dapat menutup jumlah Kupedes baru;
- f. Untuk membuktikan betul-betul akibat musibah maka disyaratkan adanya berita acara atau surat keterangan dari yang berwenang tentang terjadinya musibah tersebut serta dilampiri surat pengajuan permohonan penyelamatan Kupedes dari debitur yang bersangkutan;
- g. Dalam hal dimana debitur meminta tambahan dana baru (*fresh money*), maka tambahan dana baru tersebut dapat dipertimbangkan untuk diberikan apabila benar-benar diperlukan debitur, namun plafon baru tidak boleh melebihi plafon semula (Legal Manual Kredit BRI, 2007:84).

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

3. Penyelesaian Kupedes bermasalah

Penyelesaian Kupedes bermasalah dalam hal ini yang sudah dapat dikategorikan ke dalam kredit macet, pada P.T. Bank rakyat Indonesia (Persero) Tbk pada dasarnya dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu:

a. Penyelesaian Kupedes secara damai

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

- 1) Pemberian fasilitas keringanan bunga

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

2) Penjualan agunan di bawah tangan

Fasilitas kredit yang diberikan oleh BRI Unit merupakan fasilitas kredit yang termasuk dalam plafond kecil yang yang dalam Surat Pengakuan Hutang (SPH) disebutkan bahwa pengikatan agunan menggunakan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam hal penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan cara penjualan agunandi bawah tangan. Penjualan agunan di bawah tangan ini sesuai dengan salah satu janji debitur yang disebutkan dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila cidera janji. Oleh karena itu apabila debitur setuju dapat dilakukan penjualan agunan di bawah tangan tanpa melalui jalur hukum. Penjualan agunan di bawah tangan ini sebagai salah satu upaya BRI Unit untuk menyelesaikan kredit macet dengan jalan damai dimana debitur masih diberikan kesempatan untuk menawarkan atau menjual sendiri agunannya.

b. Penyelesaian Kupedes bermasalah melalui jalur hukum

Apabila upaya penyelesaian kredit macet secara damai sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil atau debitur tidak menunjukkan itikad baiknya (*on will*) dalam meyelesaikan Kupedesnya maka penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur hukum (melalui Kantor Lelang atau Pengadilan Negeri). Dalam pemberian fasilitas kredit yang agunannya diikat dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), debitur selaku pemberi kuasa memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan itu meliputi juga kuasa untuk membuat

atau meminta serta menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Apabila debitur cidera janji dan kredit yang diberikan masuk ke dalam kredit macet, maka dengan kuasa yang telah diberikan bank secara otomatis dapat meningkatkan status Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Penbebanan Hak Tanggungan sampai menjadi Sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian penyelesaiannya pun dapat dilakukan melalui jalur hukum.

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

- 1) Kreditur mempunyai itikad tidak baik;
- 2) Untuk pembayaran kembali pinjamannya diperlukan pencairan atau pelepasan barang agunan yang harus melalui jalur hukum;
- 3) Ada harapan untuk dibayar kembali bila dilewatkan jalur hukum.

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

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

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

- 1) Ka Unit membuat surat peringatan I kepada debitur untuk segera melunasi sisa kreditnya dalam batas waktu satu bulan takwin;

- 2) Bila dalam batas waktu satu bulan takwin belum juga dilunasi, amak Ka Unit membuat surat peringatan II dengan diberi batas waktu dua minggu kalender;
- 3) Bila dalam batas waktu dua minggu kalender belum juga lunas, maka Ka Unit membuat surat peringatan III (terakhir) dengan batas waktu satu minggu kalender;
- 4) Bila dalam batas waktu satu minggu kalender belum juga dilunasi, BRI Unit segera mengirimkan surat penghentian fasilitas kredit kepada debitur yang bersangkutan (Sumber wawancara dengan Bpk. Tedjo Ka Unit P.T. Bank Rakyat Indonesia Unit Sukomoro Magetan, Senin, 3 Maret 2008).

Penyelesaian kredit macet di P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Magetan Unit Sukomoro, khususnya bagi kredit Kupedes yang menggunakan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), penyelesaiannya lebih banyak menggunakan jalur penjualan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan selain tidak rumit, juga lebih mudah dan menguntungkan bagi kedua belah pihak. Penyelesaian kredit macet melalui jalur hukum hanya dilakukan apabila debitur tidak kooperatif dan tidak bersedia untuk dilakukan penyelesaian dengan cara penjualan di bawah tangan dan memang membutuhkan penyelesaian melalui jalur hukum untuk dapat menyelesaikan kredit macet tersebut. Apabila debitur tersebut tidak kooperatif (tidak mau melakukan penjualan di bawah tangan) , maka penyelesaiannya melalui jalur hukum yang mana sebelum diproses di Pengadilan Negeri, debitur tersebut diberikan Surat Peringatan terlebih dahulu. Namun apabila debitur tetap tidak memperhatikan peringatan dari kreditur, maka penyelesaiannya dengan pengajuan gugatan eksekusi jaminan di Pengadilan Negeri.

Untuk mencegah terjadinya kredit macet menurut pendapat penulis seharusnya bukan hanya menjadi tanggung jawab bank sebagai kreditur dengan melakukan berbagai program dan strategi pencegahan kredit bermasalah, tetapi juga membutuhkan peran aktif debitur apabila merasa ada permasalahan dengan kredit yang diterimanya. Dalam hal ini berarti harus ada komunikasi yang lancar antara kreditur dan debitur mengenai fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur

dan diterima oleh kreditur. Hal ini antara lain dengan kejujuran debitur dengan melaporkan apabila terdapat permasalahan mengenai usahanya yang berpengaruh terhadap pembayaran angsuran kreditnya atau pihak kreditur yang proaktif dalam melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan. dengan hal tersebut akan dapat dengan mudah melakukan pengenalan dini terhadap kredit bermasalah sehingga dapat mencegah kemungkinan yang lebih buruk. Berbagai program dan strategi dalam pengelolaan kredit bermasalah serta penyelesaian kredit macet tidak akan optimal tanpa kerjasama yang abik antara kedua belah pihak.

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

BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Pemberian Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) merupakan perjanjian pengakuan hutang yang dibuat oleh debitur bersama dengan kreditur yang mendapatkan pengesahan dari pejabat yang berwenang (notaris). Pemberian Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) melalui beberapa tahapan yaitu prakarsa dan permohonan kredit, analisis dan evaluasi Kupedes (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy*), penetapan tipe dan struktur Kupedes, rekomendasi pemberian Kupedes, pemberian putusan Kupedes, realisasi Kupedes, dan pengembalian kredit pada jangka waktu yang telah diperjanjikan.
2. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan dalam pemberian kredit Kupedes di BRI Unit Sukomoro berlaku sampai dengan jangka waktu kreditnya berakhir sehingga apabila tidak ada permasalahan mengenai kreditnya, tidak perlu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan memuat kuasa khusus dan dibuat dalam bentuk akta notariil dan akta dibawah tangan. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan tidak berlaku seperti *grosse* akta yang mempunyai kekuatan seperti putusan pengadilan, sehingga Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial secara langsung seperti halnya dalam Sertifikat Hak Tanggungan.
3. Untuk upaya penyelamatan kredit dapat dicegah dengan melakukan pengenalan dini terhadap hal-hal yang mengarah kepada terjadinya kredit bermasalah dengan mengklasifikasikan semua kredit yang telah diberikan, dilakukan pembinaan dan pengawasan serta dilakukan restrukturisasi untuk kredit yang sesuai janji, kredit kurang lancar atau apabila terjadi kredit bermasalah akibat terjadi bencana alam (*force majeure*). Untuk penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara penjualan di bawah tangan dan melalui jalur hukum.

4.2 Saran

1. Pemerintah hendaknya segera membentuk Undang-undang tentang Perjanjian Kredit Bank, karena sangat dibutuhkan dalam dunia perbankan dan hingga saat ini belum ada pengaturan secara khusus tentang perjanjian kredit.
2. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian Kupedes BRI harus dinaikkan statusnya menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan didaftarkan agar mempunyai kekuatan hukum seperti *grosse* akta pada Sertifikat Hak Tanggungan.
3. Apabila terjadi kredit macet, benda yang dijaminan oleh debitur hendaknya akan dilakukan penjualan dibawah tangan karena lebih efisien dan lebih mudah dalam penyelesaiannya.



DAFTAR BACAAN

Buku

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.

Hamurti Sabanar, 2001, *Manajemen Usaha Kecil*, BPFE, Yogyakarta.

Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, LaksBang, Yogyakarta.

J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Kartini, Mulyadi dan Gunawan Wijaya, 2006, *Hak Tanggungan Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenada Group, Jakarta.

Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta:P.T. Raja Grafindo Persada.

Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

O.P. Simorangkir. 2004, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*, Ghalia, Bogor.

Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Pratama Rahardja, 1997, *Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta.

P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., 2007, *Legal Manual Bidang Kredit*, P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Jakarta.

P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., 2001, *Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*, P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Jakarta.

Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Rudi Tri Santoso, 1995, *Kredit Usaha Perbankan*, Andi, Yogyakarta.

Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung.

Subekti, 1992. *Hukum Perjanjian*. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Thomas Suyatno dkk., 1999, *Dasar-dasar Perkreditan Edisi Keempat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Yahya Harahap, 1995, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Staka Utama, Jakarta.

UPT. Penerbitan Universitas Jember, 2006, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Jember*, Cetakan Kedua, UPT. Penerbitan UNEJ, Jember.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Peraturan Bank Indonesia No.8/2/PBI/2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum