

TESIS

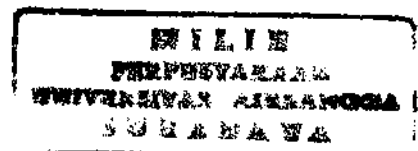
KEDUDUKAN LETTER C SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK DAN UPAYA PENYELESAIANNYA APABILA DEBITUR WANPRESTASI



Oleh :

ARLITA RAHMAWATI, SH.
NIM. 030410453 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2007**



**KEDUDUKAN LETTER C SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK
DAN UPAYA PENYELESAIANNYA APABILA
DEBITUR WANPRESTASI**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**

Oleh :

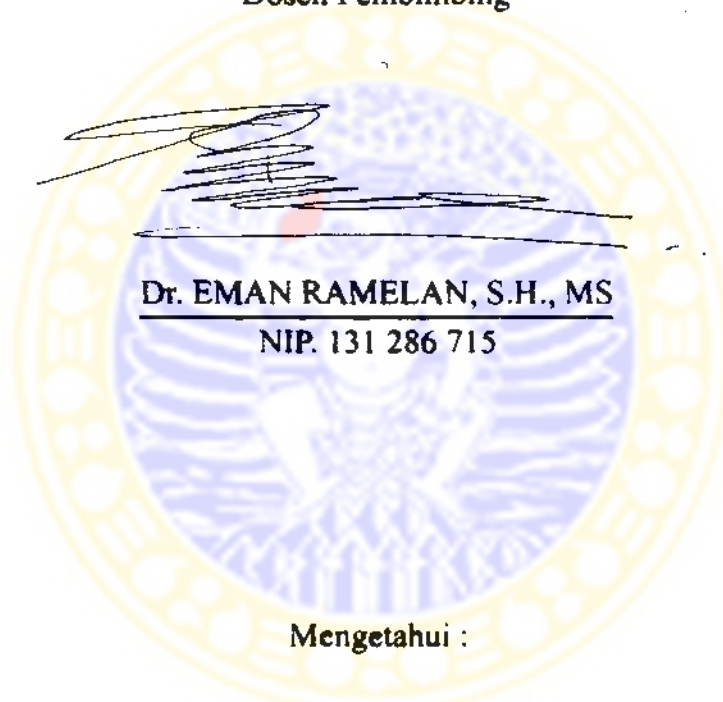
**ARLITA RAHMAWATI, SH.
NIM. 030410453 N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2007**

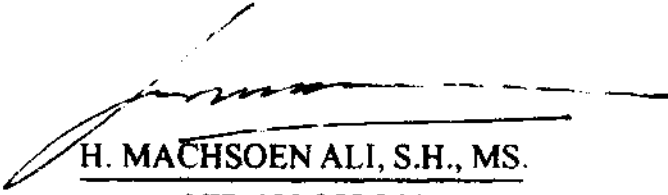
LEMBAR PENGESAHAN

**TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 03 JANUARI 2007**

Oleh :
Dosen Pembimbing



**KETUA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA**



H. MACHSOEN ALI, S.H., MS.
NIP. 130 355 366

**Tesis ini Telah Diuji
Dan Diuji Oleh Panitia Penguji Pada
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Pada Tanggal 03 Januari 2007**

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : Prof. Dr. Hj. SRI HAJATI, S.H., MS.

Anggota : 1. Dr. EMAN RAMELAN, S.H., MS.

2. URIP SANTOSO, S.H., MH.

KATA PENGANTAR

Segala Puji Syukur kehadiran Allah Swt. yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya yang tak terhingga sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “KEDUDUKAN LETTER C SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK DAN UPAYA PENYELESAIANNYA APABILA DEBITUR WANPRESTASI”.

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan yang sedang penulis tempuh di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Selain itu, tesis ini penulis susun dengan tujuan agar dapat memberikan kontribusi positif di masa yang akan datang.

Dengan selesainya penyusunan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dan memberi dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, khususnya kepada :

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H, M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
2. Bapak Eman Ramelan, S.H, M.S, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing, memberikan pengarahan serta petunjuk kepada Penulis dalam penyelesaian tesis ini.

3. Ibu Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H, M.S, selaku Ketua Penguji, yang telah memberikan saran serta masukan guna revisi tesis ini.
4. Bapak Urip Santoso, S.H, M.H, selaku dosen Penguji, yang telah memberikan saran serta masukan guna revisi tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang selama ini telah memberikan ilmu serta pengetahuannya kepada penulis.
6. Seluruh karyawan di bagian Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah membantu penulis dalam hal administrasi selama penulis menempuh perkuliahan sampai dengan selesainya penulisan tesis ini.
7. Kedua orang tuaku yang tercinta, Bapak dan Ibu yang telah memberikan cinta, kasih sayang dan dukungan serta doa tertulus, adik-adikku tersayang, *My Luv*, Mama, Papa, Mbak-mbak ku, *thanks for everythings*.
8. Seluruh teman-teman di Magister Kenotariatan khususnya angkatan 2004 kelas A, semoga kita tetap dapat menjalin silaturahmi di masa mendatang.
9. Seluruh pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah turut membantu dalam pembuatan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Saran dan kritik yang bersifat membangun akan selalu penulis harapkan, karena tidak ada sesuatu yang sempurna di dunia ini. Kesempurnaan hanya milik Allah semata, namun dengan segala kekurangan dan keterbatasan yang penulis

miliki, penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya dan penulis mohon maaf apabila dalam proses pembuatan tesis ini, penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Surabaya, Januari 2007

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I : PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan Masalah	5
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
4. Kajian Pustaka	7
5. Metode Penelitian	12
6. Sistematika Penelitian	15

BAB II : KEDUDUKAN LETTER C SEBAGAI JAMINAN KREDIT

1. Kedudukan Letter C Sebelum Tahun 1961	16
2. Kedudukan Letter C Setelah Tahun 1961	20
3. Letter C sebagai Jaminan Kredit	24

BAB III : PENYELESAIAN KREDIT YANG MENGGUNAKAN JAMINAN

LETTER C APABILA DEBITUR WANPRESTASI

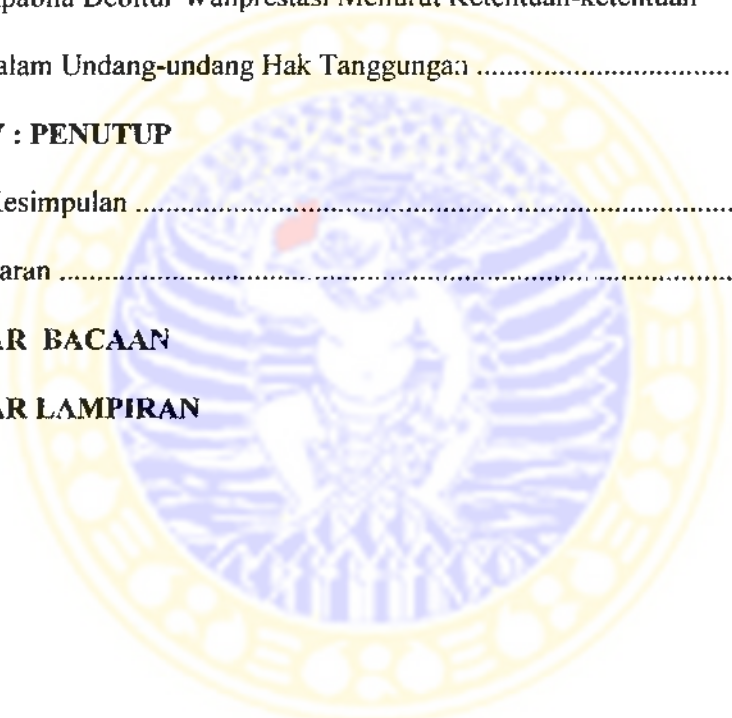
1. Kredit Bermasalah dan Upaya Penyelesaiannya 39
2. Penyelesaian Kredit yang Menggunakan Jaminan Letter C
Apabila Debitur Wanprestasi menurut Bank Rakyat Indonesia
Unit Kraksaan 44
3. Penyelesaian Kredit yang Menggunakan Jaminan Letter C
Apabila Debitur Wanprestasi Menurut Ketentuan-ketentuan
dalam Undang-undang Hak Tanggungan 55

BAB IV : PENUTUP

1. Kesimpulan 61
2. Saran 62

DAFTAR BACAAN

DAFTAR LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya untuk bercocok tanam, tempat tinggal maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.

Seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan ekonomi khususnya di bidang bisnis, masyarakat serta para pelaku pasar membutuhkan modal untuk membiayai dan mengelola bisnis mereka. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang dapat dijadikan alternatif untuk memperoleh kredit atau pinjaman. Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*), sehingga peranan dari lembaga keuangan yang sebenarnya yaitu sebagai perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*).

Salah satu fungsi bank sebagai penyalur dana kepada masyarakat direalisasikan dengan adanya pemberian kredit selain dengan menyediakan berbagai jasa, melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Dalam penyaluran kredit diperlukan keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, hal ini mencerminkan apa yang disebut "*The five C's of Credit*", antara lain :

1. *Character* (kepribadian, watak Debitur)

Yaitu mengenai bagaimana sifat pribadi Debitur, misalnya ditinjau dari kepribadian moral dan kejujuran dari calon nasabah itu sendiri. Bank dapat memperoleh data mengenai debitur melalui wawancara langsung dengan debitur ataupun dengan mengumpulkan informasi dari referensi bank lainnya.

2. *Capital* (permodalan, kekayaan)

Yaitu modal usaha dari nasabah yang telah tersedia atau telah ada sebelum mendapat fasilitas kredit terutama tentang besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri dari perusahaan apabila debiturnya merupakan perusahaan atau segi pendapatannya apabila debiturnya merupakan perorangan.

3. *Capacity* (kemampuan, kesanggupan)

Yaitu kemampuan dari calon nasabah dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kredit yang digunakan.

4. *Collateral* (Jaminan)

Yaitu kemampuan si calon debitur dalam memberikan jaminan yang baik serta memiliki nilai baik secara hukum maupun secara ekonomi.

5. *Condition Of Economy* (keadaan ekonomi)

Yaitu segi kondisi yang sangat cepat berubah, adapun yang menjadi perhatiannya meliputi kebijakan pemerintah, politik, sosial budaya dan segi lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.

Salah satu unsur diatas yaitu faktor jaminan (*collateral*) merupakan salah satu faktor yang penting untuk dipertimbangkan bagi pihak Kreditur yaitu pihak Bank yang memerlukan kepastian bahwa kredit yang diberikan akan dilunasi oleh debitur sesuai dengan janji yang diberikan tepat pada waktunya. Jaminan kredit dapat berupa hak atas tanah yang dimiliki oleh Debitur.

Di wilayah Indonesia belum semua tanah yang bukti kepemilikannya berupa sertipikat, terutama di daerah-daerah pedesaan. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan pada umumnya diperoleh secara turun-temurun, bukti kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali, biasanya mereka hanya memiliki Letter C, yang dikenal juga dengan nama Petok D, Pipil, Girik, Kekitir, sehingga dalam hal ini, untuk jaminan kredit berupa hak atas tanah terdapat dua jenis warkah, yaitu bagi tanah yang belum bersertipikat berupa Letter C sedangkan bagi tanah yang sudah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan buktinya berupa Sertipikat.

Awal mula kelahiran Letter C berasal dari adanya pendaftaran tanah-tanah hak milik adat yang diselenggarakan di daerah-daerah Jawa, Madura, Bali, Lombok, Sumbawa dan Sulawesi Selatan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Pendaftaran ini bertujuan untuk keperluan Pajak Bumi yang dikenal dengan *fiscal cadastre*.

Sampai dengan tahun 1961 ada tiga macam pungutan pajak tanah, yaitu :

1. Untuk tanah-tanah Hak Barat (Verponding Eropa);
2. Untuk tanah-tanah Hak Milik Adat yang ada di wilayah Gemeente (Verponding Indonesia); dan
3. Untuk tanah-tanah Hak Milik Adat yang ada di luar wilayah Gemeente (Landrente atau Pajak Bumi).

Definisi Letter C yang diterbitkan sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), adalah Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (dikutip dari kepala Letter C turunan tahun 1951), selain juga sebagai tanda bukti pengenaan pajak atas tanah. Pengertian ini sangat melekat di benak masyarakat Indonesia khususnya bagi para pemilik tanah bahwa Letter C dianggap sebagai bukti hak milik atas tanah

Tetapi dengan lahirnya Undang-undang Pokok Agraria, maka terjadi unifikasi aturan hukum tanah yang berlaku secara nasional. Dengan diberlakukannya UUPA, kedudukan Letter C menjadi pengertian yang seharusnya yaitu tanda pengenaan pajak atas tanah, sehingga pada akhirnya seluruh Hak Milik atas tanah pembuktiannya adalah Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional saja.

Sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), lembaga jaminan bagi tanah-tanah hak milik adat adalah dengan *Credietverband* sebagaimana diatur dalam *Koninklijk Besluit* tanggal 6 Juli 1908

(Staatsblad 1908 Nomor 542 *Regeling van het Credietverband*) , yang telah diubah dengan Staatsblad 1937:190, tetapi dengan lahirnya UUHT sebagai wujud unifikasi hukum tanah nasional, maka lembaga jaminan *credietverband* dan hipotik sepanjang mengenai tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Sampai saat ini, Letter C dapat dijadikan jaminan untuk kredit berskala kecil, sedangkan bagi kredit menengah maupun besar menggunakan jaminan berupa Sertipikat. Akan tetapi tidak ada satu pihak pun yang dapat menjamin kepastian tentang apa yang akan terjadi di masa yang akan datang apalagi jika nasabah yang bersangkutan tidak punya itikad baik untuk memenuhi kewajibannya. Sekalipun kreditur telah memegang surat-surat/warkah agunan, namun apabila kredit itu bermasalah, kreditur tidak dapat serta-merta mengeksekusi jaminan/agunan tersebut. Butuh waktu serta prosedur yang tidak pendek, khususnya terhadap agunan yang berupa Letter C. Pihak bank selaku Kreditur dapat menjadi pihak yang lemah mengingat pada prinsipnya Letter C bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah.

2. Rumusan Masalah

Berdasar dari uraian sebagaimana tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam tesis ini adalah :

1. Bagaimanakah kedudukan hukum Letter C sebagai jaminan kredit ?
2. Bagaimanakah penyelesaian kredit yang menggunakan jaminan Letter C apabila Debitur wanprestasi ?

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

3.1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini berusaha untuk menganalisis kedudukan hukum Letter C sebagai jaminan kredit dan selanjutnya merumuskan serta mendeskripsikan penyelesaian yang dapat ditempuh apabila Debitur tersebut wanprestasi.

3.2. Manfaat Penelitian

Adapun hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran tentang kedudukan hukum Letter C sebagai jaminan kredit sehingga dapat memperluas wawasan dan khasanah pemikiran serta penyelesaian kredit yang telah dirumuskan dan dideskripsikan dapat menjadi bahan masukan yang berguna bagi masyarakat.

4. Kajian Pustaka

Politik agraria kolonial secara hukum ditetapkan dalam *Agrarisch Wet* (Pasal 51 IS). Pasal ini memberikan peluang kepemilikan tanah secara luas dengan dalih kepentingan unit usaha khususnya yang diberikan kepada pengusaha swasta. Tuntutan ini semula diprakarsai pengusaha bermodal besar yang berdomisili di negeri Belanda yang akan mengembangkan usahanya di wilayah Hindia Belanda. Hal ini memunculkan dualisme hukum pertanahan.

Tujuan *Agrarisch Wet* adalah memberikan dasar bagi berkembangnya perusahaan-perusahaan kebun besar swasta. *Agrarisch Wet* tidak bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada rakyat pribumi, karena pada

pelaksanaannya, dalam banyak hal kepentingan pengusaha lebih didahulukan daripada kepentingan rakyat pribumi.

Pelaksanaan ketentuan *Agrarisch Wet* diatur lebih lanjut dalam berbagai peraturan dan keputusan, diantaranya yaitu *Koninklijk Besluit* yang lebih dikenal dengan *Agrarisch Besluit*. Di dalam *Agrarisch Besluit* tersebut terdapat ketentuan yang dikenal sebagai *Domein Verklaring* (pernyataan *Domein*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1, yaitu dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 2 dan 3 *Agrarisch Wet*, tetap dipertahankan asas bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya adalah *domein* (milik) negara. Penetapan ini menunjukkan bahwa tidak diakui hak ulayat dan hak-hak lain kepemilikan masyarakat atas tanah.

Dalam praktek agraria, *Domein Verklaring* mempunyai beberapa fungsi, diantaranya :

a. Sebagai landasan

Bagi pemerintah (negara) hak ini sebagai landasan untuk dapat memberikan tanah dengan hak-hak Barat, yaitu yang tertuang pengaturannya dalam BW, seperti : hak *eigendom*, *erfpacht*, *opstal*, dan lain-lain. Pemerintah (Hindia Belanda) dalam hal ini pembentuk undang-undang memposisikan dirinya sebagai satu-satunya pemilik (*eigenaar*) saja yang dapat memberikan tanah dengan hak Barat, sehingga berhak memberikan segala hak atas tanah.

b. Sebagai alat bukti

Rumusan isi dari hak ini sedemikian rupa sehingga negara tidak perlu membuktikan hak eigendomnya dalam suatu proses perkara. Pada prinsipnya (khususnya dalam perkara perdata) negara berhak menuntut pengosongan atas tanah dan seorang penggugat yang merasa sebagai pemilik, ia harus membuktikan dirinya mengenai adanya suatu hak di atas tanah tersebut. Apabila tidak, otomatis negaralah yang memiliki kewenangan kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut. Adanya ketentuan demikian maka rakyatlah umumnya yang harus membuktikan¹.

Selain pendaftaran tanah-tanah hak Barat, juga terdapat kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan lain, yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah, yang dikenal dengan kadaster fiskal (*fiscal cadastre*). Tanda-tanda yang diberikan oleh *fiscal cadastre* merupakan tanda pemungutan atas pembayaran pajak, disamping itu dimaksudkan juga untuk memberikan tanda pendaftaran sementara tanah. Demikian peranan Surat Pipil sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria.

Bahwa tanah-tanah barat atau tanah Eropa hampir semuanya terdaftar pada Kantor Pertanahan tanah sebagaimana terdapat dalam Ordonansi Balik Nama (*overshijngs ordonantie*), maka tanah-tanah barat tersebut tunduk pada ketentuan hukum agraria Barat, misalnya mengenai cara memperoleh,

¹ I Gode A.B. Wiranata, **Hukum Adat Indonesia: Perkembangannya dari Masa ke Masa**, Citra Aditya Bakti, 2005, h. 234.

peralihan, hapusnya pembebanan dengan hak-hak lain, wewenang serta kewajiban pemegang hak.

Sebagai upaya untuk melindungi kepentingan Kreditur (pihak Bank) agar ia mendapat hak preferen dalam pengembalian hutang dan sebagai alat bukti yang sah, maka terhadap jaminan yang diberikan Debitur haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak.

Dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 4/428/ UUPK/PK tanggal 16 Maret 1972 disebutkan bahwa pengikatan jaminan untuk benda-benda bergerak digunakan lembaga jaminan Fidusia dan atau Gadai, sedangkan untuk benda-benda tak bergerak digunakan lembaga jaminan Hipotik khususnya untuk tanah hak barat dan atau *Credietverband* untuk tanah-tanah hak milik adat.

Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka ketentuan mengenai Hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, menjadi tidak berlaku lagi.

Sehingga di Indonesia dikenal sejumlah bentuk pengikatan jaminan, yaitu :

1. Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah di Indonesia (selanjutnya disebut UUHT). Hak Tanggungan hanya menggantikan hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja. Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku.
2. Hipotik atas Kapal Laut dan Pesawat Udara, diatur dalam Pasal 314 Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD), Undang-undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Pelayaran beserta Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1985 bagi Hipotik Kapal, dan dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan bagi Hipotik Pesawat Udara.
3. Gadai (*Pand*), diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
4. Fidusia, diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia; dan
5. Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*), diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kredit khususnya kredit perbankan terdiri dari beberapa jenis apabila dilihat dari kriteria tertentu. Dalam hal ini macam atau jenis kredit yang ada sekarang juga tidak bisa dipisahkan dari kebijakan perkreditan yang digariskan sesuai dengan tujuan pembangunan.

Jenis kredit perbankan dapat dibedakan dengan mengacu kepada kriteria tertentu. Pengklasifikasian jenis kredit tersebut bermula dari klasifikasi yang dijalankan oleh perbankan, dari kegiatan pengklasifikasian tersebut maka saat ini dikenal beberapa macam jenis kredit, antara lain jenis kredit berdasarkan aktivitas perputaran usahanya.

Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki dan sebagainya, maka pembagiannya terdiri dari :

a. Kredit Kecil

Yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil. Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tanggal 4 April 1997 tentang Pemberian Usaha Kecil, yang dimaksud dengan Kredit Usaha Kecil (KUK) yaitu kredit investasi dan atau kredit modal kerja, yang diberikan dalam rupiah atau valuta asing kepada nasabah usaha kecil dengan plafon kredit keseluruhan maksimum Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) untuk membiayai usaha yang produktif.

b. Kredit Menengah

Yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.

c. Kredit Besar

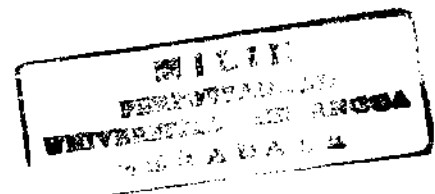
Kredit besar pada dasarnya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur. Dalam pelaksanaan pemberian kredit yang besar ini bank dengan melihat resiko yang besar pula biasanya bank memberikannya secara kredit sindikasi. Hal demikian dilakukan guna menekan resiko serta dana yang tersedia dapat disebar tidak hanya pada satu perusahaan saja sehingga dilakukan pembiayaan bersama.

Melalui kebijaksanaan Januari 1990, antara lain mengharuskan bank-bank untuk menyalurkan 20% (dua puluh persen) kreditnya kepada kegiatan usaha kecil/kredit usaha kecil dan realisasinya dijadikan sebagai salah satu faktor penilaian kesehatan bank. Jenis kredit ini di Indonesia merupakan andalan pemerintah dalam rangka pemerataan mengingat sejak keluarnya Paket Januari 1990, Kredit Investasi Kecil (KIK) dan Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP) dihapuskan.

5. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum dengan pertimbangan bahwa permasalahan yang dirumuskan dikaji sesuai peraturan-peraturan hukum yang berlaku dan berkaitan dengan pokok permasalahan.



b. Pendekatan Masalah

Sesuai dengan tipe penelitian yang digunakan yakni yuridis normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti kedudukan hukum Letter C sebagai agunan kredit berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

c. Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas, yaitu :

1. Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

3. Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
4. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, berupa buku-buku literatur, pendapat para ahli hukum, berbagai karya-karya ilmiah hukum yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas. Disamping itu guna mendapatkan hasil penelitian yang terintegrasi secara utuh maka digali informasi dari praktisi perbankan yang menerapkan penggunaan Letter C sebagai agunan kredit, dalam hal ini yaitu Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan.

d. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Langkah awal pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan inventarisasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dibahas. Berikutnya dilakukan inventarisasi data yang bersumber pada literatur-literatur, karya-karya ilmiah yang relevan, diinventisir sesuai dengan tingkat relevansinya terhadap permasalahan penelitian. Selain itu juga digali informasi dari praktisi perbankan yang menerapkan penggunaan Letter C sebagai agunan kredit, dalam hal ini yaitu Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan.

e. Pengolahan dan Analisis Bahan hukum

Bahan hukum yang diperoleh, baik berupa bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder selanjutnya diolah dan dianalisis secara kualitatif, kemudian pembahasannya dilakukan secara deskriptif analitis, yaitu dengan menggambarkan secara lengkap aspek-aspek yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.

6. Sistematika Penelitian

Bab I Pendahuluan, merupakan bagian yang memaparkan latar belakang munculnya permasalahan, tujuan penelitian, dan metodologi serta kerangka teoritik yang dipergunakan sebagai acuan dalam memecahkan permasalahan yang telah dirumuskan.

Bab II membahas tentang Kedudukan Letter C Sebelum Tahun 1961, Kedudukan Letter C Setelah Tahun 1961 dan Letter C sebagai Jaminan Kredit

Bab III akan diawali dengan pengkajian/pembahasan mengenai Kredit Bermasalah dan Upaya Penyelesaiannya, Penyelesaian Kredit yang Menggunakan Jaminan Letter C Apabila Debitur Wanprestasi menurut Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan dan Penyelesaian Kredit yang Menggunakan Jaminan Letter C Apabila Debitur Wanprestasi menurut Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Bab IV merupakan Penutup yang berisikan kesimpulan dan saran berdasarkan permasalahan yang dijadikan objek penelitian.

BAB II

KEDUDUKAN LETTER C SEBAGAI JAMINAN KREDIT

1. Kedudukan Letter C Sebelum Tahun 1961

Sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, di Indonesia masih berlaku dualisme hukum di bidang agraria, maksud dari asas dualisme hukum tersebut adalah bahwa sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria terhadap hukum tanah yang berlaku di Indonesia diatur dalam hukum agraria kolonial (hukum barat) dan hukum agraria adat. Peraturan agraria produk Belanda ini sifatnya menguntungkan pemerintahan Belanda sendiri, yaitu untuk mengatur tanah-tanah yang menjadi hak barat, sehingga tanah-tanah hak barat sudah diatur dengan rapi dan telah terdaftar. Hal ini berarti kepastian hukumnya sudah terjamin. Sebaliknya tanah-tanah hak Indonesia yang tunduk pada hukum adat belum terdaftar, atau belum ada pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster*.

Untuk tanah-tanah hak Indonesia yang tunduk pada hukum adat memang belum ada pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Akan tetapi bukan berarti tanah-tanah hak Indonesia ini tidak didaftar, hanya saja tujuan dari pendaftaran itu bukanlah untuk kepastian hukum melainkan untuk kepentingan pemungutan pajak atau bersifat fiskal kadaster, bukan *rechtskadaster*. Maksud dan tujuan pendaftaran tanah yang *rechtskadaster* ialah guna menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan data-data yang mengenai hal ikhwal sebidang tanah yaitu dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau

dalam rangka membuka kesempatan kepada umum yang ingin mengetahui tentang hal ikhwal tanah tersebut².

Sedangkan suatu fiskal kadaster tidak memerlukan diteliti mengenai siapa yang mempunyai tanah yang didaftar itu dan mengenai batas-batas tanahnya karena tujuannya adalah hanya untuk memperoleh dasar bagi pemungutan pajak yang merata. Bagi pemungut pajak, tidak menjadi soal siapa yang mempunyai tanah asal pajaknya dibayar. Tanda-tanda yang diberikan oleh fiskal kadaster bukan tanda bukti, tetapi tanda pemungutan atas pembayaran pajak³.

Sampai dengan tahun 1961 ada tiga macam pungutan pajak tanah, yaitu :

1. Untuk tanah-tanah Hak Barat (Verponding Eropa);
2. Untuk tanah-tanah Hak Milik Adat yang ada di wilayah Gemeente (Verponding Indonesia); dan
3. Untuk tanah-tanah Hak Milik Adat yang ada di luar wilayah Gemeente (Landrente atau Pajak Bumi).

Dasar penentuan obyek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah Hak Barat dan tanah Hak Milik Adat, sedangkan wajib pajaknya adalah pemegang hak/pemilikinya. Landrente atau Pajak Bumi hanya dikenakan di Jawa dan Madura (Staatsblad 1927-163 jo. 1931-168), Bali dan Lombok (Staatsblad 1922-812), Sulawesi (Staatsblad 1927-179), Daerah Hulu Sungai Kalimantan (Staatsblad 1923-484), (Staatsblad 1925-193, Staatsblad 1932-102) dan Bima (1926), Dompu dan Anggar (1927) serta Sumbawa (1929). Verponding Indonesia dipungut

² Baçhtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, 1983, h.43.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, 1999, h.21.

berdasarkan (Staatsblad 1923-425 jo. 1931-168)⁴. Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah yang di kalangan rakyat dikenal dengan sebutan Letter C, petuk pajak, surat pipil, girik dan lain-lainnya.

Agar dapat memungut pajak atas tanah secara adil dan merata dari si wajib pajak, perlu diketahui luas tanah yang dipunyai oleh setiap wajib pajak maupun penggunaan tanah tersebut, karena nilai tanah ditentukan oleh luas tanah dan penggunaannya. Yang menjadi obyek fiskal kadaster adalah bidang-bidang tanah menurut penggunaannya, yang kemudian disebut dengan bidang-bidang tanah pajak (*Belasting Perceel*)⁵.

Definisi Letter C yang diterbitkan sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, adalah Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (dikutip dari kepala Letter C turunan tahun 1951), selain juga sebagai tanda bukti pengenaan pajak atas tanah. Sehingga pada saat itu masyarakat mengenal Letter C sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah.

Letter C dapat diterbitkan berdasar dari data yang terdapat dalam Buku Kerawangan Desa dan Buku C Desa. Buku Kerawangan Desa adalah buku yang berisi peta tanah yang terletak di wilayah Desa tersebut yang dilengkapi dengan :

1. Letak tepat tanah (Persil);
2. Klas tanah yang membedakan antara tanah sawah/pertanian dan tanah pekarangan;

⁴ *Ibid*, h.4

⁵ Ali Achmad Chomzah, **Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2**, Prestasi Pustakaraya, 2004, h.9.

3. Luas tanah;
4. Nama pemilik asal tanah.

Disamping buku Kerawangan Desa, terdapat juga Buku C Desa yang memuat data yang tercantum dalam buku Kerawangan tersebut dilengkapi dengan data peralihan atas tanah, baik yang berupa jual-beli, hibah, waris ataupun tukar-menukar. Dari buku C Desa inilah diterbitkan Letter C Desa yang dilengkapi dengan jumlah pengenaan pajak atas tanah tersebut. Letter C dapat diterbitkan lebih dari sekali, hal ini berdasarkan klasiran atau peninjauan kembali oleh Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) terhadap tanah tersebut.

Menurut Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah, maka Letter C yang diterbitkan sebelum tanggal 24 September 1960 dianggap sebagai tanda bukti hak dan untuk proses konversi tanah dengan warkah Letter C yang diterbitkan sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria ini tidak diperlukan proses pengumuman lagi.

Berbeda dengan proses konversi sebagian besar hak-hak Barat yang jangka waktunya harus berakhir pada tanggal 24 September 1980, maka konversi terhadap hak-hak adat ini akan berlangsung terus-menerus tanpa batas waktu⁶. Hal ini sesuai dengan makna dari konversi itu sendiri, yaitu konversi bukanlah suatu proses pemberian hak baru melainkan hanya merupakan suatu perubahan struktur lembaga haknya.

⁶ Suardi, **Hukum Agraria**, Iblam, 2005, h.81.

2. Kedudukan Letter C Setelah Tahun 1961

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), maka tidak ada lagi tanah-tanah Hak Barat dan tanah-tanah Hak Milik Adat karena lembaganya sudah tidak ada lagi. Sedangkan hak-hak yang ada pun telah dikonversi oleh Undang-undang Pokok Agraria menjadi salah satu hak yang baru. Pengadilan juga menyatakan bahwa petuk pajak/surat pipil juga tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari nomor 34/K/Sip/1960, bahwa:

"Surat Petuk Pajak Bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam Petuk Pajak Bumi tersebut, akan tetapi Petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan"⁷.

Sehubungan dengan itu mulai tahun 1961 tidak ada lagi tanah yang menurut ketentuannya dapat dikenakan Verponding Eropa, Verponding Indonesia dan Landrente atau Pajak Bumi. Kemudian definisi Letter C pada saat setelah berlakunya UUPA adalah Surat Keterangan Pajak Hasil Bumi (dikutip dari kepala Letter C tahun 1960). Bukti-bukti atas pengenaan pajak ini kemudian dapat digunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversi hak-hak atas tanah Adat menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁷ Subekti, **Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat**, Gunung Agung, 1961, hal. 153

Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria inilah maka Letter C dalam praktek umumnya dibedakan menjadi dua, yaitu Letter C yang diterbitkan sebelum dan sesudah tahun 1961, karena didalamnya diatur bahwa Letter C yang terbit sebelum tahun 1961 dapat digunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversi hak-hak atas tanah Adat menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA yang selanjutnya diterbitkan Sertipikat atas tanah tersebut.

Akibat diberlakukannya dualisme hukum ini menyebabkan kurang adanya kepastian hukum, maka dianggap perlu untuk diadakan aturan hukum tanah bersifat unifikasi berlaku secara nasional. Aturan hukum yang dimaksud adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Menurut Pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah menyatakan bahwa :

- (1) Hak-hak yang disebutkan dalam Pasal II Ketentuan –ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria ditegaskan dan didaftar menjadi :
 - a. Hak Milik, jika yang mempunyainya pada tanggal 24 September 1960 memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Milik;
 - b. Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, jika yang mempunyainya pada tanggal 24 September 1960 tidak memenuhi

syarat untuk mempunyai Hak Milik dan tanahnya merupakan tanah perumahan;

- c. Hak Guna Usaha dengan jangka waktu 20 tahun sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, jika yang mempunyainya pada tanggal 24 September 1960 tidak memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Milik dan tanahnya merupakan tanah pertanian;

(2) Hak-hak yang disebut dalam pasal VI Ketentuan –ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria ditegaskan dan didaftar menjadi Hak Pakai.

Dengan diberlakukannya UUPA, kedudukan Letter C tersebut menjadi pengertian yang seharusnya yaitu tanda pengenaan wajib pajak, sehingga pada akhirnya seluruh Hak Milik atas tanah pembuktiannya adalah Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional saja.

Didalam UUPA juga telah ditentukan tanah-tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah tanah Hak Milik yang dinyatakan dalam Pasal 25, Hak Guna Usaha yang dinyatakan dalam Pasal 33 dan Hak Guna Bangunan yang dinyatakan dalam Pasal 39.

Letter C merupakan produk dari Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) sebagaimana termuat Keputusan Menteri Iuran Negara Nomor B.M.P.P.U.1-1-3 tanggal 29 November 1965. Kemudian IPEDA diganti dengan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Selanjutnya diterbitkan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE 15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993

dan ditegaskan dalam Surat Edaran Direktur Pajak Bumi dan Bangunan nomor SE-32/PJ.6/1993 tanggal 10 Juni 1993 tentang tindak lanjut larangan penerbitan Letter C, Girik, Kekitir, Petuk D, Keterangan Objek Pajak. Dalam angka 1 dinyatakan bahwa para Kepala Kantor Pelayanan PBB tidak dibenarkan lagi memberikan pelayanan yang berhubungan dengan :

- a. pembuatan salinan Letter C karena hilang, rusak, mutasi, pembetulan luas tanah;
- b. pemberian keterangan atau riwayat tanah untuk kepentingan pembuatan sertifikat, IMB, agunan/jaminan pinjaman, dan lain sebagainya;
- c. pencatatan pada Buku C dalam rangka pembebasan tanah atas permintaan Bank atau BUPN karena Letter C/ daftar keterangan tanah sedang dijaminakan oleh wajib pajak;
- d. legalisasi foto copy Letter C, surat keterangan/ riwayat tanah;
- e. pengukuran ulang, penunjukan lokasi dan hal-hal lain yang dikaitkan dengan penentuan status hukum/ hak atas tanah. Dalam hal masyarakat memerlukan pelayanan yang berhubungan dengan penentuan status hukum/ hak atas tanah disarankan agar menguhungi Kantor Pertanahan setempat, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tanggal 1 Agustus 1962, Keputusan Menteri Dalam Negeri nomor : SK.26/ DDA/ 1970 tanggal 14 Mei 1970 juncto Keputusan Mahkamah Agung RI nomor : Reg. 34.K/Slp/1960 tanggal 10 Pebruari 1960. “

Penerbitan Letter C/ Girik/ Pipil/ Kekitir/ Petok D dan lain-lain yang sejenis oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dihentikan sejak tanggal 1 April 1993, yang kemudian diganti dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Dari penjelasan diatas nampak jelas adanya perbedaan tajam mengenai definisi Letter C yang diterbitkan sebelum dengan sesudah lahirnya UUPA tahun 1960. Akan tetapi perubahan definisi ini ternyata tidak diikuti oleh masyarakat, sehingga masyarakat masih menganggap bahwa Letter C sesudah tahun 1960 masih merupakan tanda bukti hak milik atas tanah. Selain itu masyarakat juga menganggap selama ada Letter C, sertipikat hak milik atas tanah bukan merupakan suatu kebutuhan pokok dan karena mereka kurang memahami mengenai pentingnya kepastian hukum akan kepemilikan tanah. Hal ini disebabkan juga karena relatif mahalnya biaya untuk mengurus pensertipikatan tanah. Oleh karena itu, sebagian besar tanah-tanah di pedesaan belum bersertipikat.

3. Kedudukan Letter C sebagai Jaminan Kredit

Seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan ekonomi bisnis, para pelaku pasar membutuhkan modal untuk membiayai dan mengelola bisnis mereka. Untuk memenuhi kebutuhannya tersebut, mereka mengajukan permohonan kredit pada bank. Sesuai dengan apa yang telah diuraikan pada Bab I mengenai jenis-jenis kredit antara lain kredit kecil, maka salah satunya yang

termasuk dalam kredit kecil adalah Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) sebagai salah satu produk dari Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan.

Bank Rakyat Indonesia yang didirikan sejak tahun 1895 didasarkan pelayanan pada masyarakat kecil sampai sekarang tetap konsisten, yaitu dengan fokus pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil. Hal ini antara lain tercermin pada perkembangan penyaluran KUK pada tahun 1994 sebesar Rp. 6.419,8 milyar yang meningkat menjadi Rp. 8.231,1 milyar pada tahun 1995 dan pada tahun 1999 sampai dengan bulan September sebesar Rp. 20.466 milyar. Seiring dengan perkembangan dunia perbankan yang semakin pesat maka sampai saat ini Bank Rakyat Indonesia mempunyai Unit Kerja yang berjumlah 4.447 buah, yang terdiri dari 1 Kantor Pusat BRI, 12 Kantor Wilayah, 12 Kantor Inspeksi /SPI, 170 Kantor Cabang (Dalam Negeri), 145 Kantor Cabang Pembantu, 1 Kantor Cabang Khusus, 1 New York Agency, 1 Caymand Island Agency, 1 Kantor Perwakilan Hongkong, 40 Kantor Kas Bayar, 6 Kantor Mobil Bank, 3.705 BRI UNIT dan 357 Pos Pelayanan Desa⁸.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk pada 10 Nopember 2003, mencatat sejarah dengan melakukan pencatatan perdana sahamnya di Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES). Bank BRI secara resmi tercatat sebagai emiten di BEJ dan BES dengan nama saham BBRI. Selain melakukan pencatatan saham perdana di BEJ dan BES, Bank BRI juga melakukan *refund*, distribusi surat konfirmasi penjatahan kepada investor, distribusi saham secara elektronik serta melakukan pembayaran kepada pemerintah dan emiten.

⁸ www.bri.co.id

Pemerintah selaku pemilik saham tunggal BRI melepas sampai 30 persen sahamnya di BRI kepada publik melalui pasar modal. Permintaan akan saham BRI memang mengejutkan sekaligus membanggakan. Banyak investor belum mendapatkan kesempatan memperoleh saham dalam penawaran perdana yang *oversubscribe* sebesar 7,4 kali itu dan habis dalam waktu singkat⁹. Kenyataan ini sebenarnya menunjukkan kepercayaan para nasabah dan investor yang amat besar kepada BRI. Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan merupakan salah satu dari sekian banyak BRI Unit yang tersebar di berbagai wilayah nusantara. BRI Unit Kraksaan adalah salah satu Unit BRI yang berada dibawah Bank Rakyat Indonesia Cabang Probolinggo.

Kupedes merupakan salah satu produk dari BRI adalah kredit yang bersifat umum, individual, selektif dan berbunga 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.

⁹ www.tokohindonesia.com/ensiklopedi/ruc,jito/index.shtml

Kupedes dapat digunakan untuk pembiayaan :

1. Kupedes Modal Kerja (Eksplorasi)

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

2. Kupedes Investasi

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

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

Tujuan penggunaan produktif adalah untuk membiayai kegiatan usaha produktif dari Debitur yang bersangkutan, baik dalam bentuk modal kerja maupun investasi. Tujuan penggunaan konsumtif adalah pemberian kredit untuk keperluan konsumtif dengan cara lain (tidak untuk keperluan modal kerja atau investasi).

Penetapan jenis Kupedes (Modal Kerja, Investasi dan Golbertap) tersebut didasarkan pada sumber pembayaran kredit dan tujuan penggunaan kreditnya.

Perhitungan suku bunga Kupedes saat ini ditetapkan dengan perhitungan flat rate system yaitu bahwa bunga Kupedes dihitung dari besarnya maksimum kredit mula-mula dan dibebankan sepanjang jangka waktu kredit.

Sebagai kredit dengan skala mikro, dalam penyalurannya Kupedes memerlukan pemahaman secara tepat dari pejabat kredit, yang menyangkut kebijakan, sifat dan prinsip-prinsip dasar pemberian Kupedes, yaitu :

1. Umum

Kupedes dapat diberikan kepada siapa saja, dalam arti tidak dibatasi dalam sektor ekonomi tertentu, keanggotaan tertentu, kelompok masyarakat tertentu, sepanjang calon Debitur yang bersangkutan telah memenuhi segala ketentuan dan persyaratan yang telah ditetapkan.

2. Individual

Pemberian Kupedes dilakukan dengan melalui pendekatan secara individual dan kasus per kasus, bukan berbentuk paket (massal).

3. Selektif

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

4. Bisnis

Keputusan akhir atas suatu permohonan Kupedes, ditentukan oleh BRI Unit sesuai dengan pertimbangan bank teknis (*Sound Bank Consideration*).

Dengan demikian, kebijakan pemberian Kupedes adalah berdasarkan perhitungan dan pertimbangan bisnis yang sehat untuk dapat menjamin operasional dan pertumbuhan BRI Unit secara berkelanjutan.

Sumber Dana Kupedes berasal dari :

1. Dana Pemerintah berupa Penyertaan Modal

Modal Usaha Aktiva Lancar (MUAL), yaitu dana yang berasal dari dana Kredit Mini sebesar Rp.66,7 Miliar yang telah dikonversi menjadi modal BRI sejak tahun 1993. Dana tersebut telah menjadi dana penyertaan pemerintah berupa MUAL sebesar Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per BRI Unit dan tiap Tim Pelayan Desa (TPD) diberi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

2. Dana Masyarakat yang berhasil dihimpun oleh BRI Unit

3. Dana dari akumulasi cadangan-cadangan yang dibentuk oleh BRI Unit.

Dalam pemberian Kupedes ada dua golongan masyarakat yang dijadikan sasaran, yaitu :

1. Golongan Pengusaha

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

2. Golongan Berpenghasilan Tetap (Golbertap)

Golbertap yang dapat dilayani Kupedes, yaitu :

a. Semua Pegawai Negeri sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 6 Tahun 1974 Bab I Pasal 1, Pegawai Negeri yang termasuk adalah :

1. Pegawai Negeri Sipil;
2. Anggota Tentara Nasional Indonesia (TNI) dan Kepolisian;
3. Pekerja Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
4. Pekerja Perusahaan Daerah.

b. Pensiunan dari pegawai/pekerja golongan berpenghasilan tetap tersebut diatas;

c. Pekerja Tetap dari Perusahaan Swasta.

Sedangkan jangka waktu kredit untuk tiap-tiap Kupedes secara Umum, yaitu :

1. Kupedes untuk Golongan Pengusaha

a. Kupedes Modal Kerja

Jangka waktunya ditentukan minimal 3 bulan dan maksimal 24 bulan

b. Kupedes Investasi

Jangka waktunya ditentukan minimal 3 bulan dan maksimal 36 bulan

Alternatif pemilihan jangka waktu dan pola angsuran untuk Kupedes Modal Kerja dan Kupedes Investasi tersebut diatas disesuaikan dengan karakteristik usaha, siklus usaha dan cash flow serta kebutuhan Kupedes.

2. Kupedes untuk Golongan Berpenghasilan Tetap

Ketentuan jangka waktu Kupedes untuk Golbertap untuk produktif dan atau konsumtif ditetapkan maksimal 60 bulan.

Dalam Kupedes, jaminan pembayaran kembali kreditnya selain berasal dari cashflow usaha dan atau dari pendapatan tetap peminjam sebagai jaminan pokok, juga diperlukan agunan/jaminan tambahan antara lain berupa Letter C. Hal ini didasarkan pada Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa :

"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."

Selanjutnya diterangkan dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa :

Kredit yang diberikan oleh bank pasti mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya, Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Debitur. Mengingat bahwa agunan merupakan salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa letter

C/girik/pipil/petok dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Dapat diterimanya Letter C sebagai agunan kredit berdasar juga kepada Penjelasan Pasal 24 ayat (1) butir k Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang didalamnya disebutkan bahwa :

"Petak Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 merupakan salah satu alat-alat bukti tertulis yang dapat menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanah".

Yang selanjutnya dapat dipergunakan sebagai salah satu kelengkapan untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah atau pensertipikatan, hal ini secara jelas dituangkan dalam Surat Edaran Kantor Pusat Bank Rakyat Indonesia Nomor: S.30-DIR/MKR/08/02 tentang Pengaturan Kembali Pemberian Kupedes dengan Agunan Tanah.

Bank Indonesia memiliki kebijakan khususnya tentang Kredit Usaha Kecil sebagaimana dituangkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/29/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 tentang Kredit Usaha Kecil. Di dalam Pasal 3 dinyatakan bahwa:

Ayat (1):

"Bank wajib menyalurkan Kredit Usaha Kecil sekurang-kurangnya sebesar 20% dari total kredit yang diberikan".

Ayat (2):

"Ketentuan batas minimum pemberian Kredit Usaha Kecil tersebut didasarkan atas perhitungan gabungan untuk seluruh kantor bank yang bersangkutan.

Sedangkan dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa :

"Kepatuhan atau ketidakpatuhan atas ketentuan jumlah minimum Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) akan diperhitungkan dalam penilaian tingkat kesehatan masing-masing bank."

Sehingga apabila Bank Rakyat Indonesia tidak menyalurkan minimal 20% untuk kredit usaha kecil dari total kredit yang diberikan, maka akan mempengaruhi tingkat kesehatannya. Alasan lain Bank Rakyat Indonesia mau menerima Letter C sebagai jaminan kredit karena selain bertujuan untuk mencari laba/profit, Bank Rakyat Indonesia juga merupakan *agent of development*, dimana Bank Rakyat Indonesia bertindak selaku pelaksana atau penerus dari kebijakan-kebijakan pemerintah yang mengutamakan kepedulian kepada masyarakat.

Pada Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan, Letter C yang diterbitkan sebelum tahun 1961 diterima sebagai jaminan atas Kupedes sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Kantor Pusat Bank Rakyat Indonesia Nomor S.30-DIR/MKR/08/02 tentang Pengaturan Kembali Pemberian Kupedes dengan Agunan Tanah, khususnya mengenai Agunan berupa surat tanda bukti kepemilikan tanah sesuai Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang salah satunya berupa Letter C yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu bahwa :

1. Surat tanda bukti kepemilikan tanah harus asli;
2. Apabila surat tanda bukti kepemilikan tanah tersebut terjadi perubahan karena pemindahan hak dan status tanahnya telah dimiliki oleh nasabah, namun belum dibalik nama sehingga dalam surat tanda bukti masih atas nama pemilik lama, maka supaya dilampiri dengan bukti pemindahan haknya (akta jual-beli, akta hibah, dll) secara notariil dan surat tanda bukti kepemilikan tanah yang lama;
3. Surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah setempat, bahwa :
 - a. Tanah dan bangunan dimaksud adalah milik yang bersangkutan dan tidak dalam keadaan sengketa;
 - b. Surat keterangan tersebut dibuat 1 (satu) kali dan selama tidak ada penggantian/perubahan agunan dapat dipergunakan untuk pinjaman berikutnya;
 - c. Apabila terjadi penggantian/perubahan jenis agunan, agar dibuatkan surat keterangan yang baru.

Surat keterangan dari Kepala Desa/ Lurah setempat ini disamping berfungsi sebagai pelengkap keabsahan Letter C juga sebagai pemblokiran dari Pihak Bank atas tanah sebagaimana tercantum dalam Letter C tersebut di Desa, karena sedang dijadikan jaminan di Bank. Hal ini juga dimaksudkan sebagai antisipasi dan langkah pengamanan aset dari Pihak Bank apabila sewaktu-waktu dilakukan peralihan dan/atau pensertipikatan atas tanah tersebut tanpa sepengetahuan/ seijin Pihak Bank.

Selanjutnya pejabat kredit melakukan penilaian sehubungan dengan permohonan Kupedes serta melakukan pemeriksaan di lapangan atau yang dikenal juga dengan tahap Analisa dan Evaluasi Kupedes. Tujuan dari tahap ini adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak bank berkas-berkas yang diserahkan oleh nasabah tersebut belum lengkap atau cukup, maka nasabah diminta untuk melengkapinya sesegera mungkin.

Dalam kegiatan pemeriksaan di lapangan dilakukan dengan meninjau usaha calon debitur yang dibiayai Kupedes juga mengenai jaminannya, baik letak tanahnya maupun keabsahan Letter C tersebut yang dapat ditelusuri melalui Buku Kerawangan Desa dan Buku C Desa. Selain itu, dalam tahap ini dapat dilakukan wawancara secara langsung dengan calon debitur.

Berikutnya dilakukan penandatanganan Surat Pengakuan Hutang yang merupakan perjanjian pokok dari pemberian Kupedes ini. Di Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan, Surat Pengakuan Hutang telah tersedia dalam blanko yang telah disiapkan oleh pihak bank sehingga tinggal mengisi data-data kedalam lembar yang telah disediakan dan mencoret klausula Pasal yang tidak perlu atau yang tidak berkaitan dengan pemberian Kredit tersebut.

Dalam Surat Pengakuan Hutang juga sekaligus dilakukan pengikatan jaminan berupa Letter C dengan menuliskan identitas Letter C yang dijadikan jaminan secara jelas dalam pasal mengenai Jaminan, antara lain memuat nomor Letter C, nama pemilik, luas tanah, letak tanah dan batas-batasnya dengan dilengkapi surat/warkah sebagaimana tersebut diatas. Kebijakan ini dilakukan

untuk Kupon dengan plafond kredit dibawah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

Sebelum berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu sewaktu Hipotik masih menjadi jaminan utang, bank seringkali tidak langsung membebankan Hipotik atas objek Hipotik yang menjadi agunan kredit. Banyak bank yang hanya meminta (menguasai) Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) saja untuk mengamankan kredit. Adapun beberapa alasannya adalah sebagai berikut :

1. Biaya pembebanan Hipotik dirasakan sangat mahal oleh Debitor, oleh karenanya Debitor merasa keberatan apabila bank selaku Kreditor mengharuskan agar dilakukan langsung pembebanan Hipotik diatas Agunan tersebut. Maka adakalanya bank membebankan Hipotik atas agunan kredit hanya untuk sebagian dari nilainya, sedangkan jumlah Hipotik itu sendiri sebenarnya masih jauh dari jumlah kreditnya. Apabila dibelakang hari ternyata kredit tersebut memperlihatkan tanda-tanda kemacetan/bermasalah, pihak bank baru membebankan sisa nilai Hipotik yang seharusnya berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik tersebut ;
2. Tanah yang masih belum terdaftar/belum bersertipikat seperti halnya tanah dengan Letter C, proses pengurusan pendaftaran sampai dengan penerbitan sertipikatnya membutuhkan waktu yang lama karena melewati proses/tahap-tahap Konversi/Penegasan, sementara jangka waktu kredit relatif singkat, oleh karenanya, sementara penerbitan sertipikat masih dalam proses, Bank terlebih dahulu mengikat Agunan dengan Surat Kuasa

Memasang Hipotik untuk nantinya dilakukan pembebanan Hipotik segera setelah sertipikat atas tanah yang menjadi agunan tersebut diterbitkan.

Pada Bank Rakyat Indonesia khususnya Unit Kraksaan terdapat Kebijakan dalam pemberian Kupedes bahwa bagi nasabah yang mengajukan Kupedes dengan plafond sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta) ke atas, untuk lebih menjamin kepastian hukum jaminannya, maka diwajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah/pensertipikatan terlebih dahulu terhadap tanahnya atau proses pensertipikatan dilakukan bersamaan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Hal ini diperbolehkan menurut Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah, yang menyatakan bahwa:

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

Menurut Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa setelah perjanjian pokok (Surat Pengakuan Hutang) itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT.

Dalam Pasal 15 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Hal ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit, disamping itu juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Tetapi dengan jangka waktu tersebut banyak yang meragukan bahwa dalam jangka waktu kurang dari 3 (tiga) bulan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi agunan kredit tersebut dapat diterbitkan, mengingat panjangnya proses Konversi di Kantor Pertanahan.

Jangka waktu yang terlalu pendek ini juga dapat membahayakan pihak Bank karena apabila terjadi kredit macet meskipun berjalannya kredit belum sampai 3 (tiga) bulan, misalnya adanya perubahan keadaan/ekonomi. Jika hal ini terjadi pasti Debitur enggan untuk melakukan pengikatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) baru bila jangka waktu SKMHT lama telah habis masa berlakunya karenanya Debitur yang nakal akan melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya dan ia akan mencegah Bank untuk dapat membebankan Hak Tanggungan diatas tanah yang telah diagunkan untuk kreditnya itu. Tentunya hal ini menjadikan Pihak Bank selaku Kreditor menjadi dalam posisi yang lemah.

BAB III

PENYELESAIAN KREDIT YANG MENGGUNAKAN JAMINAN LETTER C APABILA DEBITUR WANPRESTASI

1. Kredit Bermasalah dan Upaya Penyelesaiannya.

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan asset Bank. Kredit merupakan *risk asset* bagi Bank karena asset Bank itu dikuasai pihak luar Bank yaitu para Debitur. Setiap Bank selalu berusaha agar kualitas *risk asset* ini sehat, dalam arti produktif dan *collectable*. Namun kredit yang diberikan kepada para Debitur selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena Bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia selaku pengawas perbankan.

Dalam kebijakan penanganan kredit bermasalah, hal-hal yang diperhatikan diantaranya, yaitu : administrasi kredit; kredit yang perlu mendapat perhatian khusus; perlakuan terhadap kredit yang tunggakan bunganya dikapitalisasi (kredit plafondering); prosedur penyelesaian kredit bermasalah dan prosedur penghapusbukuan kredit macet serta tata cara pelaporan kredit macet dan tata cara penyelesaian barang agunan kredit yang telah dikuasai Bank yang diperoleh dari hasil penyelesaian kredit.

Dari kebijakan di atas, yang paling penting pula yaitu pelaksana dan institusinya itu sendiri, dari institusinya diharapkan bahwa¹⁰:

1. Bank tidak membiarkan atau bahkan menutup-nutupi adanya kredit bermasalah;
2. Bank harus mendeteksi secara dini adanya kredit bermasalah atau diduga akan menjadi kredit bermasalah;
3. Penanganan kredit bermasalah atau diduga akan menjadi kredit bermasalah juga harus dilakukan secara dini dan sesegera mungkin;
4. Bank tidak melakukan penyelesaian kredit bermasalah dengan cara menambah plafond kredit atau tunggakan-tunggakan bunga dan mengkapitalisasi tunggakan bunga tersebut atau lazim dikenal dengan praktek *plafondering*;
5. Bank tidak boleh melakukan pengecualian dalam penyelesaian kredit bermasalah, khususnya untuk kredit bermasalah kepada pihak-pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu.

Istilah penggolongan kredit bermasalah merupakan istilah yang dipakai untuk menunjukkan penggolongan kolektibilitas kredit itu sendiri. Pengaturan penggolongan kolektibilitas kredit terdapat dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/68/KEP/DIR tentang Penggolongan Kolektibilitas Aktiva Produktif Dan Pembentukan Cadangan Atas Aktiva. Peraturan tersebut telah beberapa kali diubah, yang terakhir dengan Surat Keputusan Direksi Bank

¹⁰ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2000, h.427

Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.

Penggolongan kualitas kredit, menurut Pasal 4 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/68/KEP/DIR, yaitu sebagai berikut :

1. Lancar (*pass*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
 - a. pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat; dan
 - b. memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
 - c. bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
2. Dalam Perhatian Khusus (*special mention*), yaitu apabila memenuhi kriteria
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
 - b. Sering terjadi cerukan; atau
 - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
 - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
 - e. Didukung oleh pinjaman baru
3. Kurang Lancar (*Substandaard*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh); atau
 - b. sering terjadi cerukan; atau
 - c. frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau

- d. jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari; atau
- e. terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
- f. dokumentasi pinjaman lemah

4. Diragukan (*doubtful*), yaitu apabila memenuhi kriteria :

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
- b. terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
- c. terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
- d. terjadi kapitalisasi bunga; atau
- e. dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

5. Kredit Macet

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari; atau
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Penggolongan kredit tersebut diatas merupakan hasil dari penilaian kualitas kredit. Adapun tata cara penilaiannya harus terlebih dahulu ditetapkan dan dicantumkan dalam Kebijakan Perkreditan Bank sebagaimana diatur melalui

Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR. Hal demikian agar penilaian kualitas kredit tersebut menghasilkan penilaian yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Guna menekan kesulitan seminimal mungkin maka diperlukan penanganan kredit bermasalah yang tepat. Sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP, tanggal 29 Mei 1993, secara operasional penanganan penyelamatan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara, yaitu :

- a. Penjadualan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana Bank dan/atau; konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadualan kembali dan/atau persyaratan kembali.

Penyelesaian seperti di atas merupakan langkah yang merupakan alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang lebih bersifat yudisial.

2. Penyelesaian Kredit yang Menggunakan Jaminan Letter C Apabila Debitur Wanprestasi menurut Prosedur Bank Rakyat Indonesia

Dalam pemberian kredit, terdapat penilaian kualitas kredit yang dilakukan berdasarkan tingkat kolektibilitasnya. Penilaian tingkat kolektibilitas kredit tersebut didasarkan atas prospek usaha, kondisi keuangan dan kemampuan membayar. Khusus untuk Kupedes, penilaian kolektibilitas kredit hanya didasarkan atas ketepatan pembayaran pokok pinjaman dan/atau bunga saja.

Berdasarkan penetapan tersebut di atas, maka penggolongan kualitas Kupedes menjadi :

1. Kupedes Lancar (L) adalah pinjaman Kupedes dengan tingkat pembayaran tepat pada waktunya dan tidak ada tunggakan.
2. Kupedes Dalam Perhatian Khusus (DPK) adalah pinjaman Kupedes yang terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari.
3. Kupedes Kurang Lancar (KL) adalah pinjaman Kupedes yang terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari.
4. Kupedes Diragukan (D) adalah pinjaman Kupedes yang terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari.
5. Kupedes Macet (M) adalah pinjaman Kupedes yang terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari sampai dengan 360 hari.

Penggolongan kualitas kredit sebagaimana dilakukan BRI ini telah sesuai dengan ketentuan dan aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dalam Pasal 4 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/68/KEP/DIR seperti yang telah diuraikan dalam tinjauan umum mengenai penanganan kredit bermasalah.

Sebelum melakukan tindakan untuk menghadapi Debitur Kupedes yang tidak dapat melunasi kredit, maka terlebih dahulu Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan sebagaimana telah ditetapkan dalam Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro Bank Rakyat Indonesia bahwa terdapat metode pembinaan dalam Kupedes. Pembinaan kepada Debitur Kupedes menunggak dilakukan oleh pejabat kredit dengan mengunjungi debitur :

1. Kupedes dengan kolektibilitas Dalam Perhatian Khusus

Kunjungan dilakukan untuk mengetahui sebab-sebab menunggak dan mengingatkan debitur yang bersangkutan untuk memenuhi kewajibannya. Hal ini dibuktikan dengan adanya pemasukan tunggakan dan atau janji debitur penunggak.

2. Kupedes dengan kolektibilitas Kurang Lancar

Kunjungan dilakukan setiap bulan untuk menagih tunggakannya. Hal ini dibuktikan dengan adanya pemasukan tunggakan dan atau janji debitur penunggak.

3. Kupedes dengan kolektibilitas Diragukan dan Macet

Kunjungan harus dilakukan minimal 1 (satu) kali setiap bulan untuk menagih tunggakannya. Hal ini dibuktikan dengan adanya pemasukan tunggakan dan atau janji debitur penunggak.

Pembinaan Kupedes adalah upaya pembinaan berkesinambungan yang dilakukan oleh Pejabat Kredit terhadap fasilitas kredit (termasuk debiturnya) menyangkut penilaian perkembangan usaha Debitur, penggunaan kredit maupun perlindungan kepentingan bank, yang dilakukan secara administratif (*off-site*) maupun di lapangan (*on-site*).

Pembinaan secara administratif (*off-site*) pada dasarnya merupakan pembinaan di belakang meja yang didasarkan pada laporan-laporan/surat-menyurat secara aktif maupun pasif, antara lain meneliti dan menganalisis data/laporan yang diterima sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil langkah-langkah lebih lanjut guna penyehatan dan pengembangan di bidang perkreditan, memberikan laporan Kupedes yang memburuk disertai saran/usul untuk penyehatannya, mengambil langkah-langkah untuk bahan kegiatan di lapangan sehubungan dengan hasil analisis diatas yang dapat berupa pembinaan, peringatan, pengarahan ataupun petunjuk teknis pada Debitur dan Pejabat Kredit terkait, serta langkah-langkah pembinaan secara administratif lainnya. Sedangkan pembinaan lapangan (*on-site*) dilakukan dengan mengadakan kunjungan secara langsung ke tempat usaha/tempat tinggal/lokasi agunan Debitur.

Dalam hal ini, menurut BRI Unit Kraksaan yang dapat menentukan Debitur tersebut dikualifikasikan wanprestasi atau tidak, bergantung pada ada atau tidaknya itikad baik dari debitur untuk melunasi kreditnya. Jika Debitur masih memiliki itikad baik untuk melunasi kreditnya yang dapat dilihat dari jangka waktu tunggakan pembayaran, maka Bank akan mengqualifikasikannya kedalam

penggolongan kredit bermasalah dan melakukan pengawasan sebagaimana yang telah ditentukan.

Hal ini termasuk juga ketika ada Debitur yang mempunyai itikad baik tetapi mengalami masalah pada usahanya yang dibiayai oleh Kupedes, maka bank akan mengunjungi Debitur tersebut dan mengadakan evaluasi terhadap penggunaan dana dan kesulitan yang dihadapi oleh usaha Debitur dan kemudian berusaha memberikan alternatif solusi atau pemecahan bagi Debitur agar masalahnya dapat terselesaikan.

Kunjungan yang dilakukan oleh pejabat kredit yaitu pembinaan lapangan (*on site*). Pembinaan ini dilakukan dengan mengadakan kunjungan ke tempat usaha/ tempat tinggal/ lokasi agunan debitur secara langsung. Secara garis besar, pembinaan *on-site* berupa kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Mengadakan penelitian apakah Kupedes yang diberikan telah digunakan sesuai dengan syarat-syarat dan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Bilamana terjadi penyimpangan, sampai seberapa jauh penyimpangan tersebut dapat ditolerir dengan memperhatikan risiko yang mungkin timbul.
- b. Meneliti apakah asumsi-asumsi yang dijadikan dasar pertimbangan pada saat pemberian Kupedes sesuai dengan kenyataan di lapangan.
- c. Mengadakan pengamatan apakah manajemen usaha/perusahaan debitur terlaksana dengan baik.
- d. Membantu mencari jalan keluar dalam hal Debitur menghadapi suatu masalah.

- e. Meneliti sampai seberapa jauh kemungkinan pengembangan perkreditan di sektor usaha debitur yang bersangkutan.

Tindakan penyelesaian terhadap Kupedes bermasalah, dapat dilakukan dengan cara antara lain :

- a. Memberikan keringanan bunga dan angsuran

Apabila pihak Debitur berada dalam klasifikasi kurang lancar, maka bank dapat memberikan keringanan berupa penurunan suku bunga yang ditetapkan atau penghapusan dari sebagian bunga yang telah dikenakan.

- b. Penundaan waktu pembayaran

Dengan persetujuan pihak bank, debitur diijinkan untuk menunda waktu pembayaran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Upaya penyelesaian sebagaimana disebutkan diatas telah sesuai dengan Sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP, tanggal 29 Mei 1993 tentang penanganan penyelamatan kredit bermasalah yang juga dikenal dengan 3R, yaitu : penjadualan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*).

Dalam menghadapi masalah kredit macet ini, BRI selalu terlebih dahulu menempuh jalan musyawarah atau penyelesaian secara damai supaya dapat dicapai cara yang baik bagi kedua belah pihak sebelum dilakukan melalui jalur hukum (ke Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara maupun ke Pengadilan Negeri).

Pada upaya penyelesaian pada Kupedes bermasalah, khususnya bagi Kupedes yang pengikatan kreditnya hanya dengan mencantumkan identitas Letter C dalam Surat Pengakuan Hutang diselesaikan dengan cara damai/kekeluargaan terlebih dahulu, Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan berusaha membantu memperbaiki keuangan dan usaha Debitur agar posisi kredit berubah dari kredit macet menjadi kredit lancar, sehingga Debitur dapat membayar kembali hutangnya. Upaya ini dilakukan oleh pihak bank karena bank masih percaya akan kemampuan debitur untuk memperbaiki usahanya.

Dalam upaya secara damai Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan melakukan penagihan secara periodik dan rutin kepada Debitur yang bermasalah yang bertujuan untuk mendapatkan pelunasan. Cara-cara yang dilakukan oleh pejabat kredit selaku petugas di lapangan bukanlah cara-cara yang spontan dan memaksa Debitur, tetapi lebih kepada upaya pembinaan terhadap usaha Debitur yang dibiayai oleh Kupedes sebagai jaminan pokok dalam pemberian kredit ini.

Misalnya apabila ternyata kendala Debitur yang memiliki usaha adalah pada buruknya sistem manajemen, maka Bank Rakyat Indonesia akan melakukan pembinaan secara individual kepada Debitur tersebut melalui pejabat kredit selaku petugas lapangan dari Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan sampai hambatan tersebut dapat diatasi sehingga pengembalian kredit dapat kembali berjalan lancar. Hal ini dilakukan kepada Debitur yang menurut Bank Rakyat Indonesia masih memiliki usaha yang dapat diperbaiki.

Jika Debitur tidak memiliki itikad baik untuk melunasi kreditnya, yang dapat ditunjukkan dengan selalu terlambatnya pembayaran cicilan atau malah berhenti membayar cicilannya, sedangkan pada saat dilakukan pengawasan terhadap penggunaan kredit, si Debitur selalu menghindari petugas dari pihak bank yang kemudian mempersulit pihak bank, maka Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan akan memberikan surat Peringatan kepada Debitur tersebut agar melaksanakan kewajibannya dengan baik.

Apabila terhadap Surat Peringatan I (Pertama) tidak ada tanggapan maupun respon yang baik dari Debitur selama 3 (tiga) bulan, maka diberi Surat Peringatan II (Kedua), jika masih tidak muncul itikad baik serta respon dari Debitur, maka Bank memberikan Surat Peringatan III (Ketiga).

Jika usaha yang dimiliki Debitur dan sekaligus sebagai jaminan pokok dari Kupedes tersebut sudah tidak dapat lagi diselamatkan, maka upaya selanjutnya yang dilakukan Bank Rakyat Indonesia, adalah dengan mengeksekusi agunan tambahan, jika agunannya berupa tanah yang telah bersertipikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan, maka proses eksekusinya dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Akan tetapi karena Letter C bukan merupakan bukti kepemilikan, maka bank hanya dapat menguasai suratnya saja. Dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia Unit Kraksaan biasanya melakukan upaya berupa pendekatan-pendekatan kepada Debitur supaya Debitur menyewakan tanah dengan bukti berupa Letter C tadi kepada orang lain.

Sewa tanah didasarkan pada kebiasaan masyarakat setempat yang dilakukan secara adat, dimana Debitur melakukan perjanjian dengan seseorang yang sanggup memenuhi syarat-syarat yang telah disepakati kedua belah pihak dan tentunya semua hal ini harus atas sepengetahuan pihak Bank. Disini Pihak Bank juga dapat menentukan penyewa tanah. Lazimnya selain diketahui oleh pihak Bank, dalam perjanjian antara Debitur dengan pihak Penyewa yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan juga disaksikan oleh Kepala Desa.

Pengertian sewa tanah disini yaitu mengizinkan orang lain mengerjakan atau mendiami tanah yang berada di bawah kekuasaannya, dengan keharusan membayar sejumlah uang tertentu sebagai uang sewa sesudah setiap bulan, setiap panen atau setiap tahun, ataupun dilakukan pembayaran dimuka dengan konsekuensi bahwa sesudah pembayaran itu, transaksi tersebut dapat diakhiri. Dengan demikian pihak bank dapat memperoleh pengembalian kredit dari Debitur.

Disini terdapat kesulitan bagi pihak Bank apabila Debitur tidak mau menyewakan tanahnya ataupun tidak menemukan penyewa tanah yang tepat, maka pihak Bank juga tidak mempunyai kekuatan untuk mengeksekusi obyek jaminan tersebut.

Alternatif yang dapat ditempuh oleh pihak Bank adalah dengan mengikat jaminan berupa Letter C tersebut dengan menuangkannya dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), jangka waktu SKMHT tersebut mengikuti jangka waktu berlakunya kredit/perjanjian pokoknya, dalam hal ini adalah Surat Pengakuan Hutang.

Hal ini diatur dalam Pasal (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu. Dalam pasal ini dinyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, termasuk didalamnya kredit Kupedes yang dikeluarkan oleh BRI ini, berlaku sampai saat berakhirnya jangka waktu perjanjian pokok yang bersangkutan. Peraturan ini merupakan peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan.

Dengan adanya Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 ini, maka pengikatan jaminan Letter C tersebut dapat dilakukan dengan menuangkannya pada Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan saja tanpa melanjutkannya dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai dengan pendaftaran dan pemasangan Hak Tanggungannya di Kantor Pertanahan setempat.

Agar lebih menjamin kepastian tentang agunan kredit, maka Pihak Bank dapat melakukan pengecekan Letter C yang menjadi agunan kredit tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang menjadi obyek agunan kredit tersebut berada.

Dengan adanya pengecekan ini maka dapat diketahui :

1. Tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikatnya atau belum;
2. Tanah tersebut sedang dijadikan jaminan atau tidak;
3. Tanah tersebut ada pemblokiran atau tidak;

Pemblokiran tersebut dapat berasal dari Pengadilan, KP2LN, Bank dan/atau perorangan.

4. Tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak.

Sebaiknya selain dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), juga dilengkapi data-data untuk pensertipikatan atas tanah tersebut sebagaimana dituangkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah agar kedudukan hukum Letter C tersebut lebih kuat, antara lain :

1. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan;
2. Berita Acara Kesaksian yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dari desa/Perangkat Desa dan diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan;
3. Surat Keterangan tentang Tanah yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan;
4. Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah/Keadaan Tanah yang dinyatakan oleh pemilik tanah, diketahui/disetujui oleh Kepala Desa/Kelurahan serta disaksikan oleh 2 (dua) orang Perangkat Desa;
5. Surat Pernyataan Hibah/Waris/Jual beli yang dibuat oleh pemilik tanah, disaksikan oleh 2 (dua) orang Perangkat Desa dan diketahui oleh Kepala

Desa/Kelurahan (apabila tidak ada bukti perpindahan hak atas tanah tersebut yang perpindahannya terjadi sebelum tanggal 08 Oktober 1997);

6. Surat Pernyataan Beda Nama yang dibuat oleh pemilik tanah dan diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan (apabila nama pemilik tanah berubah).

Dengan dilengkapinya syarat-syarat ini, maka disamping kepastian tentang Letter C tersebut lebih terjamin, juga dapat memudahkan pihak Bank apabila nantinya akan melakukan pensertipikatan atas tanah tersebut.

Pihak Bank juga dapat menambahnya dengan Surat Kuasa dari Pihak Debitur/pemilik tanah kepada Pihak Bank selaku Kreditur untuk melakukan proses pensertipikatan dan kuasa untuk menjual objek jaminan agar nantinya objek jaminan tersebut lebih likuid/mudah untuk dieksekusi apabila Debitur tidak dapat melunasi kreditnya, baik penjualan secara dibawah tangan maupun penjualan dimuka umum (lelang) sebagaimana terdapat dalam Pasal 7 poin (4) mengenai Pernyataan dalam Surat Pengakuan Hutang sebagai perjanjian pokok Kupedes, dinyatakan bahwa :

“ Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka Bank berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan Bank dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan yang berhutang, dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/ mengosongkan rumah/ bangunan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Surat Pengakuan Hutang ini “.

Apabila pada waktu yang telah ditetapkan, Debitur sudah benar-benar tidak dapat lagi melunasi kreditnya dan juga dengan pertimbangan bahwa agunan pokok Debitur berupa usaha yang dikelola Debitur sudah tidak produktif lagi, maka Bank harus mengeksekusi agunan tambahan, dalam hal ini berupa tanah

dengan bukti Letter C sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 7 poin (4) Surat Pengakuan Hutang, maka Bank dapat menjual agunan tersebut.

Letter C yang sudah dilengkapi dengan persyaratan pensertipikatan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dapat dialihkan kepada pihak lain tanpa dilakukan pensertipikatan terlebih dahulu. Proses pensertipikatan atas tanah tersebut dilakukan setelah tanah tersebut beralih kepada pembeli/ pemilik baru dengan dilengkapi bukti akta jual-beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat. Penjualan atas tanah tersebut lebih mudah dilakukan dengan cara penjualan dibawah tangan, dimana pihak bank maupun debitur mencari calon pembeli yang berminat dengan tanah tersebut. Apabila dilakukan eksekusi melalui prosedur penjualan dimuka umum/ lelang, maka pembeli/ pemilik baru dapat melakukan pensertipikatan atas tanah tersebut dengan bukti risalah lelang dengan dilengkapi warkah-warkah yang berkaitan dengan tanah tersebut.

3. Penyelesaian Kredit yang Menggunakan Jaminan Letter C Apabila Debitur Wanprestasi menurut Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Hak Tanggungan

Sedangkan untuk upaya penyelesaian Kupedes bermasalah yang jaminannya telah diikat dengan Hak Tanggungan, selain diselesaikan terlebih dahulu dengan prosedur yang terdapat pada Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro Bank Rakyat Indonesia berupa metode pembinaan secara administratif (*off-*

site) maupun di lapangan (*on-site*) dan berupa pemberian keringanan bunga dan angsuran serta penundaan waktu pembayaran yang selanjutnya dengan penggunaan upaya damai terlebih dahulu

Apabila terhadap Surat Peringatan I (Pertama) tidak ada tanggapan maupun respon yang baik dari Debitur selama 3 (tiga) bulan, maka diberi Surat Peringatan II (Kedua), jika masih tidak muncul itikad baik serta respon dari Debitur, maka Bank memberikan Surat Peringatan III (Ketiga) yang didalamnya termuat juga bahwa selanjutnya kredit tersebut diserahkan ke Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) untuk menyelesaikannya.

Jika usaha yang dimiliki Debitur dan sekaligus sebagai jaminan pokok dari Kupedes tersebut sudah tidak dapat lagi diselamatkan, maka upaya selanjutnya yang dilakukan Bank Rakyat Indonesia, adalah dengan mengeksekusi agunan tambahan. Agunan berupa tanah dengan bukti Letter C yang telah diikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan melalui pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang selanjutnya diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Bilamana dilakukan pendaftaran dan pemasangan Hak Tanggungan atas tanah tersebut, maka terlebih dahulu dilakukan pensertipikatan atas tanah tersebut. Jika proses pensertipikatan atas tanah sebagaimana tercantum dalam Letter C yang menjadi agunan kredit tersebut telah selesai dan terbit Sertipikatnya, maka selanjutnya dapat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah tersebut sampai dengan terbit Sertipikat Hak Tanggungannya. Apabila Debitur tidak dapat melunasi hutangnya, maka dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut

dapat dilakukan prosedur penyelesaian/ eksekusi atas obyek agunan kredit sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu eksekusi yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Prosedur tersebut harus dilakukan karena terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan¹¹. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan. Menurut pasal ini, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, karena pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga, sehingga kedudukan pihak bank menjadi lebih diutamakan (*preferen*) daripada kreditur-kreditur lainnya.

Dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, dinyatakan bahwa apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Menurut pasal ini Pemegang Hak Tanggungan Pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan, hal ini sebagai perwujudan dari janji yang terdapat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan.

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, **Hak Tanggungan : Asas-asas, ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu Kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)**, Alumni, 1999, h.43.

Pemegang Hak Tanggungan Pertama juga tidak perlu meminta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut, ia hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala KP2LN setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum untuk melakukan eksekusi tersebut.

Aturan mengenai eksekusi hak tanggungan melalui permohonan kepada Kepala KP2LN setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum tersebut saat ini tentunya bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang tata cara penghapusan piutang negara ataupun daerah, dimana didalamnya dinyatakan bahwa piutang Bank yang termasuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) tidak lagi dianggap sebagai piutang negara sehingga penyelesaiannya tidak lagi melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), sehingga dapat dilakukan penyelesaian oleh Pihak Bank sendiri. Dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. termasuk Badan Usaha Milik Negara, sehingga konsekuensi dari ketentuan tersebut maka pengurusan piutang-piutang BRI yang macet tidak lagi menjadi tugas dan kewenangan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Tetapi Undang-undang Hak Tanggungan juga memberikan solusi untuk hal ini yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan. Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, demikian ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Karena penjualan dibawah tangan dari objek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap objek hak tanggungan atau agunan kredit itu apabila Debitor tidak menyetujuinya. Apabila kredit sudah menjadi macet, sering pihak bank mengalami kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari Debitor.

Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan Bank lebih baik agunan itu dijual dibawah tangan dari pada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah tersebut dapat terjadi misalnya nasabah tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh pihak Bank atau tidak diketahui lagi dimana keberadaannya.

Agar setelah kredit diberikan, Pihak Bank tidak mengalami kesulitan-kesulitan tersebut, maka pada waktu sebelum kredit diberikan agar disyaratkan dalam perjanjian kredit bahwa Bank diberi kewenangan untuk menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan atau meminta Surat Kuasa khusus dari Debitor/ Pemberi Hak Tanggungan untuk memberikan kekuasaan/kewenangan kepada Bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan.

Menurut Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, pelaksanaan penjualan dibawah tangan sebagaimana dimaksud diatas hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang

berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar/ media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan atas akan dilaksanakannya eksekusi obyek hak tanggungan tersebut.

Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya maupun kreditor lain dari pemberi hak tanggungan. Pengumuman melalui media massa selain surat kabar, dapat juga dilakukan misalnya melalui radio dan/atau televisi.

Apabila Pemberi Hak Tanggungan/ Debitor ingin menghindari penjualan umum (pelelangan) atas objek Hak Tanggungan tersebut, maka hal ini hanya dapat dilakukan bilamana Pemberi Hak Tanggungan/ Debitor tersebut melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya berkaitan dengan eksekusi yang telah dikeluarkan. Pelunasan itu masih tetap dapat dilakukan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Untuk lebih menjamin kedudukan hukum Letter C sebagai jaminan kredit, maka dalam hal ini Bank mengharuskan Debitur memberikan jaminan Letter C yang diterbitkan sebelum tahun 1961, karena Letter C yang terbit sebelum tahun 1961 merupakan salah satu alat-alat bukti tertulis yang dapat menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah yang selanjutnya dapat dipergunakan sebagai salah satu kelengkapan untuk pendaftaran hak atas tanah/ pensertipikatan. Sedangkan Letter C yang terbit setelah tahun 1961 hanya merupakan bukti pengenaan pajak atas tanah.
- b. Penyelesaian kredit apabila debitur yang menggunakan jaminan Letter C, untuk Letter C yang tidak diikat dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan, maka dilakukan pembinaan secara administratif (*off-site*) maupun pembinaan di lapangan (*on-site*), memberikan keringanan bunga dan angsuran atau penundaan waktu pembayaran. Sedangkan bagi Letter C yang diikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan, maka dapat dilakukan penjualan dibawah tangan maupun melalui pelelangan, hal ini berdasar pada ketentuan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

DAFTAR BACAAN

- Chomzah, Ali Achmad, Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia, Jilid 2, Prestasi Pusakaraya, Jakarta, 2004.
- Djumhana, Muhammad, Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Effendi, Bachtiar, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1983.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1982.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Hasan, Djuhaendah, Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal : Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Kantor Pusat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Jakarta, 2003.
- Satrio, J, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Sjahdeini, Sutan Remy, Hak Tanggungan ; Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan, Alumni, Bandung, 1999.
- Soebekti, Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat, Gunung Agung, Jakarta, 1961.
- Soerodjo, Irawan, Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya, 2003.
- Suardi, Hukum Agraria. Iblam, Jakarta, 2005
- Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Alfabeta, Bandung, 2003.

Wiranata, I Gede A.B, **Hukum Adat Indonesia : Perkembangannya dari Masa ke Masa**, Citra aditya Bakti, Bandung, 2005.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah di Indonesia

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/68/KEP/DIR tentang Penggolongan Kolektibilitas Aktiva Produktif Dan Pembentukan Cadangan Atas Aktiva

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP, Tanggal 29 Mei 1993 tentang Penanganan Penyelamatan Kredit Bermasalah.

Website

www.bri.co.id

www.tokohindonesia.com/ensiklopedi/rudjito/index.shtml

DAFTAR LAMPIRAN

1. Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia diterbitkan 30 Juli 1959.
2. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah diterbitkan 5 Juli 1977.
3. Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Perkotaan, diterbitkan 10 Maret 1988.
4. Surat Pengakuan Hutang Model SH-03/ KUPEDES.
5. Surat Keterangan Riwayat Tanah .
6. Berita Acara Kesaksian.
7. Surat Keterangan tentang Tanah.
8. Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah/Keadaan Tanah.
9. Surat Pernyataan Hibah/Waris/Jual beli.
10. Surat Pernyataan Beda Nama.

Lampiran 1



TANDA PENDAFTARAN SEMENTARA TANAH MILIK INDONESIA

PETIKAN DARI BUKU UKURAN INI DIBERIKAN KEPADA:

NAMA : KEWEDANAN : Gending
 NO. BUKU PENDAFTARAN HURUF C. 70 KABUPATEN : Probolinggo
 DESA : Sumberbuku NO. 9 KERESIDENAN : Salang
 KETJAMATAN : Dringu PROPINSI : Jawa Timur

Sebagai bukti bahwa tanah tersebut dibawah ini telah ditatat atas namanya dalam buku Djawatan Pendaftaran Tanah Milik, Kantor Daerah ke- I
 Tjajang Salang

30 JULI 1959

Peringatan:

Pemegang diwajibkan memberi laporan apabila terjadi perubahan hak, ganti nama dan lain-lain sebagainya.

Kepala Djawatan Pendaftaran Tanah Milik,

(Untuk beliau,

Kepala Tjajang KEMALA DAERAH PENDAFTARAN TANAH MILIK

Nomor persil dan bagian persil	Kelas Desa	Luas menurut buku pendaftaran huruf II		Hak tanah; Sehabisa dan tanggal perubahan	Nomor persil dan bagian persil	Kelas Desa	Luas menurut buku pendaftaran huruf B		Hak tanah; Sehabisa dan tanggal perubahan
		ha	da				ha	da	
		<u>19</u>	<u>II</u>				<u>0</u>	<u>438</u>	
			<u>20/07/2000</u>						
			<u>181</u>						
			<u>181</u>						
			<u>Belum Bersertifikat</u>						

Lampiran 2

Dengan dikeluarkannya surat ketetapan IPEDA hasil klasiran penyesuaian kelas desa ini, maka surat ketetapan IPEDA yang dikeluarkan sebelum tanggal surat ketetapan ini, dinyatakan tidak berlaku lagi. —



SURAT KETETAPAN IURAN PEMBANGUNAN DAERAH

PETIKAN DARI BUKU PENETAPAN IURAN PEMBANGUNAN DAERAH (HURUF C) INI DIBERIKAN KEPADA :

BUKU PENETAPAN HURUF-C No. : 5/3 KECAMATAN : BOJONEGARA
 NAMA : _____ KEWEDANAN : BOJONEGARA
 BINAALIAS : _____ KABUPATEN : BOJONEGARA
 ALAMAT : Pejajaran kel KERESIDENAN : MALANG
 DESA : _____ No. 1 PROPINSI : JAWA TIMUR

Sebagai bukti bahwa tanah-tanah dan penetapan-penetapan tersebut dibawah ini telah tercatat atas namanya dalam buku-buku Direktorat Iuran Pembangunan Daerah, pada

PERINGATAN :

Pemegang diwajibkan memberi laporan apabila terjadi perubahan-perubahan.

5 JUL 1977
 Kepala Inspeksi Ipa. Malang
 (SOMARDIJONO)
 NIP. 060012719

SAWAH					TANAH DARAT								
Nomor blok dan huruf bagian blok	Kelas Desa	Menurut buku penetapan huruf C				Keterangan	Nomor blok dan huruf bagian blok	Kelas Desa	Menurut buku penetapan huruf C				
		Luas Tanah		Besarnya IPEDA					Luas Tanah		Besarnya IPEDA		
		Ha	da	Rp.	sen				Ha	da	Rp.	sen	
32	DI	0 240		4.514,40			58	d II	0 145		410,-		✓
							58	d II	0 086		240,-		✓
				5.4.514,40							600,-		
				d 600,-									
				Rps. 164,40									

(Contoh huruf DD -mbukuan).

Lampiran 3

DIPERIKAN CUMA - CUMA

DAFTAR : KETERANGAN OBYEK UNTUK KETETAPAN IPEDA
SEKTOR PEDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN

Nomor : 1220

Nama :

Sin/Alias :

ALAMAT : *Srbaning*

DESA/KEKURAHAN :

KECAMATAN :

KABUPATEN/KOTAMADYA :

PROVINSI :

Srbaning NO. : 5

Bandung

Probolinggo

Jawa Timur

Sebagai bukti bahwa tanah tersebut dikawah ini telah tercatat dan dibukukan atas namanya pada Kantor Inspeksi Jurus Pembangunan Daerah (IPEDA) / Kantor Dinas Luar Tk. I IPEDA *Srbaning*

PEDESAAN					PERKOTAAN							
No. Per sil dan Bagian Persil	Kelas Negi per sil Pds	Luas (Ha)				Keterangan	No. Per sil dan Ba gian Persil	Kelas Nrs.		Luas (M2)		Keterangan
		S (Sawah)		D (Darat)				Ta- nah	Ba- ngun- an	Tanah	Bangun- an	
		Ha	da	Ha	da							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
46	28	0	190	-	-							
39	32	-	-	0	04							
48	32	-	-	0	159							

PERINGATAN :

Pemegang Daftar Keterangan diwajibkan memberi laporan apabila terjadi perubahan-perubahan.

Bentuk Kl. Pds/Pkt 36.

Dengan dieluarkannya daftar keterangan obyek ini, maka surat ketetapan / keterangan yang lama dinyatakan :
"tidak berlaku lagi"

MALANG 10 MAR 1988
KANTOR KEPALA INSPEKSI JURUS BUMIH DAN KEBALAHKAWANAN MALANG
KEPALA NEER. PERBARUAN I.



SOEGENG BBA.
NIP. 060030823

Lampiran 4

Model SH-03/KUTLPM3

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR CABANG
UNTAH

Nomor Urut
Nomor SKPP
Nomor Pangkal
Nomor Transaksi

SURAT PENGAKUAN HUTANG

Untuk kepentingan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) sebagai badan hukum yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan akta pendiriannya (Anggaran Dasarnya) yang dimuat dalam Akta Nomor 133 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat dihadapan MUHANI SALIM Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 73 tanggal 11 September 1992 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 3A tahun 1992, berikut perubahan-perubahannya terakhir dengan Akta Nomor 7 tanggal 04 September 1998 yang dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 86 tanggal 26 Oktober 1999 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 7216 tahun 1999.

Pada hari ini, tanggal, bulan, tahun,
..... (..... 20)

Yang bertandatangan dibawah ini : 1)

(Faint signatures and stamps)

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

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

PENGGUNAAN PINJAMAN

Pasal 1

Pinjaman yang diterima oleh YANG BERHUTANG dari BANK dipergunakan untuk keperluan

PEMBAYARAN KEMBALI PINJAMAN DAN IPTW

Pasal 2

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

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

JAMINAN

Pasal 3

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

- a. Dengan akta tertanggal yang dibuat di hadapan..... telah dipasang hipotik / creditverband yang tersebut dalam akta dimaksud untuk keperluan Bank.

*) bulanan, 3 bulanan, 4 bulanan dsb.

***) Coret jenis tanggungan yang tidak dipergunakan.

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

- b. Sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan (*intergrerendee*) dari pengikuan hutang ini dan pengikuan hutang ini tidak akan terjadi jika bagian ini tidak diadakan, maka yang berhutang dengan ini menoveralkan jaminan untuk dapat dibebankan hak tanggungan guna kepentingan BRT berupa tanah sawah/lahan/banawa bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik penegang hak atas tanah dengan keterangan sebagai berikut:

SHM/SHGB/SHGU/Petok D/Girik/Letter C (..... *), No.

Atas nama :

Luas : m²

Terletak di :

* Desa / Kelurahan :

* Kecamatan :

* Kabupaten / Kodya :

* Propinsi :

Dengan batas-batas sbb

* Utara :

* Timur :

* Selatan :

* Barat :

- c. Dengan akta tertanggal yang dibuat dibawah tangan telah diikat secara *fiduciary eigendoms overdracht* barang - barang yang tersebut dalam akta itu untuk keperluan Bank.
- d. Dengan ini YANG BERTHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaian dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala barang - barang bergerak dan / atau surat berharga () sebagaimana yang diterangkan lebih lanjut dalam suratnya kepada Bank (Model PJ-BRT/UD) tertanggal
- e. YANG BERTHUTANG telah memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali sesuai Surat Kuasa Memotong Gaji (Model PJ-06a/UD) kepada Bank untuk mengalihkan / mengoveral / mentransfer hak kepada orang lain atas ijin pemakaian tempat berjualan (Kios/Toko/Los *) yang tersebut dalam akta itu untuk keperluan Bank.
- f. Dengan ini YANG BERTHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaian dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala hak dari YANG BERTHUTANG sebagai diterangkan dalam: Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang pertama nomor tanggal dan Surat Penetapan Pangkat Terakhir nomor tanggal Gadaian ini menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari persetujuan ini dan persetujuan ini tidak akan dibuat dengan tiada bagian itu.
 Karena penggadaian ini, BANK berhak untuk menerima uang gaji YANG BERTHUTANG dari Kas Negara/ Jurubaya/Bendaharawan *) yang bersangkutan guna diperhitungkan dengan hutang YANG BERTHUTANG kepada BANK dengan hak pula untuk mencegah pihak lain termasuk YANG BERTHUTANG sendiri untuk menerima pembayaran uang tadi.
 Untuk keperluan itu, disamping penyerahan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang Pertama, Surat Penetapan Pangkat Terakhir tersebut diatas, YANG BERTHUTANG : memberikan kepada BANK, pemberian mana telah diterima oleh BANK, suatu Surat Kuasa Memotong Gaji (Model PJ-05/UD) yang berlaku terus menerus untuk menerima uang gaji yang menjadi hak YANG BERTHUTANG langsung dari Kas Negara /Jurubayar /Bendaharawan *) sejak bulan dan selanjutnya tiap - tiap bulan hingga pinjamannya kepada BANK lunas.

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

*) Coret yang tidak perlu

ASURANSI JIWA PEMINJAM

Pasal 4

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

KEWAJIBAN LAIN DARI YANG BERHUTANG

Pasal 5

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

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 6

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

PERNYATAAN

Pasal 7

YANG BERHUTANG dengan tegas menyatakan :

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

*) Coret yang tidak perlu

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

BIAYA - BIAYA LAINNYA

Pasal 8

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

DOMISILI

Pasal 9

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

KETENTUAN - KETENTUAN LAIN

Pasal 10

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

Ditandatangani di

YANG BERHUTANG *)

1 Meterai

**)



*)

- a. Dalam hal Pengakuan Hutang ini dicap jempol oleh yang berhutang, wajib dilegalisir/diwaermerk oleh pejabat yang berwenang.
- b. Jika dapat menulis salah seorang yang berhutang harus menulis sendiri di atas tandatangannya : " Baik untuk sejumlah Rp(dengan huruf) ditambah dengan bunga dan ongkos - ongkos

***) Disi saat dilegalisir atau diwaermerk oleh pejabat yang berwenang.

Lampiran 5

PEMERINTAH KABUPATEN PROBOLINGGO

KECAMATAN :

DESA / KELURAHAN :

SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH

Nomor : / /

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Desa Kelurahan dengan ini menerangkan bahwa berdasarkan catatan di buku C Desa yang ada pada kami girik/Letter C No. persil No. luas ± m² tercatat atas nama

Adapun Riwayat sebagai berikut :

1. Pada tanggal - - dari C No. luas ± m² dijual/hibah waris kepada berdasar Segel /Akta No. menjadi C/SPPT No. tercatat atas nama wajib pajak
2. Pada tanggal - - dari C No. luas ± m² dijual/hibah waris kepada berdasar Segel /Akta No. menjadi C/SPPT No. tercatat atas nama wajib pajak
3. Pada tanggal - - dari C No. luas ± m² dijual/hibah waris kepada berdasar Segel /Akta No. menjadi C/SPPT No. tercatat atas nama wajib pajak
4. Pada tanggal - - dari C No. luas ± m² dijual/hibah waris kepada berdasar Segel /Akta No. menjadi C/SPPT No. tercatat atas nama wajib pajak
5. Pada tanggal - - dari C No. luas ± m² dijual/hibah waris kepada berdasar Segel /Akta No. menjadi C/SPPT No. tercatat atas nama wajib pajak

Sampai saat ini tanggal - - girik petok C. No. persil No. luas ± m² Akta/Segel No. atas nama wajib pajak

Demikian surat keterangan ini dikeluarkan berdasarkan catatan buku letter C atas permintaan yang bersangkutan untuk persyaratan permohonan sertipikat.

Probolinggo, - -
KEPALA DESA KELURAHAN

Lampiran 6

BERITA ACARA KESAKSIAN

Pada hari ini, tanggal, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

- 1. Nama :
 Umur :
 Pekerjaan :
 Alamat :
- 2. Nama :
 Umur :
 Pekerjaan :
 Alamat :

Dengan ini: memberi kesaksian atas kepemilikan/ penguasaan sebidang tanah yang terletak di :

Jalan / Gang : RT. / RW. Desa/ Kelurahan : Kecamatan
, Girik / Petok D / Letter C No. Persil Klas Luas

Dengan batas -- batas :

Utara :
 Timur :
 Selatan :
 Barat :

Bahwa tanah tersebut sejak tahun 1960 dikuasai oleh kemudian dialihkan/ beralih kepada :

- Nama pada tahun dengan cara Jual beli/ Hibah/ Pembagian Hak Bersama/ Waris/ Wakaf/ Putusan Pengadilan (PN/ PT/ MA) seluas
- Nama pada tahun dengan cara Jual beli/ Hibah/ Pembagian Hak Bersama/ Waris/ Wakaf/ Putusan Pengadilan (PN/ PT/ MA) seluas
- Nama pada tahun dengan cara Jual beli/ Hibah/ Pembagian Hak Bersama/ Waris/ Wakaf/ Putusan Pengadilan (PN/ PT/ MA) seluas
- Nama pada tahun dengan cara Jual beli/ Hibah/ Pembagian Hak Bersama/ Waris/ Wakaf/ Putusan Pengadilan (PN/ PT/ MA) seluas

Sampai saat ini dikuasai oleh adalah orang yang sebenarnya berhak atas tanah dimaksud.

Probolinggo,

Mengetahui
Kepala Desa/ Lurah
.....

yang memberi kesaksian

1. _____

2. _____

Lampiran 7

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini kami :

Kepala Desa Kecamatan Kabupaten Probolinggo

MENERANGKAN

1. Tanah tersebut merupakan bekas hak yasan dengan Petok D/ Letter C No. Persil No. _____ Kelas Desa: _____ Luas ± _____ terletak di Desa _____ Kecamatan _____ Kabupaten Probolinggo, atas nama : _____
2. Bahwa tanah tersebut adalah benar-benar milik : _____ yang diperoleh melalui (jual-beli, hibah, waris, tukar-menukar, lelang) : _____
3. Bahwa tanah tersebut diatas tidak terkena Obyek Landreform ;
4. Bahwa tanah tersebut diatas belum pernah mendapat Sertipikat;
5. Bahwa kami setuju dan tidak keberatan atas penetapan luas hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan sebagai luas yang benar;
6. Bahwa kami setuju dan sanggup untuk memasang tugu batas dan tugu titik dasar teknik.

Demikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya dan apabila dikemudian hari ternyata pernyataan ini tidak benar, kami sanggup dituntut dimuka Pengadilan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Probolinggo,
Register Nomor

MENGETAHUI
Pernyataan tersebut di atas.
Kepala Desa _____

Lampiran 8

**SURAT PERNYATAAN PEMILIKAN /
PENGUASAAN TANAH / KEADAAN TANAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
 Umur : Tahun
 Nomor KTP :
 Pekerjaan :
 Alamat : Dusun / Jalan RT. / RW.
 Desa / Kelurahan
 Kecamatan

Dengan ini menyatakan :

1. Bahwa sampai saat ini benar-benar memiliki sebidang tanah yang terletak di :

Jalan / Gang / Blok : RT. / RW. Desa :
 Kecamatan Girik / Petok D / Letter C No. Persil Nomor
 Dan dikuasai secara terus menerus sampai saat ini.
 Batas - batas sebelah :
 Utara :
 Timur :
 Selatan :
 Barat :

2. Bahwa tanah tersebut belum didaftarkan / belum bersertipikat.
 3. Bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa.
 4. Bahwa tanah tersebut tidak dibebani oleh sesuatu hak apapun (dijadikan jaminan hutang atau kredit)
 5. Bahwa tanah tersebut masih / bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi.

Demikian Surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya, dan apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia dituntut dimuka pengadilan berdasarkan peraturan yang berlaku.

Saksi – saksi :

Probolinggo, tgl

1. (.....)

Yang membuat pernyataan,

2. (.....)

Materai Rp. 6000

Mengetahui/ Menyetujui
 Pernyataan tersebut diatas
 Kepala Desa / Kelurahan

Lampiran 9

SURAT PERNYATAAN HIBAH/ WARIS/ JUAL BELI

(Diisi jika buktinya tidak ada/ kuitansi dan terjadi sebelum 08 Oktober 1997)

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
 Tanggal Lahir :
 Nomor KTP :
 Alamat :

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya :

1. Bahwa saya telah menerima Hibah/ Waris/ Membeli sebidang tanah yang terletak di :
 Jalan/ Blok : RT/ RW :
 Desa/ Kelurahan : Kecamatan :
 Letter C Nomor : Persil :
 Klas : Luas :
 Tertulis atas nama :
 Dengan batas – batas :
 Utara :
 Timur :
 Selatan :
 Barat :
2. Bahwa Hibah/ Waris/ Jual-beli tersebut diatas dari
3. Bahwa Hibah/ Waris/ Jual-beli tersebut diatas dilakukan pada tahun
4. Bahwa Hibah/ Waris/ Jual-beli tersebut diatas hanya pernyataan lisau/ berupa kuitansi jual-beli.
5. Bahwa sejak menerima Hibah/ Waris/ Membeli sebagaimana angka 2 dan 3, segala hak dan kewajiban yang berkaitan dengan tanah tersebut menjadi hak dan kewajiban saya selaku Penerima Hibah/ waris/ Pembeli.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagai kelengkapan permohonan sertipikat dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia dituntut dimuka Pengadilan berdasarkan hukum yang berlaku.

Probolinggo,
 Yang membuat Pernyataan

Saksi – saksi

1. Nama :
 Umur :
 Pekerjaan :
 Alamat :
 Tanda tangan : (.....)

Materai Rp. 6.000,-

2. Nama :
 Umur :
 Pekerjaan :
 Alamat :
 Tanda tangan : (.....)

Mengetahui
 Kepala Desa/ Lurah)

(.....)

Lampiran 10

SURAT PERNYATAAN
(Tentang Nama Pemohon)

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Umur/Tanggal lahir :
Kewarganegaraan :
Pekerjaan :
Alamat :

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa terdapat perbedaan penulisan nama pada surat/dokumen tersebut dibawah ini :

1. K T P :
2. K S K :
3. Surat Nikah :
4. Sertipikat :
5. S P P T :
6. Letter C :
7. Kewarganegaraan :
8. Ganti Nama :

Dari nama-nama diatas, penulisan nama yang benar dan nama yang kami pakai untuk Sertipikat tanah yang dimohon adalah :

.....

Demikian surat permohonan ini dibuat dengan sebenarnya untuk kelengkapan permohonan Sertipikat dan apabila dikemudian hari surat pernyataan ini tidak benar kami bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Mengetahui
Kepala Desa / Kelurahan

.....

.....

Probolinggo,
Yang Menyatakan

Materai Rp. 6000,-

.....