

# HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PENOPANG PERJANJIAN KREDIT SINDIKASI

## TESIS

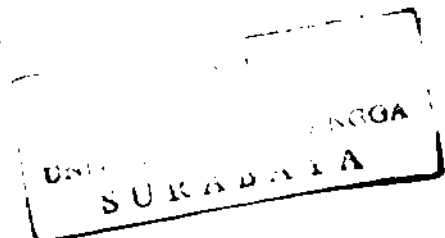


OLEH

**DIAH PUSPARINI, SH.**  
030310401 / N

**PROGRAM STUDY MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

**2008**



**HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PENOPANG  
PERJANJIAN KREDIT SINDIKASI**

**TESIS**

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

**OLEH**

**DIAH PUSPARINI, S.H.  
030310401 / N**

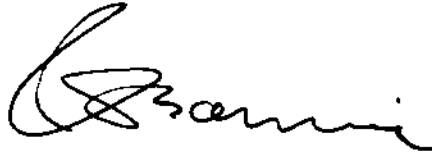
**PROGRAM STUDY MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

**2008**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Tesis Ini Telah Disetujui  
Tanggal 14 Februari 2008**

**Oleh  
Pembimbing**



**Prof. Dr. H. Moch. Imanji, S.H., MS  
NIP : 130604270**

**Mengetahui  
Ketua Program Study Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



**Prof. Dr. H. Basuki Rahma Wibawa, S.H., MS  
NIP : 131286714**

**Tesis ini telah diuji dihadapan tim penguji tanggal 14 Pebruari 2008**

**Tim Penguji :**

**Ketua : Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M. Hum**

**Anggota : 1. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.**

**2. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., MH.**

## KATA PENGANTAR

.Puji syukur panjatkan Kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat bimbingan dan tuntunan-Nya, saya berhasil menyelesaikan tesis ini dengan judul “ Hak Tanggungan Sebagai Penopang Perjanjian Kredit Sindikasi “tesis ini di maksudkan untuk melengkapi dan memenuhi tugas sebagai salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penyelesaian tesis ini memerlukan waktu relatif lama. Hal ini di sebabkan oleh berbagai faktor, baik dari luar maupun dari dalam diri saya sendiri. Namun berkat tuntunan dari Tuhan yang Maha Esa dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya tesis ini dapat terselesaikan.

Pada kesempatan ini yang berbahagia ini patut saya sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Airlangga Surabaya sebagai yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menjadi Civitas akademika pada Universitas Airlangga Surabaya
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Suranaya yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk mengikuti perkuliahan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
3. Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya
4. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni S.H., MS, selaku Dosen Pembimbing yang sengan penuh kesabaran serta ketelitiaanya dalam memberikan pengarahan seloama proses penyelesaian tesis ini
5. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., MHum, selaku Ketua Penguji yang telah meluangkan untuk menguji dan memberikan saran demi kesempurnaan tesis ini

6. **Dr, Agus Yudha Hernoko, S.H., MH, selaku Anggota Penguji yang telah meluangkan untuk menguji dan memberikan saran demi kesempurnaan tesis ini.**
7. **Bapak / Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya serta Staf dan Kepala Perpustakaan Universitas Airlangga Surabaya**
8. **Seluruh Karyawan fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang banyak membantu hingga terselesaikannya tesis ini.**
9. **Kedua Orang Tua saya dan Saudara-Saudariku tercinta yang telah memberikan dorongan, semangat dan doanya, sehingga Studi saya dapat selesai.**

DAFTAR ISI

	HALAMAN
<b>JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGUJI.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusan .....	1
2. Tujuan penelitian .....	9
3. Manfaat Penelitian.....	10
4. Kajian Pustaka.....	10
5. Metode Penelitian .....	13
a. Pendekatan Masalah.....	13
b. Bahan Hukum.....	13
c. Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum .....	14
6. Sistematika Penulisan .....	14
 <b>BAB II HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM KREDIT SINDIKASI</b>	
1. Hubungan Antar Bank Yang Memberikan Kredit Sindikasi .....	16
2. Kedudukan Hukum Lead Manager .....	24
3. Hubungan Hukum Antar Lead Manager Bank Dengan Para Debitor .....	29

**BAB III DEBITUR WANPRESTASI DALAM KREDIT SINDIKASI DAN**

**AKIBAT HUKUMNYA**

1. Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Kenendaan Dalam Kredit Sindikasi .....	38
2. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Akibat Debitur Wanprestasi	44
3. Sarana Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dalam Kredit Sindikasi Dalam Praktek .....	48

**BAB IV PENUTUP**

1. Kesimpulan .....	50
2. Saran .....	52

**DAFTAR BACAAN**



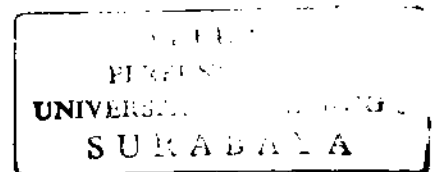
## BAB I

### PENDAHULUAN

#### I. Latar Belakang Masalah dan Perumusannya

Perkembangan ekonomi pembangunan di era globalisasi ini dengan jelas dapat memaparkan bahwa perkembangan dunia usaha yang makin pesat membawa konsekuensi bahwa fungsi bank merupakan katalisator positif terutama dalam mengakumulasi modal-modal dibutuhkan bagi pembiayaan pembangunan itu sendiri. Bank-bank melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat usaha untuk ditanamkan dalam berbagai jenis usaha yang memiliki prospek baik.<sup>1</sup> Bank sebagai salah satu Lembaga keuangan yang paling strategis perannya dalam masyarakat, bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk tabungan, deposito, giro atau lainnya dan menyalurkannya kembali dalam bentuk penyaluran kredit kepada masyarakat baik itu kredit yang bersifat produktif dan konsumtif. Oleh karenanya Bank juga dikatakan sebagai "*Agent of trust*" (agen kepercayaan pihak pemerintah maupun pembangunan masyarakat) dan sebagai "*Agent of development*" (agen pembangunan). Aktivitas pemberian pinjaman oleh Bank-bank komersial di Indonesia memiliki nilai yang positif terhadap pertumbuhan ekonomi negara secara keseluruhannya. Ini akan lebih jelas terlihat bila dikaitkan dengan proses pembangunan di Indonesia yang memberikan porsi besar kepada pihak swasta untuk ikut merealisasikan rencana pembangunan itu sendiri di

<sup>1</sup> Raftus Rax "*Asas-asas Perkreditan*", Jakarta, 1986. hal 1



samping proyek dan dana yang berasal dari pemerintah sendiri. Apalagi bila dihubungkan dengan konsep perbankan dalam pemberian kredit sindikasi para pengusaha memerlukan modal tambahan dari luar, antara lain dari Lembaga-lembaga pembiayaan baik Bank maupun bukan Bank. Semakin besar usaha yang akan dibangun semakin besar pula modal yang akan diperlukan. Modal yang dibutuhkan ini sudah tentu tidak seluruhnya berasal dari pemerintah sendiri, akan tetapi sebagian besar seharusnya diperoleh dari hasil penghimpunan dana masyarakat sendiri melalui aktivitas perbankan Indonesia. Kredit sindikasi sebagai bentuk kredit yang relatif banyak disalurkan untuk membiayai mega proyek milik penguasa dan pejabat-pejabat masa orde baru karena mega proyek yang akan dibangun tersebut tentunya membutuhkan dana yang tidak sedikit (relatif sangat besar) dan melalui kredit sindikasi bank-bank tetap dapat menyalurkan kreditnya tanpa harus melanggar ketentuan pemerintah mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK). Sesuai dengan yang dikatakan oleh Stanley Hurn dalam bukunya bahwa "*Syndicated Lending is a technique Spending the risk Involved in Lending...*" of (kredit sindikasi merupakan tehnik penyebaran resiko yang terdapat dalam pinjaman).<sup>2</sup> Sebut saja sejumlah perbankan nasional membentuk sebuah forum sindikasi kredit perbankan. Forum sindikasi yang memiliki misi untuk meningkatkan pembiayaan sindikasi secara hati-hati (prodent) dan profesional untuk mendukung pembangunan nasional. Pembentukan forum sindikasi ini diprakarsai oleh bank BNI yang sekaligus ketua forum sejumlah bank yang menandatangani kesepakatan tersebut adalah BNI, Bank

---

<sup>2</sup> Stanley Horn, *Syndicated Loan : A Hendbook for Banter and Borrowe*, Woodhead. Faulkner, England, 1990. h.2

Mandiri, BCA, BRI, Bank Danamon, Bank Niaga, Bank Permata, Bank Lippo, BII, Bank Mega, Bank Bumi Putera, Bank Panin dan Bank Bukopin. Sesuai dengan yang dikatakan direktur utama BNI Sigit Pramono, tujuan utama pendirian forum sindikasi ini adalah mengorganisasi Bank-bank yang kompeten dalam pembiayaan sindikasi, sebagai data base Bank-bank sindikasi dan pusat informasi tentang proyek-proyek potensial yang layak disindikasi. Untuk memberikan manfaat bagi anggota-anggotanya. Forum ini akan menyediakan informasi bagi Bank-bank anggota berkaitan dengan pemberian kredit secara sindikasi, debitor atau proyek-proyek sindikasi dan bekerja sama dengan organisasi lainnya yang memberikan mutual benefits guna meningkatkan kredit sindikasi. Kredit sindikasi merupakan alternatif pembiayaan oleh Bank yang memiliki kelebihan dapat menekan resiko kredit karena analisis dilakukan oleh beberapa Bank sehingga akan diperoleh hasil analisis yang lebih akurat. Dengan menggunakan pola sindikasi perbankan memiliki kemampuan memenuhi kebutuhan fasilitas kredit yang lebih besar dengan tetap memperhatikan ketentuan batas maksimum fee based income. pemberian kredit (BMPK) dan sekaligus meningkatkan fee Berbeda dengan Bank-bank di negara yang sudah maju laporan keuangan menunjukkan komponen pendapatan bunga dibanding dengan pendapatan jasa-jasa perbankan lainnya sudah cukup berimbang. Kredit sindikasi memiliki visi untuk menjadikan pembiayaan secara sindikasi sebagai produk unggulan perbankan yang mendukung suksesnya pembangunan nasional sesuai dengan yang dikatakan oleh **Stanley Hurn**. Perjanjian Kredit sindikasi pada prinsipnya hampir sama dengan kredit biasa atau pinjam-meminjam, sebelumnya harus

dipahami dulu perbedaan antara sindikasi kredit (*credit syndication*) dan kredit sindikasi (*syndicated loan*). Perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam dengan syarat khusus, sedangkan sindikasi kredit merupakan peserta atau anggota dari pemberi kredit dan yang dibentuk dengan tujuan untuk memberikan kredit kepada suatu perusahaan yang memerlukan kredit untuk membiayai suatu proyek. Perbedaan pokok pada perjanjian kredit sindikasi dengan syarat khusus terletak pada jumlah krediturnya. Dimana jumlah krediturnya lebih dari 1 (satu), yang masing-masing berpotensi sebagai *arranger*, yaitu pihak yang memiliki modal, lead manager, yaitu pihak yang mengatur pengelolaan pemberian pinjaman dan agent, pihak yang berhubungan langsung dengan debitor. Pada perjanjian kredit sindikasi jikalau pembeli kredit terdiri dari 1 (satu) bank masing-masing membuat perjanjian kredit sindikasi dengan pihak debitor, maka sulit untuk memastikan bahwa masing-masing bank akan memperoleh kedudukan dan perlakuan yang sama dalam berhadapan dengan debitor. Sehingga keadaan tersebut bisa merugikan kedudukan kreditor / bank tertentu. Namun kekuatiran tersebut tidak perlu ada, manakala perjanjian kredit di antara debitor dengan beberapa bank / kreditor tersebut dibuat dalam bentuk kredit sindikasi man beberapa perjanjian kredit yang seharusnya dibuat dengan masing-masing bank / kreditor disatukan dalam satu perjanjian kredit sindikasi.

Perjanjian Kredit Sindikasi dikenal dengan sebagai *Yield Protection*. Pencantuman klausula *Yield Protection* merupakan hal yang lazim dalam perjanjian kredit sindikasi yang berasal dari system hukum Anglo Saxon, klausula-klausula *Yield Protection* dalam perjanjian kredit sindikasi meliputi :

- a. *Substitution Basis of Borrowing unavailability of funds*, maksudnya adanya negoisasi/penjadwalan ulang pinjaman pokok yang wajib dilakukan oleh debitor.
- b. *Taxes*, maksudnya pihak debitor dibebani kewajiban untuk membayar pajak-pajak yang timbul sehubungan dengan adanya pemberian pinjaman. *Increased cost*, bahwa pihak debitor dibebani kewajiban untuk membayar bunga.
- c. *Illegality*, bahwa pihak debitor bertanggung jawab terhadap kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang terjadi sehubungan dengan pemberian pinjaman.
- d. *Adversity Poepayment*, kewajiban debitor untuk membayar terlebih dahulu pinjaman yang telah diterima.
- e. *Funding Losses*, debitor akan kehilangan dana apabila dana yang seharusnya ditarik belum ditarik.
- f. *International Transaction*, perjanjian antara kreditur dengan debitor dilakukan dengan transaksi Internasional.
- g. *Dollar Transaction*, pembayaran pengembalian pinjaman dilakukan dengan bentuk mata uang dollar<sup>3</sup>

Dalam perjanjian kredit sindikasi klausula-klausula *Yield Protection* dapat dicantumkan seluruhnya atau sebagian saja, misalnya 3 atau 4 klausula saja, karena dengan klausula yang terbatas saja sudah akan mencakup keseluruhan dari perjanjian peminjaman. Klausula-klausula *Yield Protection* dalam perjanjian

---

<sup>3</sup> Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil, Edisi II, BPEE, Jogjakarta, 1990, hal.37*

kredit sindikasi ada yang berlaku sejak berlakunya perjanjian dan ada pula yang berlaku setelah terjadinya peristiwa tertentu. Kredit sindikasi melibatkan lebih dari satu lembaga pembiayaan dalam suatu fasilitas sindikasi, bahwa kredit sindikasi diberikan berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama bagi masing-masing peserta sindikasi. Hal ini diwujudkan dalam bentuk hanya ada satu pinjaman kredit antara nasabah dan semua peserta sindikasi, hanya ada satu dokumentasi kredit yang menjadi pegangan bagi semua peserta sindikasi secara bersama-sama di administrasikan oleh satu agent yang sama bagi semua peserta sindikasi.

Dengan demikian dari unsur kredit sindikasi tersebut diatas harus ada serangkaian fasilitas bilateral (dua pihak) yang sama tetapi mandiri antara masing-masing peserta dengan nasabah, sepanjang yang menyangkut jumlah peserta *Syndicated Loan* dibagi dalam dua jenis, yaitu club loan dan consortium lending. Club loan adalah kredit yang diberikan oleh beberapa bank saja. Club loan biasanya jumlah kredit yang diberikan oleh bank-bank anggota club banks itu sama besarnya, sekalipun tidak selalu harus demikian. Apabila jumlah kredit sedemikian besarnya, sehingga tidak mungkin diberikan dalam bentuk suatu club transaction atau club deal, maka perlu kredit itu diberikan oleh lebih banyak bank (*Consortium Lending*). Dengan memakai prinsip "*Pari Pasu*" dimana bank dan masing-masing membuat perjanjian kredit tersendiri dengan pihak debitor, maka sulit untuk memastikan bahwa masing-masing bank akan memperoleh kedudukan dan perlakuan yang sama dalam berhadapan dengan debitor, sehingga keadaan tersebut bisa merugikan kedudukan kreditor / bank tertentu. Namun manakala

perjanjian kredit diantara debitor dengan beberapa bank / kreditor tersebut dibuat dalam bentuk sindikasi atau perjanjian kredit sindikasi, dengan perjanjian kredit mana beberapa perjanjian kredit yang seharusnya dibuat dengan masing-masing bank / kreditor disatukan dalam satu perjanjian kredit sindikasi, sehingga dengan demikian “**pada dasarnya**” berlaku persyaratan kredit yang sama dalam hal ini, tidak boleh diartikan, bahwa masing-masing Bank / kreditor tersebut harus mengambil porsi kredit sindikasi yang sama dan bahwa terhadap tersedianya jumlah porsi kredit sindikasi yang disanggupinya, masing-masing bank adalah bertanggung jawab sendiri-sendiri, sehingga seandainya salah satu Bank tidak dapat atau gagal dalam menyediakan jumlah porsi kredit yang telah disanggupinya dan disepakati, maka kegagalan tersebut tidak dapat dipulkan kepada bank peserta sindikasi lainnya dan sebaliknya kegagalan dari satu bank tersebut tidak dapat dipakai sehingga alasan oleh debitor untuk tidak memenuhi kewajibannya terhadap bank peserta sindikasi lainnya. Demikian pula dengan tingkat suku bunga adanya persyaratan kredit “yang pada dasarnya sama” tersebut tidak berarti, bahwa tingkat suku bunga dari masing-masing bank tidak boleh berbeda.

Tingkat suku bunga yang dapat ditawarkan oleh masing-masing bank peserta sindikasi tentunya tergantung dari sumber mana fasilitas kredit yang akan diberikan itu dibiayai sehingga masing-masing bank bisa mempunyai dana yang berbeda. Namun mengingat adanya persyaratan kredit yang “**pada dasarnya sama**”. Maka di dalam hal terdapat perbedaan suku bunga masing-masing bank peserta sindikasi tersebut, maka harus dihitung tingkat suku bunga rata-rata

tertimbang (*weighted average interest rate*) sehingga atas jumlah fasilitas kredit sindikasi tersebut akan diperlukan 1 (satu) tingkat suku bunga saja, yaitu yang dihitung berdasarkan tingkat suku bunga rata-rata terhubung "*weighted average interest rate*". Selanjutnya pembayaran bunga yang diterima dari debitur akan dibagikan kepada masing-masing kreditur mulai dengan suku bunga dari masing-masing bank yang telah dijadikan dalam perhitungan suku bunga rata-rata tertimbang tersebut, karena jumlah fasilitas kredit yang diberikan oleh masing-masing bank misalkan berbeda, mengakibatkan jumlah pembayaran hutang yang dibayarkan kepada masing-masing bank akan berbeda pula. Walaupun terdapat perbedaan dalam jumlah pembayaran hutang yang diterima tersebut, namun tidak berarti terdapat perbedaan perlakuan terhadap masing-masing bank dalam hal ini, oleh karena masing-masing telah mendapatkan pembayaran "*cicilan*" piutangnya sesuai dengan pertimbangan jumlah tagihan masing-masing yang sah. Sistem "*Pro rata*". Sejauh jumlah yang dibayar (kembali) kepada masing-masing bank adalah berdasarkan satu persentasi (%) yang sama dari jumlah porsi sindikasi yang diambil masing-masing bank. Perlakuan yang tidak mengakui diskriminasi tersebut, sesungguhnya ditolak pada flasi kredit sindikasi, bahwa semua bank peserta sindikasi mempunyai kedudukan hukum yang sama dan sederajat baik diantara para bank peserta sindikasi maupun berlainan dengan tagihan piutang yang dimiliki masing-masing bank peserta sindikasi terhadap debitur keadaan yang disebut diatas dikenal dengan prinsip "*Pari Pasu*". Agar pembayaran kepada para peserta sindikasi maka "*Pari Pasu*" tersebut dapat terlaksana diperlukan pula adanya "Agen fasilitas" yang mempunyai tugas untuk menerima pembayaran dan



melaksanakan pembagian dari pembayaran yang telah diterima kepada masing-masing bank tanpa diskriminasi semata-mata sesuai dengan pertimbangan jumlah tagihan masing-masing yang ada terhadap jumlah pembayaran tersebut, serta agen fasilitas bertugas pula mengadministrasikan pembayaran tersebut.<sup>4</sup>

Sesuai dengan latar belakang sebagaimana tersebut diatas, permasalahan yang akan dibahas :

1. Bagaimanakah hubungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit sindikasi ?
2. Bagaimanakah kedudukan agunan yang dibebani dengan hak tanggungan apabila debitor dalam kredit sindikasi wanprestasi ?

## **2. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan**

- a. Mengkaji kewenangan para kreditur peserta penyajian kredit sindikasi (partisipan) dalam hubungannya dengan permohonan. Pemberian hak tanggungan manakala debitor wanprestasi, mengingat salah satu karakteristik, kredit sindikasi selalu melibatkan lebih dari duakreditur dalam satu fasilitas kredit bahkan dalam praktek hampir selalu dalam bentuk konsorsium bank sedangkan sebagian besar bank-bank yang terlibat dalam kredit sindikasi juga memiliki tugas dan peran yang berbeda dalam peran pembentukan maupun pelaksanaan kredit sindikasi.

---

<sup>4</sup> A. Partomuan Pohan, *Pembina hak tanggungan dalam rangka kredit sindikasi*, Surabaya, 2003 hal. 7

- b. Menganalisa konsekwensi hubungan para pihak terhadap hak tanggungan dalam suatu kredit sindikasi manakala terjadi wanprestasi pada umumnya suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok-pokok akan diikuti dengan perjanjian-perjanjian ikutan (*accessoir*). Hakikat jaminan hak tanggungan merupakan *Scond Way Out* atau sumber pelunasan alternatif dari suatu perikatan. Serta perundangan hukum bagi debitor dalam perjanjian kredit sindikasi.

## **2. Manfaat**

- a. Memberikan pemahaman di dalam mencari pemecahan secara praktis terhadap masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan ketentuan hak agunan yang terkait dengan kredit sindikasi meliputi hak maupun tanggungan.
- b. Memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi pengembangan.

## **3. Kajian Pustaka**

Kajian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah kajian terhadap peraturan perundang-undangan tentang perbankan terutama dibidang perkreditan, tanggungan serta hukum jaminan, teratur termasuk didalamnya buku-buku artikel dan makalah / tulisan hasil karya dari penulis dalam dan luar negeri yang dipublikasikan dalam forum-forum tertentu seperti seminar, lokakarya maupun melalui media internet, media massa.

Sebagaimana telah dijelaskan diatas, bahwasannya bank-bank peserta kredit sindikasi (partisipan) akan menjalankan fungsi dan tugas masing-masing dalam proses pembentukan maupun pelaksanaan kinerja kredit sindikasi. Kredit sindikasi termasuk identik dengan bank untuk dapat menyebabkan resiko dalam pemberian kredit. Setelah perjanjian kredit sindikasi terbentuk biasanya tidak cocok untuk kredit yang jumlahnya kecil, dimana tidak ada alasan bagi suatu bank tersebut untuk tidak membiayai sendiri dari jumlah kredit yang kecil itu. Namun ada keadaan-keadaan dimana suatu kredit sindikasi mencapai suatu jumlah sedemikian apa besarnya sehingga dirasakan terlalu bagi bank tersebut untuk dapat memikulnya sendiri. Apabila bank tersebut merasa bahwa risikonya terlalu besar bagi bank tersebut bila seluruh permintaan sesuatu nasabah tertentu dipikul sendiri sekalipun mungkin dari segi legal Lending Limat atau batas maksimum pemberian kredit (BMPK) dari bank tersebut belum terlampaui (sebagaimana hal itu ditentukan dalam Undang-undang No. 17 tahun 1992 tentang Perbankan dan DAK FEB 1991). Maka bank itu akan berusaha untuk membentuk suatu sindikasi untuk dapat membiayai nasabahnya itu.

Setelah perjanjian kredit sindikasi terbentuk biasanya bank-bank devisa akan menunjuk salah satu bank untuk bertindak sebagai agen menurut Ross Crasnton dalam bukunya *Principles of Banking Law* suatu bank yang ditunjuk sebagai agen mempunyai tugas untuk menjalankan fungsi-fungsi tata laksana atau administrasi perjanjian kredit sindikasi fungsi-fungsi administrasi perjanjian kredit sindikasi (*Ministenal Function*) yang dituangkan dalam perjanjian kredit sindikasi

fungsi-fungsi administrasi seperti memegang jaminan, menerima dan menyampaikan dokumen-dokumen yang merupakan syarat-syarat pendahuluan (*Condition Precident*), memungut bunga sesuai kredit sindikasi dan bertindak sebagai penyalur untuk pembayaran dan pembayaran kembali (*repayment*) kredit.

Senada dengan pendapat suatu **Sutan Remy Sjahdeini** yang menyatakan bahwa agen bukan mewakili penerima kredit tetapi mewakili bank-bank peserta kredit sindikasi dan bertanggung jawab untuk menyelenggarakan administrasi pemakaian kredit selama jangka waktunya. Kuasa yang diberikan oleh bank-bank penata kredit sindikasi kepada agen melalui perjanjian penunjukan agen tidak dapat dicabut tanpa adanya persetujuan dari agen tersebut. Kecuali seluruh peserta sindikasi sepakat untuk mencantumkan "*removal clause*" suatu klausula yang memberikan kekuasaan kepada para peserta sindikasi untuk menarik kembali kuasa yang telah diberikan kepada agen tanpa persetujuan agen.<sup>5</sup>

#### 4. Metode Penelitian

##### a. Penelitian Masalah

Penelitian ini tergolong sebagai penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan terhadap perundang-undangan (*Statute Approach*)

<sup>5</sup> Abdul Hakim Garuda Nusantara, *Restrukturisasi dan kepailitan dalam kredit sindikasi, Lampiran Makalah IV-3 Rangkaian lokakarya terbatas hukum kepailitan dan Wawasan Hukum*



Di bidang hukum perbankan, hukum kepailitan, hukum perikatan, hukum perjanjian kredit, hukum jaminan serta peraturan lain yang memiliki korelasi dengan masalah yang dibahas dalam tulisan ini. Selain itu juga digunakan pendekatan terhadap kasus-kasus (*Case Approach*) terkait dengan perjanjian kredit sindikasi.

#### **b. Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini diperlukan dua bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas. Sebagai pelengkap bahan hukum primer, juga digunakan bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum dalam bentuk buku, artikel, makalah maupun laporan penelitian dan seminar yang berkaitan dengan hubungan para pihak dalam penyajian kredit sindikasi terhadap premi permohonan hak tanggungan sebagai suatu jaminan dalam penyajian kredit disertai klausula-klausula yang menguntungkan kreditur.

#### **c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Hukum**

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dibidang hukum perbankan, hukum penyajian kredit dan hukum jaminan maupun bahan hukum sekunder diperoleh kepustakaan maupun menggunakan media internet tersebut dikumpulkan dengan menggunakan metode inventarisasi, selanjutnya bahan hukum yang telah diperoleh dan diolah tersebut kemudian di analisis menggunakan metode

inventarisasi. Selanjutnya bahan hukum tersebut di klasifikasikan dan diolah secara sistematis bahan hukum yang telah diperoleh dan diolah tersebut kemudian dianalisis menggunakan metode normatif kualitatif berdasarkan landasan-landasan hukum yang berlaku terkait dengan perjanjian kredit sindikasi.

## **5. Sistematika Penulisan**

Bab I menguraikan secara singkat dan jelas latar belakang masalah yang dimulai dari uraian tentang ekonomi pembangunan yang membawa dampak pesat terhadap kalangan pebisnis-pebisnis handal dan pengusaha-pengusaha melakukan kegiatan usaha lembaga keuangan dalam sindikasi dengan segala implikasinya sehingga merebak menjadi hak agunan produktif dan konsumtif baik dari ekonomi, perbankan, sosial politik. Uraian dilanjutkan dengan penjelasan alasan mengapa dunia perbankan khususnya bank-bank yang hak agunannya dijamin dengan kredit sindikasi banyak diminati oleh kalangan pengusaha khususnya Bank-bank pemerintah.

Lalu Bab II pembahasan diawali dengan uraian tentang penyaluran kredit utama bank ditinjau dari berbagai dimensi seperti dimensi kegiatan usaha, dimensi ekonomi, undang-undang perbankan, kamus hukum. Pembahasan dilanjutkan dengan penjabaran unsur-unsur kredit menurut undang-undang perbankan maupun menurut undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996. Uraian tentang sindikasi kredit dan kredit sindikasi dengan bahasan tentang pihak-pihak yang terlibat di dalam kredit sindikasi serta peran dan wewenang masing-masing pihak dalam Irons Permohonan Hak Tanggungan, dokumen-dokumen yang diperlukan. Pembahasan Bab II adalah diarahkan pada uraian untuk menjawab

permasalahan bilamana para pihak mengalami wanprestasi serta pihak yang memiliki kewenangan untuk mengajukan permohonan jaminan hak tanggungan.

Kemudian Bab III tulisan ini dimulai dengan pembahasan mengenai hakikat Hak Tanggungan yang didaiamnya diuraikan peristiwanya suatu Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit karena adanya resiko kredit, sanksi jaminan-jaminan yang bersifat umum dan manfaat dari kredit sindikasi terhadap nasabah. Pembahasan ini dilanjutkan dengan upaya perundangan hukum terhadap debitor meliputi klausula-klausula yang menguntungkan nasabah dan peserta sindikasi. Selain itu juga dibahas macam-macam jaminan yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan hak-hak yang harus didapat untuk kreditur dari kedua jaminan tersebut. Pembahasan Bab II dan Bab III kedudukan agunan yang dibebani Hak Tanggungan manakala debitor wanprestasi pembahasan Bab III ini adalah untuk menjawab permasalahan kedua tulisan ini yang konsekwensi hukum terhadap kedudukan agunan yang dibebani hak tanggungan apabila debitor wanprestasi berdasarkan undang-undang hak tanggungan No. 4 tahun 1996. Untuk lebih mendukung pembahasan pada Bab II maupun Bab III juga dikaitkan pada kasus-kasus yang melibatkan dunia usaha-usaha khususnya bank.

Akhirnya Bab IV sebagai penutup berisi kesimpulan dan saran. Tulisan ini akan dicantumkan daftar peraturan perundang-undangan, daftar bacaan, daftar makalah (artikel) yang digunakan penulis sebagai referensi (acuan) dari tulisan ini.

## BAB II

### HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM KREDIT SINDIKASI

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, atas suatu pelepasan kredit dan atau Bank kepada nasabahnya, pertama-tama akan selalu dimulai dengan permohonan oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila Bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, untuk dapat terlaksananya pelepasan kredit tersebut, harus diadakan suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit dan atau perjanjian pemberian Bank Garansi. Salah satu dasar yang cukup jelas bagi Bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah dari bunyi pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan peraturan atau kelayakan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain.

Dalam perjanjian kredit sindikasi pihak Bank berperan sebagai koordinator dan mengelola kredit sindikasi atau dikenal dengan *lead manager*. Tanpa ada *lead manager* maka tidak mungkin kredit sindikasi akan berlangsung dengan baik.

Menurut **Sutan Remy Syahdeini** perjanjian kredit dalam praktek Perbankan di masyarakat terdiri dari dua Bank yaitu :

#### 1. Hubungan Hukum antar Bank yang Memberikan Kredit Sindikasi

Yang terjadi pada hubungan hukum antar Bank sebagai pihak kreditur dengan pihak yang membutuhkan modal/dana sebagai debitur, yang dituangkan dalam bentuk perjanjian disebut dengan perjanjian kredit (Bank) sebagaimana pasal 1 ayat (12) dapat mempunyai beberapa maksud sebagai berikut (**Sutan Remy Syahdeini**,) :



- a. Bahwa pembentuk Undang-Undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit Bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam-meminjam. Dengan demikian bagi hubungan kredit Bank berlaku buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketiga Belas (tentang pinjam meminjam) KUH perdata khususnya.
- b. Untuk mengharuskan hubungan kredit Bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis. Kalau semata-mata hanya dari bunyi ketentuan pasal 1 ayat (12) UU Perbankan 1992 tersebut, sulit kiranya untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut memang menghendaki agar pembinaan kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis. Namun dengan instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/BK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 Nomor 2/539/UPK/Pemb. tanggal 8 Oktober 1966 Surat Edaran Bank Indonesia unit Nomor 2/649/UPK/Pemb tanggal 20 Oktober 1966 Februari 1967, yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun Bank-Bank wajib mempergunakan/membuat akad perjanjian kredit.<sup>6</sup>

Dari uraian tersebut diatas apat disimpulkan bahwa untuk dapat dikatakan suatu akta perjanjian kredit tersebut harus :

1. Di tanda tangani
2. Memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atas peringatan dan

---

<sup>6</sup> Ch. Gatot Wardoya. "*Sektor Klausula-Klausula Perjanjian Kredit Bank*"

### 3. Di peruntukkan untuk alat bukti.

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian khusus karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian kredit Bank, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Walaupun dalam prakteknya konsepsi-konsepsi tersebut tidak terlalu mudah untuk dilaksanakan, di samping Bank sebagai pemberi kredit, Bank juga memerlukan perhitungan-perhitungan yang mendalam yang tidak lupa memakai prinsip-prinsip/asas-asas tertentu yang di kenal "*PRINSIP 5C*" yaitu prinsip 5C, prinsip 5P, prinsip 3R. Namun dalam pemberian kredit khususnya pihak Bank memakai prinsip 5C sebagai berikut:

#### 1. *Character (watak/kepribadian)*

Character atau watak dari calon peminjam merupakan salah satu pertimbangan yang terpenting dalam memutuskan pemberian kredit. Bank sebagai pemberi kredit harus yakin bahwa calon peminjam termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti memegang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi utang-utangnya pada waktu yang telah ditetapkan, tentang *character* ini pihak Bank haruslah mengumpulkan data dan informasi-informasi dari pihak yang dapat dipercaya.

#### 2. *Capacity (kemampuan)*

Pihak Bank harus mengetahui dengan pasti sampai dimana kemampuan menjalankan usaha calon peminjam. Kemampuan ini sangat penting menentukan pendapatan dan penghasilan suatu

perusahaan yang akan mendatang seperti untuk mengetahui sampai dimana *capacity* calon peminjam, misalnya terhadap dokumen-dokumen, berkas-berkas, arsip dan catatan-catatan yang ada tentang pengalaman kreditnya yang sudah-sudah.

### 3. *Capital (modal)*.

Capital atau modal ini menyangkut berapa banyak dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki calon peminjam. Jumlah capital yang dimiliki ini penting untuk diketahui oleh pihak Bank untuk menilai tingkat *debt to equity ratio* (DER) yang selanjutnya berkaitan dengan tingkat *rentabilitas* dan *solvabilitas* serta jangka waktu pembayaran kembali kredit yang akan diterima.

### 4. *Condition of economy (kondisi perekonomian)*.

*Condition of economy* perlu diperhatikan dalam perlindungan pemberian kredit terutama dalam hubungannya dengan sektor usaha calon peminjam. Bank harus mengetahui keadaan ekonomi pada saat tersebut berpengaruh dan berkaitan langsung dengan usaha calon debitor dan bagaimana prospeknya dimasa mendatang, seperti pada saat negara kita mengalami krisis ekonomi mulai tahun 1997 hingga beberapa tahun berikutnya. Pada masa itu pengusaha disektor riil mengalami kelesuan, maka apabila kredit dipaksakan untuk disalurkan maka hanya akan menambah kredit bermasalah karena situasi dan kondisi perekonomian nasional yang tidak kondusif.

### 5. *Collateral* (jaminan atau Agunan)

*Collateral* adalah harta benda milik debitor atau pihak ketiga yang diikat sebagai agunan andaikata terjadi ketidak mampuan debitor tersebut untuk menyelesaikan utangnya sesuai dengan perjanjian kredit. Menurut pasal 1132 KUHPerdara, harta kekayaan debitor menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditor yang memberi utang kepada debitor yang bersangkutan. Namun pasal 1132 KUHPerdara memberikan indikasi bahwa diantara para kreditor itu dapat didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan, yang ditentukan oleh Undang-undang.<sup>7</sup>

Menurut **Muhammad Djumhana**, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian-perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya: perjanjian pengikatan jaminan
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenal batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

Perjanjian kredit merupakan hal yang khusus (*lex specialis*). Perjanjian kredit bank adalah "*Perjanjian pendahuluan*" (*vooroverenkomst*) dari penyerahan uang, perjanjian pendahuluan, ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hak antara keduanya, perjanjian ini bersifat "*konsensul*" (*pacta de contrahendo*) obligator.

Dengan demikian hubungan antar Bank yang memberikan kredit sindikasi selalu diawali dengan adanya kata sepakat tentang isi atau klausula yang dipelajari dan selanjutnya telah disepakati antara kedua belah pihak, yang selanjutnya para pihak membubuhkan tanda tangan pada suatu akta dalam suatu formulir yang sudah disediakan secara "*Standarform*" oleh pihak Bank. Perjanjian kredit Sindikasi dalam praktek perkreditan dilakukan perbankan di Indonesia biasanya membuat perjanjian kredit dengan 2 bentuk di dalam melepas kreditnya dalam memberikan Bank garansi yakni: perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan atau akta dibawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris atau akta otentik.

Menurut **Sutan Remy Syahdeini** perjanjian kredit Bank istilah yang lazim digunakan dalam kredit sindikasi meliputi :

- a. *Borrower*, nasabah peminjam kredit sindikasi
- b. Proyek, proyek yang akan dibiayai dari dana hasil sindikasi

---

<sup>7</sup> Firdaus Rachmat, "*Manajemen Perkreditan Bank Umum*" (teori, masalah, kebijakan dan aplikasinya) tahun 2003

- c. *Proyek cost*, total keseluruhan biaya proyek
- d. *Purpose*, tujuan penggunaan dana dari hasil kredit sindikasi
- e. *Arranger*, Bank yang mengatur segala sesuatunya dari mulai kredit diproses, menawarkan keikutsertaan kepada Bank-Bank lain, memonitor sampai dengan penandatanganan kredit sindikasi dan memonitor setelah kredit sindikasi di tandatangani
- f. *Head manager*, Bank yang memimpin sindikasi, bisa juga merangkap *arranger*
- g. *Facility agent*, Bank yang bertindak sebagai agen fasilitas kredit
- h. *Lender*, Bank-Bank yang ikut serta membiayai kredit sindikasi
- i. *Tenor*, jangka waktu berapa lama fasilitas kredit sindikasi akan digunakan
- j. *Grand period*, jangka waktu dimana nasabah tidak membayar angsuran kepada Bank-Bank peserta sindikasi. Biasanya hanya membayar bunga saja
- k. *Interest rate*, tingkat suku bunga yang akan dipakai.
- l. *Draw down*, syarat-syarat pencairan kredit sindikasi dapat dilakukan
- m. *Comitment fee*, biaya yang dikeluarkan oleh nasabah sebagai kompensasi dari fasilitas dana yang disediakan, tetapi belum digunakan
- n. *Facility fee*, biaya yang dibayar oleh nasabah atas jumlah fasilitas kredit yang dipakai
- o. *Loan repayment*, cara pembayaran kredit yang harus dilakukan oleh nasabah, biasanya dibuatnya tabel/daftar angsuran

- p. *Prepayment*
- q. *Security*, jaminan-jaminan yang diberikan sehubungan dengan kredit sindikasi tersebut
- r. *Condition*, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah sebelum dan sesudah penandatanganan untuk pencairan kredit sindikasi dan selama kredit sindikasi berjalan.
- s. *Financial covenant*, syarat-syarat keuangan yang harus dipenuhi oleh Nasabah.
- t. *Taxes*, pajak-pajak yang harus dibayar oleh nasabah.
- u. *Expenses and fees*, pengeluaran dan biaya-biaya lainnya yang harus dibayar oleh nasabah.
- v. *Governing law*, pemilihan hukum di negara mana.
- w. *Court of jurisdiction*, pemilihan domisili hukum di Pengadilan Negeri mana
- x. *Consultant*, konsultan yang ditunjuk sehubungan dengan proyek yang dibangun
- y. *Stamp duties*, biaya-biaya yang harus dibayar oleh nasabah yang diharuskan oleh pemerintah.
- z. *Escrow Account*, Rekening untuk menampung hasil dari proyek dimana *lead manager* akan memotong angsuran yang harus di bayar oleh nasabah dari rekening *Escrow Account* ini.<sup>8</sup>

Dalam penjelasan tersebut diatas, dalam praktek perkreditan yang dilakukan perbankan di tanah air antara kreditor dengan debitor, dalam

---

<sup>8</sup> **Bachtiar Suyati Hertina.** "Aspek Legal Kredit Sindikasi" Djakarta, hal.278, tahun 2000.

menghitung benda yang dijadikan objek jaminan, dalam bentuk benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) oleh debitur sebelumnya akan di survei lebih dahulu oleh pihak Bank, selanjutnya pihak Bank akan menentukan sikapnya apakah kredit yang akan diajukan oleh pemohon kredit sudah memenuhi nilainya, maka akan menjadi tolak ukur dalam memberikan dasarnya jumlah pinjaman kredit, biasanya nilainya objek jaminan harus selalu lebih besar dibandingkan dengan nilai pinjaman.

## 2. Kedudukan Hukum Lead Manager

*Lead manager* adalah Bank yang berperan sebagai koordinator dan mengelola kredit sindikasi. Tanpa *lead manager*, maka tak mungkin kredit sindikasi akan berlangsung dengan baik. Jadi fungsinya adalah sebagai motor penggerak kredit sindikasi.

Bank ini mengurus pekerjaan administratif, merancang paket sindikasi yang disepakati oleh *Borrower* dan pada Bank peserta kredit sindikasi.

Dalam hal ini kedudukan hukum *lead manager* adalah membuat *information memorandum* secara lengkap dan terperinci, dimana *information memorandum* ini telah disetujui oleh nasabah dan didistribusikan oleh *lead manager* kepada Bank-Bank peserta kredit sindikasi, baru Bank-Bank tersebut memberikan jawabannya atas ikut atau tidaknya mereka dalam pembiayaan suatu proyek yang telah diuraikan secara lengkap dan jelas di dalam *information memorandum*. Selanjutnya *lead manager* selain sebagai koordinator dan mengelola kredit sindikasi, *lead manager* sebagai (*meng-*



*approach*) Bank-Bank lain untuk ikut berpartisipasi, misalnya pinjaman yang akan diberikan berjumlah besar, maka *lead manager* akan memberikan pinjaman setengah dari jumlah tersebut. Selebihnya *lead manager* kemudian *manager* tersebut akan mencari *co-manager* dan *co-manager* akan mencari *participant*, dalam artinya mereka bertindak sebagai *leader*.

Dalam praktek *lead manager* mendapat imbalan berupa *fee* yang dibebankan kepada debitur. *Fee* tersebut yaitu *pool fee*, *pool fee* ini muncul karena *arranger* diizinkan untuk memberikan/mengatur besarnya *fee* yang berbeda menurut besarnya penyertaan (*shape*) Bank-Bank peserta sindikasi. Antara *lead manager*, *manager*, *co-manager* dan *agent* serta *participant* lainnya, mempunyai hubungan hukum satu sama lain khususnya sifat hubungan hukum yang melekat pada pihak *lead manager*.<sup>9</sup>

Menurut pendapat penulis untuk menjadi *lead manager* dari suatu kredit sindikasi, maka bukan hanya bagian *marketing/account officer* saja yang harus handal, melainkan juga bagian hukumnya harus kuat di dalam mengerjakan dan menyiapkan pengikatan kredit sindikasi (mulai dari draft awal sampai dengan pembahasan di *legal meeting* dan penandatanganan kredit sindikasi). Dan setelah penandatanganan kredit sindikasi, maka bagian administrasi kreditnyapun juga harus bagus, sehingga bisa diketahui posisi dari nasabah secepat mungkin dan menyiapkan data dan laporan yang akurat untuk setiap Bank-Bank peserta sindikasi.

---

<sup>9</sup> HR Daeng Naja. "*Hukum Kredit dan Bank Garansi*" (*The Bankers Hand Book*), Bandung 2005

Pernah dialami oleh penulis adalah "*lead manager*" dari suatu Bank yang tidak handal/professional, maka hal ini menghambat pekerjaan dari sikap Bank-bank peserta yang ikut serta dalam kredit sindikasi tersebut. Bilamana hal ini terjadi, maka di kemudian hari, bilamana Bank tersebut mengajak Bank-bank lain untuk ikut serta sindikasi yang leadnya, maka Bank-bank tersebut tidak akan mau lagi, karena hambatan yang pernah dialaminya. Untuk itulah setiap Bank di harapkan kredit yang diberikan bisa lebih aman dan di kelola secara profesional.

Dalam praktek perbankan ada beberapa alasan penunjukkan suatu Bank sebagai lead bank manager, yaitu :<sup>10</sup>

1. Hubungan dengan nasabah atau quarantor

Bahwa nasabah/quarantor bisa berhubungan dengan Bank lead untuk mempercayakan kepentingannya untuk mendapatkan kredit sindikasi lewat bank tersebut

2. Persetujuan dari Bank-bank lainnya yang ikut serta dalam kredit sindikasi

Adapun Bank-bank yang terlibat/ikut serta dalam kredit sindikasi seperti : Bank BNI, Bank Mandiri, BCA, BRI, Bank Danamon, Bank Niaga, Bank Permata, Bank Lippo, BII, Bank Mega, Bank Bumiputera, Bank Panin dan Bank Bukopin dengan tujuan mengorganisir Bank-bank yang kompeten dalam pembiayaan sindikasi dan sebagai database Bank-bank sindikasi dan pusat informasi tentang proyek-proyek potensial yang layak di sindikasikan.

3. Berdasarkan alasan resiprosisi (bergantian dengan Bank-bank lainnya)
4. Karena pengalaman dan expertise
5. Lokasi yang berbeda
6. Persetujuan dari nasabah itu sendiri

Kredit sindikasi merupakan alternatif pembiayaan oleh Bank yang memiliki kelebihan bisa menekan resiko kredit karena analisis yang dialokasikan oleh beberapa Bank. Dalam artian lebih menjanjikan keamanan dan profesional, dengan tetap melakukan pengawasan, caranya dengan meminta laporan bulanan dari forum sindikasi ini, untuk menghindari adanya kolektibilitas yang berbeda dari masing-masing Bank, seperti mengenai sistem informasi debitur yang akan dimasukkan dana kredit sindikasi diharapkan ada kejelasan mengenai status penjaminan. "Kalau sindikasi, perjanjian kreditnya hanya satu, jadi agunan yang lain tidak pasti". Ada beberapa keuntungan yang didapat oleh suatu Bank yang menjadi "*lead manager*" dari suatu kredit sindikasi. Keuntungan tersebut bisa dalam bentuk uang, maupun dalam bentuk nama baik yang penting bagi dunia perbankan.

Keuntungan-keuntungan menjadi "*lead manager*" sebagai berikut :

1. Menerima *fee* lebih besar karena menyita waktu tenaga, pikiran dalam menyiapkan dan menawarkan serta menjalankan kredit sindikasi tersebut
2. Potensi oleh *cross setting*, bilamana pihak Bank dalam melead suatu sindikasi berjalan dengan baik, maka dikemudian hari Bank tersebut

---

<sup>10</sup> HR Daeng Naja "*Hukum Kredit dan Bank Garansi*" (*the Bankers Hand Book*) loc. it Bandung 2005.

menawarkan kredit sindikasi ke peserta sindikasi lalu akan puas, maka Bank-bank tersebut akan ikut serta lagi di kredit sindikasi berikutnya.

3. Menerima *Agency Fee*
4. Membangun *citra/image*
5. Menambah pengalaman dalam mengelola kredit sindikasi. Dengan menjadi lead bank, tentu saja menghadapi berbagai tipe bank dan berbagai tipe karakter orang yang menghandelnya/orang-orang yang bekerja di Bank-bank peserta kredit sindikasi. Dengan demikian semakin banyaknya Bank-bank yang ikut tentu saja ada kemauan dari masing-masing Bank ini.

*“Apabila suatu Bank sudah menerima penunjukkan sebagai lead bank yakni setelah meneliti dan meyakini feasibility proyek yang akan dibiayai maka Bank tersebut mulai merancang anggota sindikasi, yaitu Bank-bank yang dapat ikut serta membiayai proyek yang diajukan”.*

Dalam merancang jumlah anggota Bank peserta sindikasi, haruslah diperhatikan kemampuan keuangan dari Bank tersebut. Bilamana jumlah sindikasinya sangat besar sekali, maka bisa di ajak puluhan Bank. Hal ini untuk mengantisipasi, bilamana hanya beberapa Bank yang bisa ikut serta, tentu saja memberatkan Bank-bank yang ikut bilamana harus langsung mengeluarkan dana yang sangat besar untuk tiap Banknya. Selanjutnya untuk menjadi lead bank di samping banyak keuntungan yang di dapat, juga banyak resiko yang ditanggung, bilamana tidak hati-hati dalam melakukan penganalisaan kredit, maupun di dalam ketepatan waktu dalam administrasi kreditnya, setiap Bank peserta sindikasi harus melakukan analisa kredit sendiri dan tidak boleh menggantungkan atau bersandar pada analisa kredit yang

dilakukan oleh lead bank, seperti di cantumkan di dalam information memorandum dengan tulisan sebagai berikut :

*“Bahwa analisa yang dilakukan oleh lead manager adalah berdasarkan analisa yang lazim dilakukan di Bank lead untuk itu diminta para Bank yang akan ikut serta melakukan analisa yang tersendiri, lead bank tidak bertanggung jawab terhadap analisa tersebut”.*

Hal tersebut di cantumkan sehingga tidak timbul kesalahpahaman di antara Bank-bank peserta sindikasi.

### 3. Hubungan Hukum antar Lead Manager Bank dengan Para Debitur

Dalam bab sebelumnya telah dibahas bahwa menurut **Stanley Hurn** memberikan definisi kredit sindikasi sebagai kredit yang diberikan oleh 2 (dua) atau lebih lembaga keuangan dengan syarat/ketentuan yang sama bagi peserta sindikasi menggunakan dokumentasi yang sama dan di administrasikan oleh agen yang sama pula, pernyataan dari **Stanley Hurn** diperjelas oleh **Eko Budi Wilyono** bahwa kredit sindikasi mencakup semua unsur penting secara sindikasi yakni :

1. Dua/lebih bank atau lembaga pembiayaan
2. Di dasarkan pada *terms and condition* yang sama bagi semua anggota sindikasi (*similar terms and condition*)
3. Menggunakan 1 (satu) dokumentasi kredit yang sama (*using common documentation*)
4. Di administrasikan oleh agen yang sama (*Admitrated by a common agen*).

Kemudian menurut **Prasmono Prawiroardjo** kredit sindikasi atau pinjaman sindikasi adalah pinjaman yang diberikan oleh dua atau lebih lembaga keuangan dengan persyaratan dan kondisi yang serupa, menggunakan

dokumentasi yang umum dan ditatausahakan untuk suatu agen bank di susun oleh “*arranger*” yang bertugas dan bertanggung jawab mulai proses salisitasi (permintaan pinjaman) nasabah sampai dengan proses penandatanganan perjanjian kredit.

Dengan adanya kredit sindikasi maka hubungan antara lead manager dengan para debitor memberikan manfaat pada bagi bank khususnya lead manager bank maupun debitor, antara lain :

#### 1. Bagi Bank

- Mengatasi masalah batas maximum pemberian kredit atau legal lending limit
- *Risk sharing* dengan bank lain
- Memupuk kerja sama dengan suatu grup usaha
- Meningkatkan *fak baad income*
- Learning process bagi *participating bank*
- Untuk lebih dikenal di pasar sindikasi

#### 2. Bagi Pihak Debitur

- Solusi untuk memperoleh fasilitas kredit dalam jumlah besar
- Memupuk kerja sama dengan bank-bank lain
- Menambah kredibilitas debitor, terutama jika peserta sindikasi terdiri dari bank besar dan ternama
- Untuk kepentingan publikasi (*image*)

Kredit sindikasi merupakan suatu pembiayaan bersama oleh Bank-bank dan atau lembaga pembiayaan di kenal dengan “*club loan*” yang mana jumlah

kegiatan kredit yang diberikan oleh bank-bank anggota "*Club banks*" itu sama besarnya, sekalipun tidak selalu harus demikian. Apabila jumlah kredit sedemikian besarnya, maka tidak mungkin diberikan dalam bentuk suatu *club transaction* atau *club deal*, maka perlu di pembinaan kredit yang berbentuk "*concorium lending*" seperti kredit sindikasi yang diberikan bank-bank di Indonesia (kredit sindikasi dalam negeri) yang merupakan club loan antara dua, tiga atau empat bank saja karena jumlah yang diinginkan oleh nasabah sudah cukup dapat dibiayai oleh beberapa bank saja. Tetapi bila kredit-kredit yang ditawarkan sangat besar, maka diperlukan oleh pemerintah ditawarkan sebagai *international syndicated loan* (atau yang juga disebut sebagai *cross-border lending*) bisa di ikuti oleh beberapa banyak peserta kredit sindikasi.

Perlu di ketahui para peserta atau anggota sindikasi kredit hanyalah berfungsi sebagai penyedia dana (*funds provider*) kepada indikasi untuk keperluan pembinaan kredit oleh sindikasi kredit pada debitur, intinya peserta sindikasi bukan kreditur.

Menurut Sutan Remy Syahdeini, ada 3 ciri sifat perjanjian kredit yaitu :

1. Perjanjian *loan of money*, perjanjian kredit mempunyai sifat konsensual
2. *Outstanding kredit*
3. *Write out*

Perjanjian antara para pihak dalam hubungan kredit bank selalu diawali dengan adanya kata sepakat tentang isi atau klausula-klausula yang dipelajari

dan selanjutnya telah disepakati antara kedua belah pihak, kemudian para pihak membubuhkan tanda tangan pada suatu akta dalam suatu formulir yang sudah disediakan secara *standarform* oleh Bank. Dalam praktek perkreditan yang dilakukan perbankan di Indonesia biasanya membuat perjanjian kredit dengan 2 bentuk yaitu perjanjian kredit menggunakan akta di bawah tangan dan perjanjian kredit yang menggunakan akta notaris.

Dalam praktek perkreditan yang dilakukan perbankan di tanah air antara kreditur dengan debitur, dalam menghitung benda yang dijadikan obyek jaminan, dalam bentuk benda tidak bergerak (tanah dan atau bangunan) oleh debitur, sebelumnya akan disurvei oleh pihak bank, yang selanjutnya pihak bank akan menentukan sikapnya apakah kredit yang akan diajukan oleh pemohon kredit sudah sesuai nilainya dengan plafon kredit atau tidak dan apabila sudah memenuhi nilainya, maka akan menjadi tolak ukur dalam memberikan besarnya jumlah pinjaman kredit, biasanya nilainya obyek jaminan harus selalu lebih besar dibandingkan dengan nilai pinjaman.

Menurut . Isnaeni besarnya jumlah pinjaman yang diberikan kepada debitur lewat perjanjian kredit suatu perjanjian pokok, perjanjian kredit yang lainnya selalu dilengkapi dengan pinjaman jaminan kebendaan, kedudukan Bank selaku kreditur akan lebih unggul daripada kreditur konkuren yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikucurkan harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya.

Dari pandangan tersebut diatas, maka penulis berpendapat perjanjian jaminan kebendaan itu merupakan "Perjanjian tambahan" yang mendukung



secara khusus perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya, agar Bank mempunyai posisi lebih besar/kuat, apabila suatu saat/dikemudian hari Debitur tidak dapat melakukan pembayaran atas pinjamannya (*wanprestasi*) berupa dana yang sudah dinikmati untuk keperluan bisnisnya terjadi "*kredit macet*" maka pihak Bank dengan mudah melakukan eksekusi atas tanah dan bangunan yang dijadikan obyek jaminan dengan eksekusi "*Grosse akte*"

Perjanjian kredit merupakan "Perjanjian Pokok", dimana konstruksi hukum dalam perjanjian kredit Bank bentuk hubungan hukum dalam isi perjanjian dalam praktek perbankan di masyarakat terdiri dari dua bentuk/hal menurut **Sutan Remy Syahdeini** yaitu :Yang terjadi pada hubungan hukum antara Bank sebagai pihak kreditur dengan pihak yang membutuhkan modal/dana sebagai debitur yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit (bank) menurut **Marhaenis Abdul Hay** dalam bukunya hukum perdata berpendapat bahwa pengertian perjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam mengganti, sehingga dalam masalah sengketa perjanjian kredit tersebut dapat menggunakan dasar hukum perjanjian pinjam mengganti menurut KUH Perdata dan perjanjian kredit merupakan hal yang khusus (*lex specialis*).

Perjanjian kredit Bank adalah perjanjian pendahuluan (*vooroveren komst*) dari penyerahan uang, perjanjian pendahuluan ini

merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya, perjanjian ini bersifat “*konsensuil*” (*pacta de contrahendo*) obligator.

Dari penjelasan tersebut diatas dijelaskan tadi kredit sindikasi pada dasarnya adalah suatu pembiayaan bersama oleh pihak Bank atau lembaga pembayaran menurut “Dr. Sutan Remy Syahdeni, SH. Terwujudnya kredit sindikasi lebih dominan disebabkan oleh :

- **Besarnya jumlah kredit**

Dengan pertimbangan resiko kredit yang besar tersebut, maka Bank mencari jalan keluar dengan pembayaran resiko dalam pembinaan kredit yaitu kredit dalam jumlah yang besar diberikan oleh beberapa Bank kepada debitur. Dengan demikian resiko yang akan timbul di kemudian hari dipikul secara bersama-sama oleh Bank pemberi kredit sindikasi.

- **Keterbatasan dana Bank-bank**

Dalam suatu permohonan kredit dalam jumlah besar yang diajukan oleh debitur/calon debitur terutama *cooperate* seringkali Bank yang bersangkutan mampu menyediakan dana sebesar permohonan tersebut, walaupun mampu, Bank tersebut belum tentu mau untuk membiayainya karena dengan pertimbangan resiko kredit yang terlalu besar.

- **Pembatasan peraturan perundang-undangan**

Apabila Bank tersebut merasa bahwa resikonya terlalu besar bagi Bank tersebut bila seluruh permintaan sesuatu nasabah tertentu dipikul sendiri sekalipun mungkin dari segi ketentuan legal lending limit atau "Batas Maximum Pemberian Kredit (BMPK) dari bank tersebut belum terlampaui, mengingat setiap pelepasan kredit, setidaknya akan berpengaruh terhadap *loan to deposit ratio dan capital adequacy ratio*. Bahkan mengenai jumlah pelepasan kredit ini diatur dalam UU No.7/1992 tentang perbankan yaitu dalam pasal 11 dengan sebutan "*Batas maksimum pemberian kredit*"<sup>11</sup>

Dalam terminologi Bank disebut bahwa Bank itu telah melampaui obligator limitnya, bagi nasabah itu. Dengan kata lain mengapa suatu Bank memilih untuk tidak memberikan sendiri jumlah kredit yang diminta oleh nasabah sekalipun masih dalam batas BMPK nya. Karena pertimbangan demi penyebaran resiko, oleh karena itu mungkin saja bahwa kredit dalam jumlah yang tidak terlalu besar sekalipun dirasakan perlu untuk di sindikasikan pula di antara dua atau lebih bank.

- Hubungan antar Bank

Dengan kredit sindikasi, Bank-bank peserta sindikasi berkesempatan untuk menggalang hubungan kerja sama yang saling menguntungkan

---

<sup>11</sup> Sjahdeini, Sutan Remy. "*Kredit Sindikasi, Pengertian, Manfaat dan Proses Pembentukannya*" Surabaya 2003

terutama dalam praktek perkreditan yang sehat dan *transfer knowledge* di bidang perbankan.

Dengan demikian dapat disimpulkan secara kronologis kinerja kredit sindikasi dapat digambarkan sebagai berikut :

- Calon debitur menghubungi Bank yang bersedia menjadi *arranger* atau *arranger* yang bersedia *meng-underwrite* suatu kredit yang akan disindikasikan. Hal ini akan menghasilkan *mandate*. Ini terjadi apabila jenis sindikasinya adalah sindikasi murni, sedangkan apabila calon debitur yang mengajukan permohonan kreditnya kepada beberapa Bank yang segala sesuatunya akan dibicarakan bersama oleh Bank-bank tersebut sampai terbentuknya indikasi, maka hal ini disebut sindikasi *club deal*. Sindikasi lainnya adalah perpaduan antara kedua jenis sindikasi di atas.
- Setelah proses pemberian/perolehan *mandate* dan *arranger* telah memutuskan untuk mengambil besarnya share, maka Bank yang bersangkutan melakukan *sell down* kepada Bank lain mengenai sisa kredit yang akan disindikasikan.
- Menentukan Bank-bank yang akan di ajak berpartisipasi dengan menyampaikan undangan yang diebut *offering letter* menyiapkan info memo.
- Info memo diterima dan di analisis oleh Bank-bank calon peserta sindikasi, bank yang bersangkutan akan melakukan tanggapan. Tanggapan tersebut dinyatakan setuju/berminat, setuju dengan syarat atau bahkan tidak berminat sama sekali

- Setelah disetujui oleh jumlah peminat memenuhi jumlah kredit sindikasi yang ditawarkan (*fully subscribed*), maka tahap selanjutnya adalah *loan agreement*.
- Dilakukan penunjukkan *agent* baik sebagai *agent for loan administrativ* maupun sebagai *security agent*.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Partomuan Pohan, Bersama Rekan Lintong, O. Siahaan, "*Aspek Pembinaan Hak-hak Tanggungan dalam Rangka Kredit Sindikasi*", Surabaya 2003, hal 24-25.

**BAB III**  
**DEBITUR WANPRESTASI DALAM KREDIT SINDIKASI**  
**DAN AKIBAT HUKUMNYA**

Bahwa tidak ada seorangpun dapat menjamin kepastian tentang *forecast* di masa mendatang, dan berdasarkan pengalaman, bahwa “tidak ada satupun” cara atau sarana hukum yang dapat mencegah seseorang mengingkari janjinya. Seperti telah kita maklumi bersama bahwa sekalipun Bank telah memegang surat-surat agunan, namun apabila kredit itu bermasalah dan macet, bank tidak serta merta dapat mengeksekusi agunan tersebut, jalan yang ditempuh cukup panjang. Terlebih dahulu apabila nasabah yang bersangkutan juga berkilah dan ingkar janji (*wanprestasi*) untuk tidak bersedia melepas agunannya. Melalui jalan pengadilan juga tidak gampang. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 hanya mengingatkan kita untuk senantiasa berhati-hati dalam hal yang menyangkut masalah pemberian kredit. Oleh karenanya, tetap pihak Bank guna mengantisipasi “kerugian” yang mungkin timbul ini sangat diperlukan. Untuk itu seyogyanya Bank memanfaatkan secara optimal peranan satuan hukumnya (*legal departement*), baik yang menyangkut perjanjian kredit maupun tentang segala aspek yang berkaitan dengan barang agunan beserta cara-cara pengikatannya. Barang agunan perlu diteliti keabsahannya, untuk menghindari kemungkinan bahwa barang telah diagunkan kepada pihak lain atau barang agunan tersebut dalam sengketa atau kemungkinan bahwa barang yang diagunkan milik orang lain. Di samping itu penelitian lebih lanjut perlu dilakukan, antara lain tentang hal-hal yang menyangkut apakah agunan tidak sedang dalam perselisihan.

bagaimana mekanisme hak tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan dalam kredit sindikasi, eksekusi obyek hak tanggungan akibat debitur wanprestasi, sarana eksekusi obyek hak tanggungan dalam kredit sindikasi dalam praktek.<sup>13</sup>

## 1. Hak Tanggungan sebagai Hak Jaminan Kebendaan dalam Kredit Sindikasi

### 1.1. Pengertian Jaminan

Dalam UU No.7/1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998, dipertegas mengenai kewajiban atau keharusan tersedianya jaminan atas kredit yang dimohonkan oleh calon debitur/kreditur seperti yang diatur dalam UU Perbankan sebelumnya, yaitu No. 14/1967 menjelaskan :

- Pasal 24 ayat (1) UU No. 14/1967  
 “Bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga”.
- Pasal 8 UU No.7/1992  
 “Dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan”
- Pasal 8 UU No. 10/1998  
 “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan bank syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan didasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan

---

<sup>13</sup> Sjahdeini Sutan Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang di hadapi oleh Perbankan*. Djakarta, Tahun 1996

nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan di maksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Dalam UU No.14/1967, secara tersirat jelas di tekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberi kredit kepada siapapun, sedangkan dalam UU No.7/1992 sebagaimana telah di rubah dengan UU No.10/1998 keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimay “keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur...”. Dan sekaligus mencerminkan apa yang disebut dengan “*the five c’s of credit*” yang salah satunya adalah *collateral* (jaminan/agunan) yang harus disediakan oleh debitur, jaminan/agunan menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit, bank tetap meminta agunan dari pemohon kredit selain analisis etikad baik dan kemampuan pemohon kredit. Hal ini ini sesuai dengan pasal 1 ayat 23 UU Perbankan yang mengartikan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan tambahan ini berupa jaminan materil (berwujud) yang berupa barang-barang bergerak atau benda tetap atau jaminan imaterial (tak berwujud). Berdasarkan pengalaman penulis dalam menyelesaikan kredit macet atau debitur wanprestasi yang jaminannya tidak mencukupi tidak marketable atau tidak memiliki nilai yang tinggi, biasanya debitur kurang kooperatif dan kurang sungguh-sungguh dalam menyelesaikan kreditnya karena dengan tidak adanya jaminan yang memadai debitur merasa tidak mempunyai resiko apapun.



Berdasarkan pengalaman bank dalam memberikan kredit di samping jaminan kredit berupa keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas etiked baik dan kemampuan debitur maka bank perlu meminta agunan/jaminan tambahan berupa jaminan materiil yaitu jaminan benda-benda bergerak atau tidak bergerak yang memiliki nilai dan dokumen yang jelas dan jaminan in-materiil.

Menurut **Prof.R. Subekti, SH** dalam bukunya jaminan-jaminan untuk pemberian kredit sindikasi adalah jaminan yang memenuhi persyaratan :

- 1.a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan
- 1.b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) di pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya
- 1.c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit

Jaminan yang diberikan debitur harus dibuat perjanjian antara kreditur dan pihak jaminan (bisa debitur atau pihak lain bukan debitur) yang disebut perjanjian pengikatan jaminan.

## **1.2. Jaminan Kebendaan**

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*proit de suide*) dan dapat dialihkan.

Jaminan kebendaan juga mempunyai sifat *prioriteit* artinya siapa yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan lebih dahulu maka akan didahulukan pelunasan hutangnya, dibanding pemegang jaminan hak kebendaan kemudian. Seperti kasus dalam sebuah bank yang terlibat dalam perkreditan sindikasi. Bank BTN memberikan kredit kepada A dengan jaminan berupa tanah berikutan bangunan yang diikat dengan hak tanggungan. Jaminan kebendaan itu lahir dan bersumber pada perjanjian jaminan ini ada karena diperjanjikan antara kreditur dan debitur, misalnya hak tanggungan (dahulu hipotik) fidusia, gadai. Jaminan kebendaan ini obyeknya benda-benda yang ditunjuk secara khusus dengan cara menyendirikan dari bagian harta kekayaan debitur dan disediakan oleh debitur atau pihak lain pemilik jaminan guna pemenuhan hutang seorang debitur. Jadi pemberian jaminan kebendaan kepada kreditur tertentu memberikan kedudukan kepada kreditur dengan kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya atau disebut "*Privilege*". Karena kekayaan milik seseorang itu wujudnya beraneka ragam ada barang bergerak, barang tidak bergerak maka pemberian jaminan kebendaan juga meliputi aneka macam benda itu.

### 1.3. Agen Jaminan

Untuk memastikan adanya perlakuan yang setara (*lequal*) terhadap masing-masing bank di perlukan pula fungsi agen jaminan ini, setara yang dikatakan Ross Cranston dalam bukunya *Principles of Banking Law* suatu bank yang ditunjuk sebagai agen mempunyai tugas untuk

menjalankan fungsi-fungsi tata laksana atau administrasi perjanjian kredit sindikasi. Seperti mengadministrasikan jaminan atau mendaftarkan jaminan menyimpan dokumen jaminan dan selanjutnya melaksanakan eksekusi jaminan dan membagikan sesuai dengan syarat-syarat penunjukkan agen jaminan baik dalam perjanjian kredit sindikasi atau dalam perjanjian pembagian hasil jaminan. Umumnya agen jaminan juga diberi kuasa untuk mewakili bank para peserta sindikasi dalam pengikatan jaminan dengan menandatangani akte dokumen jaminan, jika dokumen tersebut belum ditandatangani sendiri oleh bank para peserta sindikasi jaminan tersebut perlu diamankan pada seseorang yang memegang amanah untuk kepentingan semua pihak yang berkepentingan, dengan demikian masing-masing bank peserta sindikasi tidak dapat menarik keuntungan untuk diri sendiri dari jaminan tersebut dengan mengabaikan kepentingan bank peserta sindikasi lainnya.

Agen jaminan tersebut bisa dijabat oleh salah satu bank peserta sindikasi, namun kewajiban untuk menghindarkan diri dari perbuatan yang dapat menyebabkan terjadinya bantuan kepentingan (*conflict of interest*) karena selalu mendapat perhatian, karena *conflict of interest* hanya boleh dilakukan setelah memperoleh persetujuan dari segenap peserta sindikasi atau mayoritas dari mereka (sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit sindikasi atau perjanjian pembagian hasil jaminan).

Senada yang dikatakan **Sutan Remy Syahdeini** menyatakan bahwa agen bukan mewakili penerima kredit tetapi mewakili bank-bank

peserta sindikasi dan bertanggung jawab untuk menyelenggarakan administrasi pemakaian kredit selama jangka waktunya. Kuasa yang diberikan oleh bank-bank peserta kredit sindikasi kepada agen melalui perjanjian penunjukkan agen tidak dapat dicabut tanpa adanya persetujuan dari agen tersebut, kecuali seluruh peserta sindikasi apakah untuk mencantumkan "*removal clause*" suatu klausul kepada para peserta sindikasi untuk menarik kembali kuasa yang telah diberikan kepada agen tanpa persetujuan agen.<sup>14</sup>

Sedikit berbeda yang diungkapkan oleh Mahkamah Agung dalam kasus Bank peserta sindikasi (Putusan Mahkamah Agung No. 25.K/N/1999) menyatakan bahwa bank peserta sindikasi telah dilaporkan mengenai suatu keadaan yang memerlukan suatu tindakan segera, "Resiko hilangnya barang jaminan" namun bank para peserta sindikasi tidak mengambil suatu sikap dalam tempo 30 hari (tiga puluh) hari setelah pemberitahuan dari agen jaminan, selanjutnya agen jaminan berhak mengambil langkah/tindakan pengamanan sepanjang perlu demi kepentingan bank para peserta sindikasi dan dalam hal tersebut segenap bank peserta sindikasi terikat atas tindakan agen jaminan tersebut.

Hubungan antara agen jaminan dengan bank para peserta sindikasi adalah hubungan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, yang membebankan berbagai kewajiban atau tanggung jawab bagi penerima kuasa sebagaimana yang ditentukan dalam bab ke enambelas

---

<sup>14</sup> Op.Cit. Abdul Hakim Garuda Nusantara, *Restrukturisasi dan Kepailitan dalam Kredit Sindikasi, Lanjutan Makalah V-4 Lokakarya Terbatas HK Kepailitan dan Wawasan Hukum Bisnis*, Hal. 208

Buku III KUH Perdata, untuk membatasi tanggung jawabnya tersebut lazimnya dalam dokumen seperti :

1. Keabsahan, keefektifan, berlakunya dan dapat di lakukan perjanjian
2. Tentang ketidak tepatan atau keabsahan dari sesuatu keterangan yang disampaikan kepada bank peserta sindikasi
3. Tindakan atau tidak dilakukannya suatu tindakan yang dilakukan oleh agen jaminan sesuai dengan ketentuan perjanjian penunjukkan agen jaminan, kecuali akibat dari kelalaian atau kesalahan, karena kelalaian besar atau kesalahan yang disengaja "*Gross negligence or wilful misconduct*"

## **2. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Akibat Debitur Wanprestasi.**

Dalam hal debitur wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan dulu hipotik yang mempunyai kedudukan yang lebih tinggi mempunyai hak untuk mengambil lebih dulu dari hasil eksekusi benda jaminan, dengan konsekuensinya, bahwa kreditor pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih tinggi mempunyai kemungkinan pelunasan yang lebih besar atas tagihannya, karena ia mengambil lebih dahulu dari hasil eksekusi . Tentunya eksekusi obyek hak tanggungan ini dilakukan dengan cara penjualan melalui pelelangan umum yang digunakan untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditor, dengan tetap memperhatikan hak mendahului (*preferensi*) dari pada kreditor-kreditor lainnya

### **a. Parate Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996.**

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, bahwa kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, hasil dari pelelangan tersebut kreditor mengambil untuk pelunasan hutangnya, atau yang bisa disebut dengan *parate eksekusi*. Penjelasan Pasal UUHT memberikan ketentuan, bahwa *parate eksekusi* tersebut didasarkan pada yang diperjanjikan dalam suatu Akta Pembebanan hak Tanggungan (APHT). Adanya hal perbedaan yang demikian, menurut Sutan Remy Sjahdeini, Pasal 6 UUHT menentukan bahwa *parate eksekusi* tidak harus diperjanjikan terlebih dahulu, namun tetap mengakui bahwa terdapat ketidakserasian antara Pasal 6 UUHT dengan penjelasan Pasal 6 UUHT.<sup>16</sup>

Apabila kita perhatikan Pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT, ditentukan bahwa dapat pula di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) pencantuman janji yang memberikan kekuasaan kepada pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*) merupakan berlebihan.<sup>17</sup> Berbeda dengan pendapat J. Satrio pada pasal 6 UUHT hak berlebihan itu adalah *hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri* diberikan oleh undang-undang. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri menurut UUHT sudah dengan sendirinya menjadi bagian dari hak tanggungan

Menurut penulis apa yang telah ditentukan oleh pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT adalah syarat materiil dari bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan, akan berlaku demi hukum, yaitu berlaku dengan sendirinya karena diberikan

---

<sup>16</sup> Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas, ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Perbankan, op.cit h. 89-90*

dengan undang-undang. Pencantuman janji mengenai parate eksekusi dalam pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT tidak lebih dengan maksud agar tidak terjadi ada upaya debitor yang dapat mengganggu pelaksanaan eksekusi. Dengan demikian Penjelasan Pasal 6 UUHT serta Pasal 11 huruf e UUHT tetap terdapat ketidakserasian, sehingga dapat menimbulkan ketidak-tegasan mengenai parate eksekusi di dalam UUHT, seharusnya tentang parate eksekusi secara tegas di atur ayat tersendiri dalam Pasal 6 UUHT demi hukum tanpa harus diperjanjikan.

**b. Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Berdasar Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.**

Pelaksanaan pemenuhan piutang kreditor dengan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 ayat 1 huruf b UUHT yang diterangkan dalam Pasal 14 UUHT mempunyai perbedaan dengan pemenuhan piutang kreditor melalui *parate eksekusi* (Pasal 20 ayat 1 huruf a UUHT. Pemenuhan piutang kreditor dengan mendasarkan pada kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan timbul karena akibat hukum adanya irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial seperti layaknya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*). Akibatnya Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukan eksekusi (Pasal 224 HIR jo. Pasal 195 HIR). Atas permohonan kreditor, Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan teguran

(*aanmaning*) kepada debitor agar membayar hutangnya kepada kreditor seperti yang ditetapkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang telah dilekatkan bersama Sertifikat Hak Tanggungan. Apabila dalam jangka waktu delapan hari setelah ditegur, debitor belum juga memenuhi kewajibannya, selanjutnya atas permohonan kreditor, Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan Penetapan sita eksekusi terhadap obyek hak tanggungan (Pasal 196 HIR). Setelah di terbitkannya sita eksekusi, ternyata debitor belum memenuhi kewajibannya, berdasarkan permintaan kreditor, Ketua Pengadilan menerbitkan surat Penetapan Lelang, kemudian Pengadilan Negeri, Kantor Lelang Negara akan menetapkan hari dan tanggal lelang. Selanjutnya Kantor Lelang meminta SKPT (surat Keterangan Pendataan Tanah) dari Kantor Pertanahan setempat mengenai tanah yang akan dilelang penjualan lelang terhadap obyek hak tanggungan, selanjutnya hasil penjualan melalui lelang tersebut di serahkan kepada kreditor sepanjang untuk pelunasan hutang debitor.

Dengan demikian dapat di simpulkan dalam penjelasan Pasal 6 UUHT dan Penjelasan Pasal 20 ayat 1 UUHT tampaknya tidak membedakan pengertian *parate eksekusi* dengan eksekusi berdasarkan kekuatan *eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan* dalam UUHT. Pengaturannya saja yang membedakan secara sederhana tentang kedua pasal tersebut. Dalam Pasal 20 ayat 1 huruf a UUHT tentang *parate eksekusi*, sedangkan Pasal 20 ayat 1 huruf b UUHT tentang eksekusi berdasarkan kekuatan *eksekutorial Sertifikat Hak tanggungan*. *Parate eksekusi* menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri timbul oleh adanya yang diberikan oleh Undang-undang, sedang eksekusi yang berdasarkan kekuatan *eksekutorial Serifikat Hak Tanggungan* timbul karena putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana ditentukan dalam



Pasal 224 HIR, bersifat memaksa bagi debitur untuk dapat melunasi hutangnya melalui eksekusi yang dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri.

### **3. Sarana Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dalam Kredit Sindikasi Dalam Praktek.**

Sarana Eksekusi mengenai obyek Hak Tanggungan memberikan Jaminan terhadap pemegang Hak Tanggungan apabila pemberi hak tanggungan cidera janji (wanprestasi) Menurut Pasal 21 UUHT Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan Pailit , pemegangn hak tanggungan berhak berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut UUHT. Dengan demikian, obyek hak tanggungan tidak akan di satukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada kreditor-kreditor lainnya dari pemberi hak tanggungan. Sehubungan dengan pertanyaan-pertanyaan di atas penulis dengan tegas dalam perjanjian kredit sindikasi, segala tinndakan hukum oleh sindikasi terhadap debitur harus dan hanya dapat dilakukan oleh agent saja , mengapa demikian? Sebagaiman telah dikemukakan diatas peserta sindikasi bukanlah Kreditor tetapi hanya penyedia dana (funds provider) bagi sindikasi kredit dalam rangka pemberian kredit sindikasi kepada debitur. Antara peserta sindikasi dengan debitur tidak terdapt hubungan hukum secara langsung

---

<sup>17</sup> Sjahdeini, Sutan Remy, loc.cit.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

- a. Berdasarkan perkembangan yang semakin maju dalam berbagai aspek serta melihat proyeksi kebutuhan dunia usaha pada masa yang akan datang akan dapat diperkirakan bahwa Kredit Sindikasi akan semakin ramai dan menarik seiring dengan semakin pesatnya pertumbuhan pembangunan di Kota-kota besar di Indonesia, kalangan perbankan sendiri akan semakin berpengalaman dan meningkatkan kualitas penanganan Kredit Sindikasi. Baik sebagai Lead Manager, Agent ataupun sebagai partisipan yang ditawarkan pada masyarakat, yang menghasilkan pendapatan atau keuntungan bagi Bank adalah pemberian kredit dalam melaksanakan pemberian kredit sebagai salah satu usahanya, Bank harus selalu mematuhi asas, fungsi, dan tujuan perbankan Indonesia. Tujuan diadakannya perjanjian Kredit Sindikasi adalah untuk memastikan kebenaran yang meliputi seluruh dokumen informasi kredit dan kesempurnaan pengikatan kredit dan jaminan termasuk kelengkapan atas dokumen-dokumen kredit berdasarkan hukum.
- b. Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Bank telah menerima Hipotik atau *credietverband* sebagai agunan kredit perlu melakukan penyesuaian untuk mengubah Hipotik tersebut menjadi Hak Tanggungan menurut ketentuan pelaksanaannya menjadi Hak

Tanggungan, namun apabila Hipotik atau *credietverband* itu karena sesuatu hal berakhir dan Bank masih memerlukan Hipotik, maka Bank yang harus menempuh pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya. Kredit Sindikasi saat ini seringkali dilakukan oleh kalangan perbankan, baik Bank Swasta atau Bank milik Pemerintah maupun antar Bank-Bank Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pemberian Kredit Sindikasi dilakukan secara gabungan antara Bank Swasta dengan Bank Pemerintah atau Bank Swasta dan Bank Asing. Penulis dengan ini menyimpulkan dilakukan kredit sindikasi karena untuk mengetahui dari beberapa sudut pandang selaku *borrower*, *Arranger*, *nasional* dalam pemberian kredit sindikasi yang jaminannya berupa tanggungan. Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu piutang yang di jamin, maka kelahiran, peralihan, eksekusi dan harusnya Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya peralihan, dan harusnya piutang yang di jamin pengaturan prosedur pembebanan Hak Tanggungan khususnya untuk memenuhi *asas spesialis* dan *publisitas*, serta untuk kemudahan dan kepastian pelaksanaannya eksekusi obyek hak tanggungan. Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan mencabut ketentuan *credit verband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo Staatsblad 1937-191 mengenai pembebanan Hak Tanggungan yang disalurkan melalui pemberian kredit dalam dunia bisnis khususnya perbankan yang ingin memberikan peluang

terhadap Bank-Bank lain untuk ikut serta menjadi peserta sindikasi. Demikianlah penulis memberikan suatu penjelasan tentang Kredit Sindikasi, semoga bermanfaat bagi pembaca atau khalayak.

## **2. Saran**

- a. Bahwa mengenai eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut mengenai pengaturan eksekusi eksekutorial dengan parate eksekusi dalam praktik sebaiknya diatur dalam ketentuan pasal tersendiri.
- b. Dalam pemberian kredit Bank, dimana Bank selaku Lead Manager harus lebih mudah, dan profesional serta aman bagi Lead Manager serta bermanfaat bagi debitur untuk proyek ke masa akan mendatang. Sekian sekiranya penulis dalam memberikan saran semoga bermanfaat bagi beberapa pembaca dan khalayak, terima kasih.

## DAFTAR BACAAN

- A.Partomuan Pohan, “ Pembina Hak Tanggungan Dalam Rangka Kredit Sindikasi “, Surabaya, 2003**
- Abdul Hakim Garuda Nusantara, *Restrukturisasi dan Kepailitan Dalam Kredit Sindikasi*, Lampiran Makalah IV-3 Rangkaian Lokakarya Terbatas Hukum Kepailitan dan Wawasan Hukum Bisnis**
- Bachtiar Suyati Herlina, “ Aspek Legal Kredit Sindikasi “ Manajemen PT.Raja Grafindo Persada Djakarta, 2000**
- Ch. Wardoyo Gatot, “ Sekitar Klausula-Klausula Perjanjian Kredit Bank “**
- Firdaus Rachmat, “ Manajemen Perkreditan Bank Umum “ (Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya), 2002**
- Naja Daeng HR, “,Hukum Kredit dan Bank Garansi “(The Bankers Hand Book), Bandung, 2005**
- Fax Raflus, “Asas-Asas Perkreditan”Makalah Yang diSampaikan Pada Acara Diklat Perbankan di BI, Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia, Jakarta 1986**
- Horn Stanley, *Sydicated Loan*; A. Hendbook For Banter and Borrowe, Woodhead Faukiner, England, 1990**
- Sjahdeini Sutan Remy, “ Kredit Sindikasi, Pengertian, Manfaat dan Proses Pembentukannya “ Di sampaikan pada Temu Ilmiah dan Pembinaan Serta Pembekalan Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Surabaya 2003**
- Sjahdeini Sutan Remy, “Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Di hadapi oleh Perbankan “, Jakarta 1996**
- Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, Edisi II, BPEE, Jogjakarta, 1990**