

**FUNGSI PENGUASAAN DOKUMEN DAN
PENGIKATAN AGUNAN SEBAGAI JAMINAN
DALAM PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN¹**

Oleh: Zulfah Ivanka Salshabilla Sukarta²

Divya A. E. Rombot³

Diana Rondonuwu⁴

Abstrak

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana fungsi penguasaan dokumen dan pengikatan agunan sebagai jaminan dalam pemberian kredit perbankan dan bagaimana kendala yang timbul dari adanya penguasaan dokumen dan pengikatan agunan dalam pemberian kredit. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Agunan adalah hak dan kekuasaan atas barang yang diserahkan oleh debitur dan atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada bank guna menjamin pelunasan hutang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau addendumnya. 2. Kendala-kendala yang timbul dari adanya Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan SKMHT dalam pemberian kredit Eksploitasi adalah barang agunan disita, maka SKMHT tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan, SKMHT akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan pada saat kredit sudah macet, maka akan menimbulkan kesulitan dalam pembebanan biaya pembebanan Hak Tanggungan. Dalam hubungannya dengan pemberian kuasa, apabila pemberi kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meninggal dunia/pailit maka SKMHT menjadi batal.

Kata kunci: Fungsi Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan, Jaminan Dalam Pemberian Kredit Perbankan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemberian kredit merupakan fungsi strategis yang dimiliki bank dan fungsi ini pula yang sering kali menjadi penyebab bangkrutnya suatu bank. Krisis perbankan yang melanda Asia

pada medio 1997 mengingatkan kita tentang hal tersebut. Pemberian kredit memang merupakan kegiatan yang berisiko tinggi, bank harus mampu menganalisis dan memprediksi suatu permohonan kredit untuk dapat meminimalkan risiko yang terkandung di dalam penyaluran kredit tersebut. Informasi mengenai calon nasabah debitur merupakan salah satu faktor krusial dalam menentukan tingkat risiko yang akan dihadapi bank.⁵ Penentuan eligible atau bankable tidaknya seseorang atau suatu perusahaan tergantung seberapa banyak informasi akurat yang dimiliki bank tentang calon debitur. Secara klasik, bank menggunakan pendekatan 5C untuk menilai calon nasabah debitur. Pendekatan dalam pemberian kredit ini telah digunakan sejak lama dan masih terus dipergunakan sampai saat ini, hal ini menunjukkan bahwa prinsip-prinsip yang dikandungnya masih relevan dengan kondisi sekarang. *Five C's of credit*, digunakan untuk menilai *character, capacity, capital, conditions* dan *collateral* nasabah debitur. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan rakyat yang adil dan makmur.

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁶ Dalam Pasal 51 UU No. 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yaitu Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti hypotheek dan credietverband. Selama 30 (tiga puluh) tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan tersebut belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya Undang-undang yang mengatur secara lengkap. Selama kurun waktu tersebut berlangsung Ketentuan Peralihan yaitu Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan hypotheek sebagaimana diatur dalam buku II KUHperdata, dan ketentuan credietverband

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101020

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Grafiti, Jakarta, 2003, hal.7.

⁶ Salim, H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada. 2007, hal 42

dalam Stb. 1908 No. 542 yang telah diubah dengan Stb. 1937 No.190.

Ketentuan-ketentuan tersebut berasal dari zaman kolonial Belanda yang didasarkan pada hukum tanah adat yang berlaku, sebelum adanya hukum tanah Nasional. Dalam kenyataannya ketentuan-ketentuan tersebut tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Pada Tanggal 9 April 1996 telah diundangkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA tersebut di atas. Diberlakukannya undang-undang ini sangat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Dalam praktek pelaksanaan penjaminan atas tanah selama ini, telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti yang terjadi dalam praktek yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH). UU No 4 tahun 1999 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat didalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang isinya serta syarat berlakunya, berbeda dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH). UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan SKMHT, dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT atau notaris, Pasal 15 ayat (1) UU No 4 Tahun 1996 memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan SKMHT.

Pembuatan SKMHT juga dimungkinkan dalam hal hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum mempunyai sertifikat, dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) debitur penerima kredit memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut. Pihak bank

pemberi kredit biasanya hanya sebagai pemegang SKMHT saja, karena sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek jaminan belum dilakukan secara individual.

Dari uraian tersebut diatas, maka judul yang dikemukakan adalah "Fungsi penguasaan dokumen dan pengikatan agunan sebagai jaminan Dalam Pemberian Kredit Perbankan"

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana fungsi penguasaan dokumen dan pengikatan agunan sebagai jaminan dalam pemberian kredit perbankan?
2. Bagaimana kendala yang timbul dari adanya penguasaan dokumen dan pengikatan agunan dalam pemberian kredit?

C. Metode Pendekatan

Dalam penyusunan penelitian ini Metode pendekatan yang dipakai adalah metode yuridis normatif. Karena Pendekatan *metode yuridis normatif* artinya memecahkan permasalahan dengan menggunakan peraturan perundangundangan yaitu perikatan-perikatan yang menjadi sumber hukumnya secara privat yang didalamnya menjabarkan tentang hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Sasaran dari penelitian ini adalah norma-norma hukum positif yang mengatur tentang kedudukan kreditur dan Debitur yang didalamnya tertuang kajian-kajian tentang "Penguasaan Dokumen Dan Pengikatan Agunan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit Eksploitasi".

HASIL PEMBAHASAN

A. Fungsi Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pemberian Kredit

Dalam proses pemberian kredit dengan jaminan berupa hak atas tanah dan akan dibebani Hak Tanggungan selengkapny terdapat 4 (empat) buah dokumen yang harus diperhatikan, yaitu :

a. Perjanjian Kredit

Untuk perjanjian kredit, oleh Undang-Undang tidak ditetapkan suatu bentuk tertentu, jadi bisa dibuat secara dibawah tangan ataupun dengan akta notariil.

b. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Hal ini bisa dilewati apabila pemberi Hak Tanggungan tidak berhalangan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan); Pada prinsipnya sejak saat pemberian kredit, agunan harus langsung dibebani Hak Tanggungan. Dalam praktek sering ditemui adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), namun perlu diketahui bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini bukan merupakan suatu jenis pengikatan agunan melainkan hanya merupakan suatu sarana kearah pembebanan Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanpa diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan mengandung risiko sebagai berikut:

- 1) Bilamana barang agunan disita, maka SKMHT tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan.
- 2) Apabila SKMHT akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan pada saat kredit sudah macet, maka akan menimbulkan kesulitan dalam pembebanan biaya pembebanan Hak Tanggungan.
- 3) Dalam hubungannya dengan pemberi kuasa, apabila pemberi kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meninggal dunia/pailit maka SKMHT menjadi batal.
- 4) SKMHT tidak mempunyai hak preferent dan tidak dapat digunakan sebagai sarana untuk mengajukan bantahan (*derden verzet*) bila obyek agunan kredit tersebut disita.
- 5) Ketentuan di dalam Undang-Undang hak Tanggungan menetapkan tentang jangka waktu berlakunya SKMHT yaitu : untuk tanah yang sudah bersertifikat adalah 1 (satu) bulan; dan untuk tanah yang belum bersertifikat adalah 3 (tiga) bulan.

Terhitung sejak tanggal pemberian kuasa (yaitu tanggal pembuatan SKMHT). Apabila selewatnya jangka waktu tersebut Bank belum meningkatkannya menjadi Hak Tanggungan maka SKMHT tersebut gugur demi hukum. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan oleh pemilik agunan kepada Bank dengan tujuan untuk memudahkan Bank apabila debitur atau pemilik agunan tersebut tidak dapat hadir dihadapan PPAT untuk membuat APHT. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus dibuat dengan otentik baik oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut tidak boleh bercampur dengan Surat Kuasa Menjual ataupun kuasa-kuasa lainnya dan tidak boleh disubsitusikan. Jadi surat Kuasa tersebut hanya untuk satu perbuatan hukum saja yaitu untuk memasang Hak Tanggungan.

Pembuatan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus dengan formulir standar yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan oleh karena itu bentuk maupun isinya sudah baku dan tidak dapat dirubah kecuali untuk keperluan penambahan/perubahan janji-janji (beding) yang disepakati antara ank dengan debitur.

Sebagaimana telah disebutkan di atas, bentuk dan isi dari SKMHT sudah dibakukan didalam formulir standar yang diterbitkan oleh BPN dimana dalam formulir tersebut secara jelas diatur pula janji-janji (beding) yang diperbolehkan untuk dirubah atas dasar kesepakatan Bank dengan debitur dan untuk jelasnya agar formulir SKMHT ini dibaca dan dipahami isinya. Secara umum, sepanjang kondisi dari tanah yang diagunkan memungkinkan dan tidak ada keberatan secara prinsip dari debitur/pemilik agunan, guna mengamankan posisi Bank maka dari keseluruhan janji-janji yang ada dalam formulir SKMHT tersebut agar seluruhnya tetap diberlakukan dan ditambahkan setidaknya-tidaknya satu janji yang pada intinya berbunyi bila kredit debitur telah lunas atau tanah tersebut tidak lagi dijanjikan agunan maka Bank atas pertimbangannya sendiri berhak untuk mengembalikan sertifikat tanah tersebut kepada debitur ataupun kepada pemilik agunan (dalam hal agunan tersebut bukan atau tidak lagi milik debitur).

Berdasarkan SKMHT yang ada, kemudian oleh Bank dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan didepan PPAT (Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Adakalanya pembuatan APHT tersebut tanpa didahului SKMHT. Dalam Hal ini pemberi Hak Tanggungan Bank langsung dating di hadapan PPAT. Yang perlu diperhatikan dalam tahap ini, bahwa dengan pembuatan APHT tersebut, Hak Tanggungan belum lahir dan hak preferent belum timbul karena menurut undang-undang, lahirnya Hak Tanggungan adalah pada tanggal pencatatannya dalam buku tanah yaitu pada

hari ketujuh sejak Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerima secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. APHT didaftarkan di Kantor BPN.

Dikarenakan janji-janji (beding) dalam formulir SKMHT adalah sama dengan yang tercantum dalam formulir APHT, untuk janji-janji (*beding*) dalam APHT agar diperhatikan klausula tambahan dalam SKMHT sebagaimana telah diuraikan di atas. Setelah APHT selesai dibuat oleh PPAT, maka Akta tersebut beserta sertifikat hak atas tanahnya, didaftarkan di kantor BPN dan oleh BPN kemudian didaftar dan dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Surat-surat yang harus dikuasai Bank sehubungan dengan diadakannya pengikatan secara Hak Tanggungan Sertifikat Hak Tanggungan yang asli, Asli Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai (atas tanah Nagara). Bila ada bangunan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) asli.

Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan. Hapusnya Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Roya Hak Tanggungan Yang dimaksud dengan roya Hak Tanggungan adalah pencoretan catatan Hak Tanggungan baik yang ada didalam buku tanah maupun dalam sertifikat tanahnya oleh BPN/Kantor Pertanahan.

Permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Bank/kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas atau pernyataan tertulis dari Bank bahwa Hak Tanggungan telah dihapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas atau karena Bank melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pencoretan Hak Tanggungan dapat pula terjadi karena perintah dari Ketua Pengadilan Negeri. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam masalah Hak Tanggungan, Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagai suatu Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan untuk menjadikan Bank sebagai kreditor yang *preferent*. Pendaftaran Hak Tanggungan tidak

dapat dilaksanakan apabila obyek Hak Tanggungan berada dalam status sitaan. Undang-undang telah mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan jaminan bagi pemberian utang oleh Kreditor kepada debitur. Terdapat dua asas umum mengenai jaminan : asas yang pertama dapat ditemukan dalam pasal 1131 KUHPerdara, pasal tersebut menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain, pasal 1131 KUHPerdara memberikan ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya.

Ketentuan pasal 1131 KUHPerdara tersebut merupakan ketentuan yang memberi perlindungan hukum kepada para kreditor, selain itu juga ketentuan pasal tersebut merupakan asas yang bersifat universal, yang terdapat hampir pada semua sistem hukum setiap negara. Asas umum yang kedua adalah sebagaimana tertuang dalam pasal 1132 KUHPerdara, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing Kreditor, kecuali apabila di antara para kreditor tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain.

B. Beberapa Kendala Penguasaan Dokumen Sebagai Pengikatan Perjanjian Jaminan Pemberian Kredit

Kendala-kendala yang timbul dari adanya penguasaan dokumen dan pengikatan Agunan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Pemberian kredit perbankan terdapat kendala-kendala sebagai berikut :

- a. Bilamana barang agunan disita, maka SKMHT tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan.
- b. Apabila SKMHT akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan pada saat kredit sudah

macet, maka akan menimbulkan kesulitan dalam pembebanan biaya pembebanan Hak Tanggungan.

- c. Dalam hubungannya dengan pemberian kuasa, apabila pemberi kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meninggal dunia/ pailit maka SKMHT menjadi batal.
- d. SKMHT tidak mempunyai hak preferent dan tidak dapat dipergunakan sebagai sarana untuk mengajukan bantuan (*derden verzet*) bila obyek agunan kredit tersebut disita.

Dari hasil penelitian dan pembasahan pokok persoalan tersebut dapat disajikan data-data mengenai kendala-kendala yang timbul dari adanya penguasaan dokumen dan pengikatan agunan, perlu dikemukakan bahwa salah satu yang mengakibatkan runtuhnya perekonomian Indonesia disebabkan oleh karena tidak adanya *good corporate governance* di dalam pengelolaan perusahaan. Kajian Booz-Allen & Hamilton pada tahun 1998 menunjukkan bahwa indeks *good corporate governance* Indonesia dibandingkan dengan Malaysia, Thailand, Singapura dan Jepang adalah yang paling rendah. Dalam kajian yang sama ditemukan bahwa indeks efisiensi hukum dan peradilan juga paling rendah. Sama dengan penelitian McKinsey tahun 1999, menunjukkan bahwa persepsi investor mengenai praktik *good corporate governance* pada perusahaan-perusahaan Indonesia juga adalah paling rendah.⁷ Selanjutnya, kajian yang dibuat oleh Bank Dunia menunjukkan bahwa lemahnya penerapan *corporate governance* merupakan faktor yang menentukan parahnya krisis di Asia. Kelemahan tersebut antara lain terlihat dari minimnya pelaporan kinerja keuangan dan kewajiban-kewajiban perusahaan, kurangnya pengawasan atas aktivitas manajemen oleh Komisaris dan Auditor, serta kurangnya insentif untuk mendorong terciptanya efisiensi di perusahaan melalui mekanisme persaingan yang *fair*.⁸ Grup Penasehat Bisnis Sektor *Organization for Economic Cooperation and Development* (OECD)

menetapkan empat prinsip umum *good corporate governance*, yaitu prinsip keadilan (*fairness*), keterbukaan (*transparency*), tanggungjawab (*accountability*) dan pertanggungjawaban (*responsibility*). Berkaitan dengan prinsip-prinsip *good corporate governance*, maka bank sebagai jantung dan motor penggerak perekonomian suatu negara, harus mengupayakan pelaksanaannya dalam kegiatan bank. Hal ini mengingat pentingnya bank tersebut. William A. Lovett mengatakan: "*Bank and financial institutions collect money and deposits from all elements of society and invest these funds in loans, securities and various other production assets.*"⁹ Pentingnya bank, juga dapat Beberapa hal dari bisnis yang dianggap paling menarik dapat diamati antara lain, bahwa bisnis tersebut dimulai dan didanai oleh masyarakat atau badan-badan atau bisnis tersebut pada awalnya berkembang dengan pemberian kredit pemasok (*supplier credit*) dan diikuti dengan pendanaan dari bank. Oleh karena itu, dalam menjalankan fungsi utama bank, yaitu untuk memobilisasi dana masyarakat dan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit kepada penggunaan atau investasi yang efektif dan efisien, perlu didukung peraturan yang cukup yang dikaitkan dengan prinsip-prinsip *good corporate governance*. Makalah ini mencoba membahas masalah pelaksanaan peraturan perkreditan dalam industri perbankan Indonesia. Pembahasan ini perlu mengingat pengaturan antara industri perbankan dan kegiatan perbankan tidak dapat dipisahkan. Ingo Walter mengatakan, "*...small changes in financial regulation can bring about truly massive changes in financial activity...*"¹⁰ Selanjutnya, tujuan pengaturan industri perbankan untuk menjaga keamanan (*safety*) bank dan pengaturan pemberian kredit, agar dapat dipastikan bank dapat secara tepat dan cepat menyalurkan kredit-kreditnya kepada pihak yang sangat membutuhkan. Bank di Indonesia pernah mengalami masalah-masalah yang menuju kehancuran. Masalah-masalah tersebut berasal dari faktor makro dan mikro. Masalah

⁷ Sofyan A. djailil, *Good Corporate Governance*," makalah disampaikan pada "Lokakarya Pengelolaan Perusahaan," kerjasama Program Pascasarjana Universitas Indonesia dan University of South Carolina, Jakarta, 2000, hal.3.

⁸ *Ibid*

⁹ William A. Lovett, *Banking and Financial Institutional Law*,: West Publishing, Co, USA, 1997, hal. 1.

¹⁰ Ingo Walter, *High Performance Financial System: Blueprint for Development*,: Institute of Southeast Asian Studies, Singapore, 1993, hal. 52.

yang berasal dari faktor makro adalah bermula dari krisis ekonomi yang terjadi sejak semester kedua tahun 1997. Hal ini ditandai dengan krisis nilai tukar ditandai dengan anjloknya nilai rupiah terhadap US Dolar sebesar 109,6% pada Desember 1997 dibandingkan dengan nilai Rupiah pada Juli 1997. Masalah makro itu berkaitan dengan masalah mikro, yaitu munculnya krisis utang swasta yang mengakibatkan krisis perbankan. Sebab, menurut Laporan Tahunan 1997/1998 Bank Indonesia, anjloknya nilai rupiah itu telah memperburuk kualitas perkreditan bank-bank. Kondisi itu dapat dilihat dari kondisi kredit setelah krisis melanda Indonesia, dimana jumlah kredit bermasalah meningkat 50% pada Juni 1998 dari total Rp. 625,5 triliun yang disalurkan. Jumlah itu meningkat jika dibandingkan dengan tahun 1996, yaitu 10% dari jumlah kredit yang disalurkan. Setidak-tidaknya kehancuran industri perbankan Indonesia disebabkan enam faktor. *Pertama*, penyaluran kredit yang terlalu ekspansif yang dipacu oleh pemasukan dana luar negeri yang bersifat rentan, oleh karena sifatnya jangka pendek. *Kedua*, pemberian kredit tanpa melalui proses analisa kredit yang sehat. *Ketiga*, konsentrasi kredit yang berlebihan kepada suatu kelompok usaha atau individu baik yang terkait dengan bank maupun tidak. *Empat*, *moral hazard* karena belum tegasnya mekanisme *exit policy* dan berlarut-larutnya penyelesaian bank-bank bermasalah. *Lima*, campur tangan pemilik yang berlebihan dalam manajemen bank (bahkan tidak sedikit pemilik yang merangkap jabatan sebagai pengurus bank). *Keenam*, lemahnya aspek supervisi dan regulasi perbankan.¹¹ Oleh karena itu, hancurnya bank erat kaitannya dengan pemberian kredit yang berisiko tinggi, yang pada gilirannya dapat berakibat pada keamanan dan kesehatan industri perbankan. Hal ini dapat diamati dari proses penyaluran kredit yang terjadi dengan praktik *mark-up*, sehingga pada gilirannya menghancurkan struktur kapital itu sendiri.

alam temuan Booz-Allen & Hamillton menunjuk kan bahwa *mark-up* dari dana

pinjaman yang diminta (*application of funds*) sampai 10 kali *operating cash flow* yang riil. Walaupun tidak *dimark-up*, perusahaan-perusahaan tersebut berusaha menutup kekurangan biaya untuk operasi dari pinjaman. Akibatnya, perusahaan akan rugi terus-menerus meminjam dana dari luar negeri, yang bahkan melampaui pendapatan operasionalnya sendiri, sehingga mengalami *deteriorating financial performance*.

Dalam konteks Indonesia, masalah pemberian kredit antara lain dapat diamati dari besarnya kredit yang disalurkan oleh bank kepada kelompok usaha sendiri. Masalah itu berfotensi terhadap pelanggaran Ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), yang menetapkan bahwa bank dilarang memberikan kredit lebih 20% dari modalnya kepada satu perusahaan atau suatu grup perusahaan. Masalah-masalah pemberian kredit tersebut menjadi penyebab kegagalan bank dalam menjalankan fungsinya dan dari masalah-masalah itu antara lain dapat digambarkan Helen A. Garten, bahwa penyebab kegagalan berkaitan dengan kelalaian, penipuan dan penggelapan pengurus bank. Oleh karena itu, yang dikatakan Fred Galves, "*the best way to rob a bank is own one*," dan masalah-masalah pemberian kredit, perlu diantisipasi dengan peraturan pelaksanaan perkreditan yang cukup berdasarkan prinsip-prinsip *good corporate governance*. Holly J. Gregory dan Marsha E. Simms saat membicarakan pengelolaan perusahaan (*corporate governance*), menyinggung "apa dan mengapa pengelolaan perusahaan penting." Gregory dan Simms membuat pernyataan dengan mengutip pendapat James D. Wolfensohn yang mengatakan, bahwa dalam dunia ekonomi saat ini, pengelolaan perusahaan telah dianggap penting sebagaimana pemerintah negara." Hal ini dapat dipahami dari batasan pengelolaan perusahaan tersebut, sebagaimana dikatakan Ira M. Millstein, yang memberikan penekanan pada cakupan dari segala hubungan perusahaan. Seperti hubungan antara pemodal, produk jasa dan penyedia sumber daya manusia, pelanggan dan bahkan masyarakat luas. Selanjutnya istilah *good corporate governance* dapat juga mencakup segala aturan hukum yang ditujukan untuk memungkinkan suatu perusahaan dapat

¹¹ Widigdo Sukarman, "Upaya Penyehatan Perbankan dan Sektor Rill," *Bisnis & Ekonomi Politik Quaterly Review of the Indonesia Economy*, Vol. 3, Nomor 1 (Januari 1999), hal. 21.

dipertanggungjawabkan di hadapan pemegang saham dan publik. Istilah *good corporate governance* juga dapat mengacu pada praktik audit dan prinsip-prinsip pembukuan, dan juga dapat mengacu pada keaktifan pemegang saham. Secara lebih sempit, istilah *good corporate governance* itu dapat digunakan untuk menggambarkan peran dan praktik dewan direksi. Termasuk pengelolaan perusahaan berkaitan dengan hubungan antara dewan direksi (pengelola) perusahaan dan pemegang saham, yang didasarkan pada pandangan bahwa dewan direksi merupakan perantara para pemegang saham untuk memastikan suatu perusahaan dikelola demi kepentingan pemegang saham. Hal ini sejalan dengan paradigma bahwa para direksi bertanggungjawab kepada dewan komisaris dan dewan komisaris bertanggungjawab kepada pemegang saham. Dengan demikian pengelolaan bank penting diformulasikan dengan prinsip-prinsip *good corporate governance*, agar kualitas pengelolaan bank dapat mendorong jalannya fungsi utama bank tersebut, sekaligus untuk menjaga kepercayaan masyarakat. Dalam konteks pelaksanaan perkreditan, diperlukan pendekatan peraturan yang mengatur pemecahan permasalahan perkreditan yang muncul dalam industri perbankan. Pemberian kredit harus didasarkan pada keadilan, keterbukaan, pertanggungjawaban dan tanggungjawab, agar sumber kredit stabil dan dapat dipercaya, sekaligus mencegah risiko yang berlebihan.

Peraturan perkreditan harus menentukan jaminan yang cukup secara tegas dengan sanksi yang cukup, dimana pelaksanaan pemberian kredit dikelola dengan *prudential*. Di samping itu, peraturan perkreditan itu harus menentukan secara cukup antisipasi terhadap kemungkinan praktik pemberian kredit yang merugikan, seperti penipuan. Selanjutnya peraturan perkreditan tersebut harus menentukan secara cukup bahwa setiap *contractual relationship* harus dapat dilaksanakan secara efektif.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengikatan Agunan dengan SKMHT sebagai Pengikatan jaminan Kredit, hal-hal yang perlu atau harus diperhatikan

oleh perbankan mengenai Agunan adalah sebagai berikut: Agunan adalah hak dan kekuasaan atas barang yang diserahkan oleh debitur dan atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada bank guna menjamin pelunasan hutang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau addendumnya. Bank menggunakan salah satu alternatif untuk pengamanannya dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai pengikatan jaminan kredit dalam pemberian kredit eksploitasi, yaitu untuk mengantisipasi secara dini. Dan sekaligus untuk memudahkan pihak bank apabila debitur atau pihak pemilik agunan tersebut tidak dapat hadir dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT).

2. Kendala-kendala yang timbul dari adanya Penguasaan Dokumen dan Pengikatan Agunan dengan SKMHT dalam pemberian kredit Eksploitasi adalah sebagai berikut :
 - a. Bilamana barang agunan disita, maka SKMHT tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan.
 - b. Apabila SKMHT akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan pada saat kredit sudah macet, maka akan menimbulkan kesulitan dalam pembebanan biaya pembebanan Hak Tanggungan.
 - c. Dalam hubungannya dengan pemberian kuasa, apabila pemberi kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meninggal dunia/pailit maka SKMHT menjadi batal.

B. Saran

1. Terhadap Bank dalam tindakan pengamanan fasilitas kredit yang disalurkan dengan menggunakan sarana pengikatan jaminan berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), agar segera menindak lanjuti proses pengikatan agunan dimaksud dengan cara Akta Pengikatan Hak Tanggungan.

2. Bank seyogyanya dapat mempertimbangkan dalam pengikatan agunan/jaminan kredit sebaiknya dapat dilakukan secara langsung dengan menggunakan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT).

Moneter”, Bank Indonesia, Working Paper No. 1, Februari 2007.

Widigdo Sukarman, “Upaya Penyehatan Perbankan dan Sektor Rill,” *Bisnis & Ekonomi Politik Quarterly Review of the Indonesia Economy*, Vol. 3, Nomor 1 (Januari 1999).

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus,. *Perjanjian Kredit*, Alumni, Bandung. 1983
- Daeng Naja., *Hukum Kredit dan Bank Garansi* , PT Citra Aditya Bakti Bandung, 2005
- Djumhana Muhamad,. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. Jakarta, 2001.
- Fuady Munir, “*Hukum Perkreditan Kontemporer*”.: Citra Aditya Bakti. Bandung, 2002,
- R. Subekti,. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Intermassa. Jakarta, 1999.
- dan Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta. 1989
- Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Grafiti, Jakarta, 2003
- William A. Lovett, *Banking and Financial Institutional Law*,: West Publishing, Co, USA, 1997
- Peraturan Perundang-Undangan, Makalah, Jurnal
- Undang-undang RI No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang – undang Nomor 25 Tahun 1992, tentang Koperasi.
- Undang – undang Nomor 9 Tahun 1995, tentang Usaha Kecil.
- Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999, dan Undang-undang nomor 3 tahun 2004, tentang Bank Indonesia.
- Undang-undang nomor 7 Tahun 1992, dan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perbankan.
- =Djalil Sofyan, A,. *Good Corporate Governance*,” makalah disampaikan pada “Lokakarya Pengelolaan Perusahaan,”kerjasama Program Pascasarjana Universitas Indonesia dan University of South Carolina, Jakarta, 2000
- Wimanda, Rizki E., Donni F. Anugrah, Jultarda Hutagalung, dan Firman Hidayat, “*Analisis Respon Suku Bunga dan Kredit Bank di Jawa Barat terhadap Kebijakan*