

Skripsi

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN
PELAKSANAANNYA PADA BANK RAKYAT INDONESIA CABANG
PAYAKUMBUH**

*Diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk mencapai gelar
Sarjana Hukum*

Disusun Oleh :

SUCI ATMA DEWI

0910113275

Program Kekhususan

Hukum Perdata Bisnis



FAKULTAS HUKUM REGULER MANDIRI

UNIVERSITAS ANDALAS

2013

LEMBAR PENGESAHAN
NO.REG 98/PKII/VII/2013

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN
PELAKSANAANNYA PADA BANK RAKYAT INDONESIA CABANG
PAYAKUMBUH**

Disusun Oleh :


SUCI ATMA DEWI
BP : 0910113275

Program Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis

Telah Dipertahankan dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Hari Kamis
Tanggal 18 Juli 2013 Yang Bersangkutan Dinyatakan LULUS Oleh Tim Penguji
Yang Terdiri Dari :

Dekan Fakultas Hukum

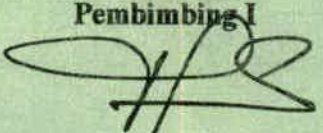
Wakil Dekan I



Prof. Dr. Yuliantri, SH.,MH
NIP : 196207181988101001


Dr. H. Ferdi, SH.,MH
NIP : 196807231993021001

Pembimbing I


Pembimbing II


Dr. Dahli Marjon, SH.,MH
NIP: 195904201986031002


M. Hasbi, SH.,MH
NIP: 196311121990031003

Penguji

Penguji


Linda Ehnis, SH.,MH
NIP.195804031985032001


Daswirman, SH.,MH
NIP. 196701211995121001



No. Alumni Universitas:	SUCI ATMA DEWI	No. Alumni Fakultas:
a) Tempat/Tgl.Lahir : Payakumbuh, 03 Juni 1991	f) Tanggal Lulus : 18 Juli 2013	
b) Nama Orang Tua : Marafdi, SH	g) Predikat Lulus : Sangat Memuaskan	
c) Fakultas : Hukum	h) IPK : 3,46	
d) PK : Hukum Perdata Bisnis(PK II)	i) Lama Studi : 3 Tahun 11 Bulan	
e) No BP : 0910113275	j) Alamat : Balai Gurun No.36,Payakumbuh	

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUGAN DAN PELAKSANAANNYA
PADA BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PAYAKUMBUH
(Suci Atma Dewi, 0910113275, Hukum Perdata Bisnis, 69 Halaman)**

ABSTRAK

Bank merupakan lembaga keuangan bank atau disebut juga dengan Perbankan. Sebagai lembaga keuangan bank berfungsi menghimpun dana dari masyarakat berupa simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit. Dalam pelaksanaan pemberian kredit oleh bank harus ada jaminan yang diberikan oleh nasabah. Salah satu jaminan yang sering dipakai adalah Hak Tanggungan. Masalah dan kendala yang sering terjadi adalah kredit macet. Setelah dilakukan berbagai upaya untuk menyelesaikan kredit macet tersebut, jalan terakhir yang akan dilakukan oleh pihak bank adalah Pelaksanaan Eksekusi terhadap jaminan. Penelitian ini dilakukan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh yang bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusi dalam hal terjadi kredit macet, serta untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Metode penelitian menggunakan pendekatan Yuridis Empiris, yaitu pendekatan yang menekankan pada aspek hukum yang berkenaan dengan pokok masalah dikaitkan dengan praktek di lapangan, serta penelitian ini bersifat deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan cara wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif. Hasil penelitian yang diperoleh :

- 1) Berdasarkan hasil penelitian dalam pelaksanaan perjanjian kredit terdapat beberapa tahap yang harus dilewati dan dilaksanakan, mulai dari pengajuan permohonan kredit dan syarat-syarat administrasi hingga pada pada tahap perealisasi dan pada akhirnya akan dilakukan pencairan dana.
- 2) Dalam pelaksanaan perjanjian kredit tidak dipungkiri akan timbul kendala-kendala, antara lain : debitur tidak setuju terhadap beberapa hal yang terdapat dalam Minut Akta, kemauan debitur dalam mencari jalan tengah dan ketidak sesuaian skala atau besar dana yang diajukan dalam permohonan kredit.
- 3) Pelaksanaan eksekusi merupakan jalan terakhir yang dilakukan oleh pihak bank dalam hal terjadi kredit macet. Dalam pelaksanaan eksekusi jaminan ada beberapa tahap yang harus dilaksanakan, dari mulai mengirim surat kepada KPKNL hingga dilaksanakan lelang terhadap jaminan. Diharapkan pada pihak Bank Rakyat Indonesia agar dalam pelaksanaan perjanjian kredit melaksanakan setiap tahap dengan teliti sewaktu survey maupun analisa. Dan pada pihak debitur sudah seharusnya memiliki kesadaran yang tinggi atas tanggung jawab dan konsisten terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Jaminan Hak Tanggungan, Kredit Macet, Eksekusi Jaminan.

Skripsi ini telah dipertahankan di depan tim penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal 18 Juli 2013. Abstrak telah disetujui oleh penguji.

Penguji,

Tanda tangan	1.	2.
Nama terang	Linda Elmis, S.H., M.Hum	Daswirman, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Bagian Perdata: **Syahrial Razak, S.H., M.H.**

Tanda tangan

Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas dan mendapat nomor alumnus:

	Petugas Fakultas/ Universitas	
No. Alumni Fakultas:	Nama:	Tanda Tangan:
No. Alumni Universitas:	Nama:	Tanda Tangan:

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan karunia Nya kepada penulis, serta shalawat beserta salam teruntuk Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah memberikan dan menyampaikan kepada kita semua ajaran Rukun Iman dan Rukun Islam yang telah terbukti Kebenarannya.

Atas segala karunia dan kesempatan yang telah diberikanNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini, dalam rangka melengkapi salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) di Bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Reguler Mandiri Universitas Andalas.

Adapun Skripsi ini berjudul ***“PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN PELAKSANAANNYA PADA BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PAYAKUMBUH”***.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini penulis dibekali oleh kemampuan dan pengetahuan yang terbatas, untuk itu penulis mengharapkan adanya bimbingan dan saran dari pembaca, dan penulis mengharapkan agar skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Di dalam penulisan ini mulai dari awal sampai akhir, penulis menyadari banyak pihak-pihak yang turut memberikan bantuan, motivasi, semangat, saran, ide bahkan fasilitas moril dan materil, dan rasanya penulis tidak mampu untuk membalas jasa mereka semua, semoga Allah SWT senantiasa berkenan melimpahkan rahmat dan menjadi amal shaleh disisi-Nya. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada kedua orang tua penulis yaitu Papa

Marafdi, SH dan Mama Heliya Rova yang telah memberikan kasih sayang, do'a serta semangat yang tiada henti kepada penulis, seterusnya kepada kedua Adikku Panji Kurniawan dan Larasati Najla serta kepada seluruh keluarga yang ikut memberi motivasi dan semangat dalam penyelesaian skripsi ini. Selain itu penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Yuliandri, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
2. Bapak Dr. H. Ferdi, SH. MH selaku Wakil Dekan I, Bapak Frenadin Adegustara, SH. MS selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. Kurnia Warman,SH. M.Hum selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Bapak Apriwal, SH, selaku Ketua Program Reguler Mandiri, dan Ibu Arfiani, SH, MH selaku Sekretaris Program Reguler Mandiri di Fakultas Hukum Reguler Mandiri.
4. Bapak Syahrial Razak, SH, MH dan Ibu Misnar Syam,SH,MH, selaku Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum.
5. Bapak Dr. Dahlil Marjon, SH, MH selaku Pembimbing I dan Bapak M.Hasbi, SH, MH selaku Pembimbing II , yang telah dengan sabar dan bijaksana memberikan bimbingan dan saran pada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak dan ibu dosen yang mengajar di Fakultas Hukum Reguler Mandiri Universitas Andalas yang telah memberikan ilmu yang Insyaallah bermanfaat bagi masa depan penulis.

7. Seluruh Karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Reguler Mandiri Universitas Andalas.
8. Kepada Bapak Nuredi Yuniarso selaku Pimpinan Cabang Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh, Ibu Jasmawarti selaku Supervisor Penunjang Bisnis, dan Bapak Indra Wijaya selaku Pelaksana ADK pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh yang telah membantu penulis dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan.
9. Kepada Mama Ruzia Ulfa, sepupu tercinta Tessa Fafia Utami, serta kedua nenek tercinta Azimar dan Rafiah yang telah memberi dukungan dan semangat kepada penulis.
10. Terima kasih kepada seluruh teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Reguler Mandiri Angkatan 2009 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
11. Terima kasih kepada sahabat-sahabat tersayang (Vani, Jasman, Tedi, Iqbal, Astrila, Dian, Rima, Intan, Vivin, Ami, Susan, Ega, Mona dan Puti Intan) yang telah memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Terima kasih kepada sahabat-sahabat yang dipertemukan di kegiatan KKN Nagari Koto Baru Kecamatan Baso Kabupaten Agam periode 2012.
13. Terima Kasih kepada seluruh sahabat-sahabat yang lainnya, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
14. Terima kasih kepada kakak-kakak senior yang telah bersedia membagikan ilmunya kepada penulis dan telah bersedia memberikan informasi mengenai hal-hal penulisan skripsi.

15. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan keseluruhannya.

Akhir kata penulis mengucapkan ribuan terima kasih atas bantuannya dan semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Penulis berharap semoga skripsi ini memberikan manfaat kepada kita semua. Amin.

Padang, April 2013

Penulis

Suci Atma Dewi

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat SK Penetapan Dosen Pembimbing
- Lampiran II : Surat Permohonan Penelitian dari Fakultas
- Lampiran III : Surat Pengantar Penelitian Dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Provinsi Sumatera Barat
- Lampiran IV : Surat Pengantar Penelitian Dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Payakumbuh
- Lampiran V : Surat Telah Melakukan Penelitian dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh
- Lampiran VI : Putusan Kredit Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh
- Lampiran VII : Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK)
- Lampiran VIII : Perjanjian Kredit
- Lampiran IX : Contoh Surat Peringatan terhadap debitur
- Lampiran X : Contoh surat kepada pihak KPKNL

DAFTAR ISI

LEMBARAN PENGESAHAN

ABSTRAK.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR LAMPIRAN.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penelitian.....	13

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian dan Kredit

a. Pengertian Perjanjian dan Kredit.....	15
b. Syarat sah Perjanjian Kredit.....	18
c. Jenis-jenis Perjanjian dan Kredit.....	19
d. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit.....	23

B. Tinjauan Umum tentang Jaminan Hak Tanggungan

a. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan.....	25
b. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	26
c. Sifat-sifat Hak Tanggungan.....	26
d. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	26
e. Pemberian Hak Tanggungan.....	27

f. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	28
g. Beralihnya Hak Tanggungan.....	29
h. Hapusnya Hak Tanggungan.....	29
C. Tinjauan Umum tentang Eksekusi	
a. Pengertian Eksekusi.....	29
b. Tujuan Eksekusi.....	30
c. Jenis-jenis Eksekusi.....	31
d. Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi.....	32
e. Jenis-jenis Lelang.....	32

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh.....	35
B. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh.....	42
C. Pelaksanaan Eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam hal terjadi kelalaian atau wanprestasi Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh.....	50

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara sedang berkembang, hal ini ditandai dengan pembangunan nasional yang sedang berjalan serta diupayakan oleh pemerintah Indonesia. Salah satu bagian dari pembangunan nasional adalah pembangunan ekonomi. Dalam rangka mewujudkan pembangunan ekonomi tersebut, harus ada kerjasama yang baik antara pelaku ekonomi yang meliputi pihak pemerintah, masyarakat serta badan-badan hukum yang terkait.

Disamping peranan berbagai pihak tersebut, hal terpenting yang sangat mempengaruhi adalah faktor pendanaan. Dalam pembangunan ekonomi suatu negara harus didukung oleh dana yang cukup besar. Secara garis besar lembaga keuangan terbagi atas tiga, yaitu lembaga keuangan bank atau yang disebut juga dengan Perbankan, lembaga keuangan bukan bank, dan lembaga pembiayaan.¹

Dalam hal ini lembaga keuangan bank atau Perbankan memiliki peran strategi dalam pengadaan dana demi terwujudnya pembangunan ekonomi tersebut. Berbagai lembaga keuangan, terutama lembaga keuangan bank yaitu bank konvensional telah membantu dalam pemenuhan kebutuhan dana untuk kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman dana berupa kredit perbankan. Kredit perbankan ini telah banyak digunakan oleh masyarakat sebagai salah satu cara untuk mendapatkan pinjaman dana dari bank konvensional.

¹ Sunaryo, SH, MH. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Sinar Grafika. Jakarta. 2010, hlm. 9

Dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 juncto Undang Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 3 menyebutkan bahwa: “Fungsi utama Perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat”, dan Pasal 4 yang berbunyi: “Perbankan Indonesia bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

Hal diatas dapat diartikan bahwa dalam melaksanakan fungsinya tersebut bank melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, tabungan, atau dalam bentuk lainnya yang merupakan bagian dari usaha bank tersebut. Disamping itu, bank juga menyalurkan kembali dana yang dihimpun dari masyarakat kepada masyarakat lain yang membutuhkan penyediaan dana, yaitu dalam bentuk kredit.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 Butir 11 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dalam melakukan kredit perbankan harus didahului dengan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan kata lain perjanjian kredit antara pihak bank dan pihak peminjam.

Fungsi bank sebagai penyalur dana masyarakat dengan cara memberikan kredit melahirkan hubungan hukum antara bank (kreditur) dan nasabah peminjam dana (debitur). Disini diketahui bahwa pemberian kredit bank itu merupakan suatu perjanjian antara bank dengan pihak peminjam (nasabah debitur). Perjanjian tersebut

lahir berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan peminjam dana. Dalam praktik perbankan, perjanjian disebut dengan “perjanjian kredit (bank)”.²

Perjanjian kredit bank ini merupakan perjanjian standar (baku) yang mana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit bank tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir, tetapi tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Hal-hal yang berhubungan dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian kredit telah dibakukan terlebih dahulu oleh pihak perbankan. Calon nasabah debitur tinggal membubuhkan tanda tangannya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian kredit tersebut, dan tidak memberikan kesempatan kepada calon debitur untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausul-klausul yang diajukan pihak bank. Perjanjian kredit bank yang distandarkan ini diperlukan untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya praktis dan kolektif. Pada tahap ini, pihak kedudukan calon debitur sangat lemah, sehingga menerima saja ketentuan dan syarat-syarat yang disodorkan pihak perbankan, karena jika tidak demikian calon debitur tidak akan mendapatkan kredit yang dimaksud.

Didalam perjanjian kredit tersebut terdapat klausula yang mengandung atau berisi tentang hak dan kewajiban para pihak. Jika salah satu pihak tidak memenuhi salah satu atau beberapa atau seluruh dari prestasi yang wajib mereka penuhi sesuai yang telah dicantumkan dalam perjanjian kredit tersebut maka akan terjadi wanprestasi yang berakibat adanya sanksi dari salah satu pihak maupun sanksi yang diberikan oleh Undang-undang yang terkait.

² Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 312

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan pelaksanaan kredit itu sendiri tidak ada jaminan hal tersebut akan berjalan dengan lancar tanpa adanya hambatan atau masalah-masalah yang bisa saja timbul diawal atau pertengahan maupun diakhir pelaksanaan kredit tersebut.

Pada kenyataannya dilapangan banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan dalam pelaksanaan kredit. Salah satunya hal yang sangat sering dijumpai dilapangan adanya kredit macet pada pelaksanaan kredit. Kredit macet terjadi karena pihak debitur (nasabah) tidak memenuhi prestasi yang berupa pembayaran angsuran atas kredit yang telah diberikan oleh bank tersebut. Dalam hal ini pihak debitur (nasabah) telah melakukan pelanggaran atas perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.

Hal diatas jika dikaitkan dengan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu", maka dapat terlihat jelas telah terjadi pelanggaran terhadap perjanjian kredit yang mana kedudukannya dari perjanjian tersebut sama dengan Undang-undang berdasarkan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dengan kata lain dengan terjadinya kredit macet tersebut telah melanggar perjanjian kredit yang mana perjanjian tersebut berlaku layaknya Undang-undang

bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut, maka adanya sebuah ketidaksielarasan antara praktek atau kenyataan lapangan dengan aturan Undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan kemungkinan timbulnya resiko dalam kredit tersebut, misalnya kegagalan kredit dan kemacetan dalam pelunasan kredit. Risiko tersebut sangat berpengaruh terhadap keefektifitasan kerja dan kesehatan bank tersebut karena dana yang disalurkan bank tersebut merupakan dana yang dihimpun pihak bank dari masyarakat, risiko tersebut akan berdampak besar terhadap kepercayaan masyarakat terhadap bank serta keamanan dana yang disimpan masyarakat di bank tersebut.³

Didasarkan kepada kredit yang mengandung risiko tersebut, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi kemungkinan terjadinya resiko tersebut, maka faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank adalah adanya jaminan atas kredit sebagai pembangun kepercayaan atau keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi kredit yang telah diberikan oleh bank sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati antara bank dan pihak debitur. Disamping itu, bank harus melakukan penilaian yang teliti terhadap watak, kemampuan, modal, kondisi dan jaminan serta prospek usaha yang dilakukan debitur, yang dalam usaha Perbankan dikenal dengan 5c, yaitu:⁴

a. Character

Adalah sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang

³ <http://www.pustakaskripsi.com/hukum-perdata-2-1653.html>, diakses pada tanggal 8 Februari 2012

⁴ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2002, hlm. 117-118

pekerjaan maupun yang bersifat pribadi, seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial;

b. Capacity

Adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat "kemampuannya" dalam mengembalikan kredit yang disalurkan;

c. Capital

Yaitu untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran dari segi likuidasi atau solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis capital juga harus dilakukan dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalani berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman;

d. Condition

Yaitu dalam menilai kredit hendaknya juga menilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada pada saat sekarang ini dan prediksi untuk masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relative kecil.

e. Collateral

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Apabila unsur-unsur yang dikenal dengan 5c tersebut dirasa telah terpenuhi dan telah meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur, maka jaminan kredit cukup berupa jaminan pokok, tanpa harus memakai jaminan tambahan.

Jaminan pokok yang dimaksud diatas adalah jaminan berupa sesuatu atau benda yang berhubungan langsung dengan pemberian kredit yang dimohon. Sesuatu disini maksudnya adalah prospek usaha atau proyek yang dibiayai oleh kredit yang dimohon. Sedangkan yang dimaksud dengan benda adalah benda yang dibeli atau dibiayai dengan kredit yang dimohon. Dan jaminan tambahan yang dimaksud diatas

adalah jaminan yang tidak berhubungan langsung dengan kredit yang dimohon, jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya berupa benda milik debitur.

Berdasarkan atas hal yang telah diuraikan diatas, penulis tergerak untuk melakukan penelitian serta mengkaji lebih dalam tentang perjanjian kredit serta pelaksanaannya dengan jaminan hak tanggungan. Dengan latar belakang diatas penulis mengangkat judul **“PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN PELAKSANAANNYA PADA BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PAYAKUMBUH”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh?
2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh?
3. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan dalam hal terjadi kelalaian atau wanprestasi pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh;
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia cabang Payakumbuh;
3. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan dalam hal terjadi kelalaian atau wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

Secara Teoritis:

- a. Penelitian ini bermanfaat dan berguna untuk menambah serta memperluas wawasan pengetahuan penulis dalam karya ilmiah, dimana penulisan ini

menjadi sarana untuk memaparkan dan memantapkan ilmu pengetahuan terutama dalam Kajian Ilmu Perdata Bisnis khususnya Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan dan Pelaksanaannya;

- b. Menambah literatur dalam pembelajaran hukum perdata bisnis.

Secara Praktis:

Tulisan serta hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat maupun pihak Perbankan dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan pelaksanaannya.

E. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Untuk melengkapi data konkrit dan jawaban objektif yang ilmiah serta dapat dipertanggung jawabkan, maka dalam penulisan ini penulis menggunakan pendekatan masalah yuridis empiris, yaitu pendekatan yang menekankan kepada aspek hukum yang berkenaan dengan pokok masalah, dan kemudian dikaitkan dengan praktek ataupun fakta-fakta hukum yang ada di lapangan tentang Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan dan Pelaksanaannya Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu data yang berbentuk uraian-uraian atau penjelasan-penjelasan kalimat yang terbentuk secara sistematis yang menggambarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang Perjanjian

Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan dan Pelaksanaannya Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh..

3. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini sumber data diperoleh melalui:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan tertulis, penelitian ini dilakukan di :

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas;
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Pancasila Universitas Andalas;
3. Buku dan bahan-bahan kuliah yang penulis miliki.

b. Penelitian Lapangan (*Field research*)

Penelitian lapangan ini dilakukan di :

- 1) Melakukan observasi dan pengamatan langsung ke Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh;
- 2) Melakukan wawancara terstruktur dan mencatat hasil wawancara;
- 3) Pengolahan dan analisis data.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data sekunder

Data sekunder ini meliputi:

- 1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat dan membantu didalam:

- a. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yag Berkaitan Dengan Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan penelitian yang berasal dari literatur dan hasil penelitian yang berupa:

- a. Buku-buku yang berkaitan dengan penelitian;
- b. Makalah-makalah yang berkaitan dengan penelitian;
- c. Buku-buku dan bahan-bahan kuliah yang penulis miliki.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier tersebut antara lain:

- a. Kamus hukum;
- b. Ensiklopedia umum;
- c. Ensiklopedia hukum.

b. Data Primer

Data primer adalah data yang diterima langsung dari pihak-pihak terkait dan responden-responden yang telah ditentukan ataupun data-data yang diperoleh dari penelitian lapangan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data akan dilakukan dengan cara:

a. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan data melalui pengumpulan dokumen yang berkaitan dengan judul dan permasalahan seperti peraturan perundang-undangan, kontrak para pihak, dan literatur lainnya, seperti: buku-buku hasil penelitian.

b. Observasi

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan langsung terhadap objek penelitian.

c. Wawancara

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menanyakan secara langsung kepada responden yang telah ditentukan, dimana teknik wawancaranya terlebih dahulu merumuskan beberapa pertanyaan yang akan diajukan yakni dengan teknik semi terstruktur

5. Teknik Pengolahan dan Analisa Data

a. Teknik Pengolahan Data

Proses yang akan dilakukan setelah semua data penulis peroleh dengan cara pengeditan yakni :

memeriksa dengan teliti bahwa data yang diperoleh memang data yang akurat dan dapat dipertanggung jawabkan.

b. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data pada penelitian ini adalah analisa kualitatif, dimana data yang diperoleh dalam penelitian diolah dan disusun untuk mengetahui Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan dan Pelaksanaanya Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terbagi atas empat BAB, yaitu:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang dari permasalahan yang akan dibahas. Menguraikan rumusan masalah yang memuat pertanyaan-pertanyaan yang menjadi ini permasalahan, mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis menguraikan tinjauan umum tentang Perjanjian dan Kredit dan tinjauan umum tentang Hak Tanggungan.

3. BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan membahas tentang hasil penelitian yang berupa data-data yang telah diperoleh, sesuai dengan yang telah dijelaskan dalam bab pendahuluan, setelah itu langsung dianalisa.

Analisa bertujuan untuk menjawab semua rumusan masalah yang telah dikemukakan pada bab pendahuluan.

4. BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan yang dapat diambil dari permasalahan yang diajukan berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan serta saran-saran dari penulis.

BAB II

TINJAUAN KEPUSTAKAAN

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dan Kredit

1. Pengertian Perjanjian Dan Kredit

Pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian adalah; “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Rumusan perjanjian pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatas mendapat kritikan dari beberapa ahli, karena dirasakan kurang lengkap artinya terdapat beberapa kelemahan. Menurut Abdul Khadir Muhammad, kelemahan tersebut antara lain:⁵

- a. Seolah-olah perjanjian tersebut bersifat sepihak saja, padahal perjanjian pada dasarnya bersifat dua pihak, hal ini dilihat dari perumusan “...satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perkataan “mengikat” disini sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, bukan dari kedua belah pihak. Perumusan ini seharusnya “...saling mengikatkan dirinya...” sehingga dengan begitu terdapat konsensus antara pihak-pihak.
- b. Perkataan “perbuatan” dalam perumusan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengandung pengertian menyangkut juga tindakan atau perbuatan tanpa konsensus dan termasuk juga disini perbuatan melawan hukum. Penggunaan kata yang lebih tepat adalah dengan memakai kata “persetujuan”.
- c. Pengertian perjanjian pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terlalu luas, hal ini disebabkan karena pengertian perjanjian pada Pasal 1313 tersebut mencakup juga perjanjian dalam lapangan hukum keluarga, sedangkan yang dimaksud adalah hubungan hukum yang terjadi antara kreditur dan debitur yang terletak dalam lapangan hukum harta kekayaan.

⁵ M.Hasbi, *Perancangan Kontrak (Dalam Teori dan Implementasi)*, Suryani Indah, 2011, hlm. 3

- d. Keberadaan perjanjian dimaksudkan tanpa menyebutkan tujuannya yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak, sehingga menimbulkan pengertian terlalu luas.

Berdasarkan kelemahan-kelemahan diatas, maka menurut Abdul Khadir Muhammad rumusan perjanjian tersebut seharusnya adalah, “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak”.⁶

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “*credere*” yang berarti “percaya”. Dalam bahasa Belanda kredit disebut “*vertrouwen*”. Dalam bahasa Inggris kredit disebut “*believe*” atau “*trust*”. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kepercayaan merupakan unsur utama dalam kegiatan perekonomian.

Pada pasal 1 angka 11 Undang Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, definisi kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan definisi kredit diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur dari kredit, antara lain:⁷

- a. Kepercayaan

⁶ *Ibid*, 4

⁷ Kasmir, *op.cit*, hlm. 103

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikucurkan.

b. Kesepakatan

Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

c. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah satu tahun), jangka menengah (satu sampai tiga tahun), atau jangka panjang (diatas tiga tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

d. Resiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah, maupun yang tidak disengaja oleh nasabah.

e. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank konvensional, balas jasa disebut dengan bunga. Disamping balas jasa dalam bentuk bunga, bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank.

Menurut ketentuan Hukum Perdata Indonesia perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata. Menurut Buku III KUH Perdata, perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam yang mempunyai sifat riil, yaitu terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank

kepada nasabah dalam mengembalikan fasilitas kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Oleh karena itu pihak bank akan melakukan upaya-upaya dalam mengamankan fasilitas kredit yang akan diberikan. Pengamanan tersebut antara lain dengan melakukan analisis baik secara yuridis maupun secara ekonomis sebelum menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh calon debiturnya.

Perjanjian kredit sekurang-kurangnya harus memuat ketentuan sebagai berikut:⁸

1. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank.
2. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

Perjanjian kredit bank minimal harus memuat klausula yang berhubungan dengan :⁹

1. Ketentuan mengenai fasilitas kredit yang diberikan, diantaranya tentang jumlah maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas ijin tarik.
2. Suku bunga dan biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pemberian kredit, diantaranya bea meterai, *provis/commitment fee* dan denda kelebihan tarik.
3. Kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening giro dan/atau rekening kredit penerima kredit untuk suku bunga denda kelebihan tarik dan bunga tunggakan serta segala macam biaya yang.

2. Syarat Sah Perjanjian Kredit

⁸ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm. 267

⁹ *Ibid*, hlm. 273

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, antara lain:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab halal.

Dua syarat pertama merupakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Sepakat dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal pokok yang ada dalam perjanjian. Sedangkan yang dimaksud dengan cakap yaitu, orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum, cakap menurut hukum adalah setiap orang yang telah dewasa akhilibaliq dan sehat pikirannya. Syarat ketiga mengenai hal tertentu maksudnya adalah, apa yang diperjanjikan mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Dan syarat keempat mengenai sebab yang halal maksudnya, dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka.¹⁰

3. Jenis-jenis Perjanjian dan Kredit

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 17-19

Menurut Pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perjanjian dibagi atas:

- a. Perjanjian Bernama (Benoemde), contoh: perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian asuransi dan perjanjian pinjam meminjam;
- b. Perjanjian Tidak Bernama (On benoemde), contoh: perjanjian sewa beli dan perjanjian bagi hasil.

Berdasarkan sifatnya perjanjian terbagi atas:

- a. Perjanjian Konsensuil, yaitu: perjanjian yang lahir karena adanya kesepakatan untuk lahirnya sebuah perjanjian;
- b. Perjanjian Riil, yaitu: perjanjian yang harus disertai dengan adanya penyerahan;
- c. Perjanjian Formil, yaitu: perjanjian yang harus diikuti dengan suatu formalitas, seperti: balik nama.

Berdasarkan bentuk dan akibat hukumnya perjanjian dibagi atas:

- a. Perjanjian Obligator
- b. Perjanjian dalam lapangan hukum keluarga
- c. Perjanjian dalam lapangan hukum islam
- d. Perjanjian dalam lapangan hukum acara
- e. Perjanjian dalam lapangan hukum kebendaan

Beragamnya jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga menjadi beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan

nasabah. Dalam praktiknya kredit yang diberikan oleh bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum dapat dilihat dari berbagai segi, antara lain:¹¹

1. Dilihat dari segi kegunaan
 - a. Kredit investasi
 - b. Kredit modal kerja
2. Dilihat dari segi tujuan kredit
 - a. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses konsumtif.
 - b. Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.
 - c. Kredit perdagangan, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang untuk dijual lagi.
3. Dilihat dari segi jangka waktu
 - a. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun. Dalam kredit jangka pendek juga termasuk kredit untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari satu tahun.
 - b. Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang berjangka waktu antar 1 tahun sampai 3 tahun, kecuali kredit untuk tanaman musiman. Kredit yang berjangka waktu menengah ini diantaranya adalah kredit modal kerja permanen (KMKP) yang diberikan oleh bank kepada pengusaha golongan lemah yang berjangka waktu maksimum 3 tahun.
 - c. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.
4. Dilihat dari segi jaminan
 - a. Kredit dengan jaminan
 - b. Kredit tanpa jaminan
5. Dilihat dari segi sektor usaha
 - a. Kredit pertanian
 - b. Kredit peternakan
 - c. Kredit industri
 - d. Kredit pertambangan
 - e. Kredit pendidikan
 - f. Kredit profesi
 - g. Kredit perumahan.

¹¹ Kasmir, *op.cit*, hlm. 109

Menurut ketentuan Hukum Perdata Indonesia perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata. Menurut Buku III KUH Perdata, perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam yang mempunyai sifat riil, yaitu terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah dalam mengembalikan fasilitas kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Oleh karena itu pihak bank akan melakukan upaya-upaya dalam mengamankan fasilitas kredit yang akan diberikan. Pengamanan tersebut antara lain dengan melakukan analisis baik secara yuridis maupun secara ekonomis sebelum menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh calon debiturnya.

Perjanjian kredit sekurang-kurangnya harus memuat ketentuan sebagai berikut :¹²

- a) Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank.
- b) Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

Perjanjian kredit bank minimal harus memuat klausula yang berhubungan dengan :¹³

- a) Ketentuan mengenai fasilitas kredit yang diberikan, diantaranya tentang jumlah maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas ijin tarik.

¹² Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm. 267

¹³ *Ibid*, hlm. 273

- b) Suku bunga dan biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pemberian kredit, diantaranya bea meterai, *provis/commitment fee* dan denda kelebihan tarik.
- c) Kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening giro dan/atau rekening kredit penerima kredit untuk suku bunga denda kelebihan tarik dan bunga tunggakan serta segala macam biaya yang.

4. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit

Wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Ia disebut “alpa” atau lalai atau ingkar janji, atau bisa juga disebut ia melanggar perjanjian karena ia telah melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk.¹⁴

Menurut Abdul Khadir Muhammad kata “wanprestasi” berasal dari istilah Belanda “*wanprestatie*”, yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan, baik perikatan yang timbul dari perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak ada dua kemungkinan alasannya, yaitu :¹⁵

- a. Karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*Force Majeure*), jadi terjadi diluar kemampuan debitur atau debitur tidak bersalah.

Berdasarkan hal-hal diatas yang dikatakan wanprestasi, antara lain:

- a) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam

¹⁴ Subekti, *op.cit*, hlm. 45

¹⁵ M.Hasbi, *op.cit*, hlm.23

suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan Undang-undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-undang;

- b) Debitur memenuhi prestasi, tetapi keliru. Dalam hal ini debitur memenuhi apa yang telah diperjanjikan atau apa yang telah ditentukan oleh Undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan oleh Undang-undang atau menurut kualitas yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- c) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Dalam hal ini debitur memenuhi prestasinya tetapi terlambat dari waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban pada perjanjian kredit dapat terjadi dalam hal pelunasan kredit atau angsuran. Dalam hal ini terdapat beberapa kemungkinan terjadinya wanprestasi, antara lain:

- a. Debitur tidak membayar angsuran atau sama sekali. Debitur tidak memenuhi untuk membayar angsuran atau pelunasan kredit sebagaimana yang telah disanggupinya dalam perjanjian kredit yang telah dibuat dan disepakati;
- b. Debitur membayar angsuran, tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian kredit, atau debitur keliru dalam membayar angsuran atau pelunasan kredit;

- c. Debitur membayar angsuran atau pelunasan kredit tetapi tidak tepat pada waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit yang telah dibuat dan disepakati.

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan

a. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan diambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum adat istilah Hak Tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga beberapa daerah di Jawa Tengah dan Jawa Timur yang dikenal dengan istilah *jonggolan* atau istilah *ajeran* merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang objeknya biasanya tanah atau rumah.¹⁶

Menurut pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.¹⁷

Berdasarkan uraian diatas dapat dikemukakan unsur-unsur esensial dari Hak Tanggungan, yaitu:¹⁸

1. Hak jaminan kebendaan

¹⁶ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm.329.

¹⁷ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁸ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm 332

2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, baik berikut maupun tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan
3. Diperuntukkan untuk menjamin pelunasan utang tertentu
4. Dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.

b. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :¹⁹

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti objek jaminan utang dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

c. Sifat-sifat Hak Tanggungan

Pada Hak Tanggungan terdapat asas-asas yang melekat pada sifat kebendaannya, sebagai berikut:²⁰

1. Hak Tanggungan bersifat memaksa.
2. Hak Tanggungan dapat beralih atau dipindahkan.
3. Hak Tanggungan bersifat individualiteit.
4. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh (totaliteit).
5. Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan (onsplitsbaarheid).
6. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya).
7. Hak Tanggungan harus diumumkan (asas publisitas).
8. Hak Tanggungan mengikuti bendanya (droit de suite).
9. Hak Tanggungan bersifat mendahului (droit de preference).
10. Hak Tanggungan bersifat terbatas (jura in re aliena).

d. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek dari Hak Tanggungan adalah:²¹

¹⁹ Bahsan M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm.22.

²⁰ Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2008, hlm.147.

²¹ Rahmadi Usman, *op.cit*, hlm.381

1. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2. Penerima dan pemegang Hak Tanggungan

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

Sedangkan objek dari Hak Tanggungan adalah:²²

1. Hak-hak atas tanah yang ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

2. Hak-hak atas tanah yang ditunjuk langsung oleh UUHT, yaitu:

- a. Hak Pakai Atas Tanah Negara (HPATN);
- b. Hak Pakai Atas Tanah Milik (HPATM).

3. Hak atas tanah yang sebelumnya ditunjuk oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yang kemudian dipertegas dalam UUHT, yaitu:

- a. Rumah susun yang didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya didirikan di atas Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

4. Benda-benda lain yang berkaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah.

e. Pemberian Hak Tanggungan

Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali

²² Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm.354

dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.²³

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan ini wajib mencantumkan beberapa hal, yaitu:²⁴

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

f. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran dengan cara dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, yang sekaligus menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi asas publisitas, karena pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, hak tanggungan masih belum lahir, yang baru lahir yaitu “janji” untuk memberikan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan baru lahir saat Akta Pemberian Hak Tanggungan didaftarkan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Jadi

²³ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm.397

²⁴ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm.407

pendaftaran ini merupakan persyaratan mutlak bagi lahirnya Hak Tanggungan dan sekaligus mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.²⁵

g. Beralihya Hak Tanggungan

Sebab-sebab beralihnya Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:²⁶

1. Cessie

Cessie adalah perbuatan hukum yang mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

2. Subrogasi

Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur.

3. Pewarisan

Meninggalnya pewaris maka demi hukum semua hak dan kewajiban pewaris beralih kepada ahli warisnya. Demikian juga halnya dengan piutang yang diwariskan yang dijamin dengan Hak Tanggungan juga beralih pula kepada ahli waris dengan tetap diikat dengan Hak Tanggungan semula.

h. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan dikarenakan oleh alasan-alasan tertentu:²⁷

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

c. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada salah satu pihak yang telah dinyatakan kalah.

²⁵ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm.453

²⁶ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm.472

²⁷ Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *op.cit*, hlm.262

Tetapi eksekusi dalam hal eksekusi jaminan kredit perbankan memiliki pengertian sedikit berbeda, yaitu : suatu tindakan yang diambil oleh pihak bank dalam hal terjadi ketidak lancaran pembayaran angsuran kredit atau terjadi kredit macet dengan melakukan eksekusi jaminan berupa lelang jaminan kredit dengan tujuan pembayaran sisa angsuran kredit yang telah mengalami kredit macet,

2. Tujuan Eksekusi

Seperti yang diketahui eksekusi jaminan kredit terbagi dengan dua cara atau dua jalan, yaitu

- a. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) yang mana jika debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut (pasal 6 UUHT). Eksekusi yang dilakukan dengan cara ini merupakan eksekusi jalur luar pengadilan atau bukan berdasarkan hukum acara perdata.
- b. Berdasarkan Titel Eksekutorial (melalui jalur pengadilan), seperti suatu keputusan pengadilan yang harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata. Yang mana jika debitur cidera janji maka kreditur bisa mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata.

Maka tujuan dari eksekusi jaminan hak tanggungan ini antara lain :

1. Mengambil pelunasan piutang dari hasil pelelangan dalam eksekusi tersebut;
2. Mengembalikan hak kreditur sepenuhnya;
3. Melaksanakan peraturan-peraturan yang terdapat dalam klausula-klausula perjanjian yang telah dibuat dan disepakati pada awalnya oleh pihak debitur dan kreditur;
4. Menunjukkan kepada masyarakat luas bahwa konsekuensi dari tidak terpenuhinya janji oleh debitur itu nyata adanya.²⁸

3. Jenis-jenis Eksekusi

Eksekusi terdiri dari dua bentuk, antara lain :

1. Eksekusi Riil adalah eksekusi yang hanya akan terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan yang nyata atau riil antara lain :
 - a. Telah memperoleh kekuasaan hukum yang tetap;
 - b. Bersifat dijalankan;
 - c. Berbentuk provisi;
 - d. Berbentuk akta perdamaian di sidang Pengadilan.
2. Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas bentuk akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh Undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap berupa :
 - a. Grosse akta pengakuan utang;

²⁸ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm. 490

- b. Grosse akta hipotik;
- c. Grosse akta creditverband.

4. Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi

Dalam pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan terdapat dua jalur sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu :

- a. Berdasarkan Parate Eksekusi, dimana jika debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil pelelangan tersebut.
- b. Berdasarkan Titel Eksekutorial, jika debitur cidera janji maka kreditur (pemegang Hak Tanggungan) maupun kreditur biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Setelah itu akan diproses sebagaimana penyelesaian kasus perdata dalam pengadilan sebagaimana semestinya. Sebagaimana dalam pasal 20 ayat 1 huruf b, setelah adanya putusan pengadilan, maka pada objek Hak Tanggungan akan dilakukan pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan hukum acara perdata untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada kreditur-kreditur lainnya.

5. Lelang terdiri dari beberapa jenis, yaitu :

- 1) Lelang Eksekusi, terdiri dari :
 - a. Lelang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang yang dilaksanakan terhadap barang-barang sitaan PUPN yang merupakan jaminan utang di bank-bank pemerintah.

b. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang untuk melaksanakan putusan hakim Pengadilan Negeri dalam perkara perdata, termasuk lelang Undang-undang Hak Tanggungan.

c. Lelang Eksekusi Pajak

Lelang yang dilakukan terhadap barang-barang wajib pajak yang telah disita untuk membayar utang pajak kepada negara.

d. Lelang Harta Pailit

Lelang barang-barang atau harta kekayaan seseorang yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri.

e. Lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT

Lelang barang-barang atau harta kekayaan debitur yang telah diserahkan kepada kreditur yang diikat dengan Hak Tanggungan karena debitur dipandang cidera janji (wanprestasi).

f. Lelang Barang-barang yang tidak dikuasai/dikuasai Negara (DJBC)

Lelang barang-barang yang oleh pemiliknya atau kuasanya tidak diselesaikan administrasi pabeannya.

g. Lelang Barang Sitaan Berdasarkan Pasal 45 KUHP

Lelang barang yang disita sebagai bukti dalam perkara pidana.

h. Lelang Rampasan

Lelang barang bukti yang dinyatakan dirampas untuk negara berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, misalnya alat yang dipakai untuk melakukan kejahatan, barang seludupan.

i. Lelang Barang Temuan

j. Lelang Fiducia

Lelang barang yang telah diikat dengan fiducia karena debitur dipandang telah cidera jaji (wanprestasi).

k. Lelang Eksekusi Gadai

l. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Berdasar Pasal 18 Ayat 2 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001.

2) Lelang Noneksekusi meliputi :

a. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah

Lelang barang-barang inventaris semua instansi pemerintah baik pusat maupun daerah;

b. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea Cukai (Bukan penghapusan inventaris);

c. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik BUMN/BUMD Nonpersero;

d. Lelang Noneksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama. Lelang kayu milik PT. Perhutani yang telah terjadwal setiap bulannya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh

Kegiatan perbankan tidak pernah terlepas dari pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank kepada debitur-debitur yang membutuhkan, terutama pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh. Dalam pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh tersebut selalu didahului adanya perjanjian kredit antara pihak kreditur (Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh) dengan pihak debitur (nasabah Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh).

Salah satu jaminan yang digunakan dalam pelaksanaan pemberian kredit pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh ini adalah jaminan Hak Tanggungan.

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ini akan melewati tahap-tahap atau prosedur pelaksanaan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait.

Adapun syarat-syarat administrasi yang harus dipenuhi nasabah yang akan mengajukan kredit antara lain :

1. Identitas pribadi nasabah, yaitu :
 - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga
 - c. Fotokopi surat nikah

- d. Fotokopi NPWP
- e. Pas foto
- 2. Identitas usaha
 - a. Fotokopi SIUP
 - b. Fotokopi SITU
 - c. Fotokopi HO
 - d. Fotokopi TP
 - e. Surat Keterangan dari lurah atau wali nagari (untuk usaha kecil)
- 3. Legalitas dari surat-surat agunan (jaminan)
 - a. Fotokopi Surat Hak Milik (SHM)
 - b. Fotokopi BPKB/STNK

Setelah nasabah memenuhi syarat-syarat administrasi untuk mengajukan permohonan kredit kepada pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh, berikut adalah tahap-tahap atau prosedur selanjutnya yang harus dilaksanakan untuk pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan kepada nasabah :

1. Tahap I

Tahap ini merupakan tahap kelengkapan administrasi, dimana nasabah (calon debitur) harus melengkapi beberapa syarat untuk kelancaran proses atau tahap selanjutnya, juga untuk mempermudah pihak bank dalam pelaksanaan pemberian kredit tersebut. Syarat-syarat administrasi yang harus dilengkapi terlebih dahulu oleh nasabah yang terdiri dari :

- a. Identitas pribadi nasabah
- b. Identitas usaha

c. Legalitas dari surat-surat agunan (jaminan)

Selain dari syarat-syarat administrasi diatas, pihak bank akan melakukan wawancara awal kepada pihak nasabah. Isi wawancara tersebut berkaitan dengan syarat administrasi yang diajukan oleh pihak nasabah.

Setelah dilaksanakant ahap diatas, maka permohonan kredit dapat dimasukkan oleh debitur kepada bagian yang bersangkutan beserta kelengkapan persyaratan yang telah dijelaskan diatas.

2. Tahap II

Pada tahap ini pihak bank yang mana bagian AO (*Account Officer*) akan melakukan analisa terhadap permohonan kredit yang telah dimasukkan oleh nasabah beserta syarat-syarat yang telah disertakan untuk melengkapi permohonan kredit tersebut. Setelah itu AO (*Account Officer*) juga akan melakukan survey terhadap tempat usaha debitur beserta survey terhadap objek Hak Tanggungan yang digunakan dalam permohonan kredit tersebut. Survey terhadap jaminan atau objek Hak Tanggungan ini tentu saja dengan melihat dan mengukur luas tanah, mempertimbangkan kestrategian dari lokasi objek Hak Tanggungan tersebut ataupun adakah bangunan lain disekitar objek Hak Tanggungan (masih sama pemiliknya). Jika objek Hak Tanggungan adalah sebuah rumah atau pabrik, maka harus dilihat dan dilakukan pertimbangan terhadap kondisi, luas atau besar rumah/pabrik, dan juga nilai bangunan tersebut. Setelah dilakukan pengamatan dan peninjauan lapangan maka akan dikalkulasikan nilai dari objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit. Nilai dari bangunan sebagai objek Hak Tanggungan harus diatas atau

lebih dari besar dana dalam pengajuan kredit oleh debitur, hal ini bertujuan untuk keamanan bank jika terjadi kredit macet atau hal-hal yang menghambat kelancaran pengembalian kredit oleh debitur. Jika nilai bangunan yang merupakan objek Hak Tanggungan kurang atau dibawah dari besar dana pengajuan kredit oleh debitur, maka dapat disertakan tanah lain ataupun kendaraan bermotor yang dimiliki oleh debitur, ataupun yang dimiliki oleh sanak saudara debitur dengan sebelumnya melakukan kesepakatan dengan pihak Bank Rakyat Indonesia. Dalam hal dilakukan penambahan dalam jaminan Hak Tanggungan karena tidak memenuhi standar yang telah ditentukan oleh pihak bank (nilai dari jaminan Hak Tanggungan harus 120% dari plafon) yang menyertakan agunan dengan hak milik dari pihak lain, maka sebelumnya ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang harus disetujui dan ditanda tangani oleh nasabah dan pemilik agunan tersebut. Selain survey terhadap tempat usaha dan objek Hak Tanggungan yang digunakan dalam kredit, AO juga akan melakukan survey terhadap nasabah yang mengajukan kredit. Tujuan dari dilakukannya survey terhadap tempat usaha ini adalah untuk mengetahui kebenaran serta keadaan sesungguhnya dilapangan mengenai usaha yang dijalankan dan dilaksanakan oleh nasabah, apakah keadaan usaha yang terjadi sesungguhnya benar memiliki kesamaan dengan keadaan usaha yang ada dalam permohonan kredit yang telah diajukan oleh nasabah kepada pihak bank. Kemudian dilakukannya survey terhadap objek Hak Tanggungan bertujuan untuk menjadi pertimbangan dan pengkalkulasian terhadap besar kredit yang diajukan oleh nasabah. Survey

terhadap nasabah memiliki tujuan untuk membangun kepercayaan berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh AO kepada nasabah tersebut. Jadi keputusan yang akan diambil oleh pihak bank tidak semata-mata hanya berdasarkan pertimbangan nilai plafon dari pengajuan kredit tetapi juga berdasarkan pertimbangan hasil survey.

3. Tahap III

Setelah melewati tahap II, dalam tahap ini AO akan membuat laporan tentang hasil survey terhadap usaha nasabah, terhadap objek Hak Tanggungan dan survey terhadap nasabah yang mengajukan kredit tersebut. Pada laporan tersebut akan dipaparkan tentang analisa kredit, analisa neraca kredit, analisa kelayakan usaha dan analisa agunan berdasarkan survey yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya.

4. Tahap IV

Pada tahap ke IV ini AO akan memasukkan semua berkas baik saat pengajuan permohonan kredit sampai kepada berkas-berkas yang berkaitan dengan telah dilaksanakannya tahap-tahap sebelumnya ke bagian Administrasi Kredit. Dimasukkannya berkas-berkas tersebut dengan tujuan akan dilakukan analisa lagi oleh bagian Administrasi Kredit mengenai identitas nasabah, surat izin usaha, dan semua hal yang terkait dalam tahap-tahap yang sebelumnya telah dilaksanakan.

5. Tahap V

Tahap ini merupakan tahap penentuan, jika semua berkas yang dibutuhkan dan semua syarat telah dipenuhi maka permohonan kredit tersebut akan

diputus, apakah akan disetujui ataupun ditolak karena suatu atau beberapa hal yang tidak sesuai dan memenuhi kriteria.

6. Tahap VI

Setelah permohonan kredit tersebut diputus, jika permohonan kredit disetujui maka akan dilanjutkan dengan tahap selanjutnya yaitu persiapan pelaksanaan perjanjian kredit atau juga disebut dengan istilah “perealisasiaan”.

7. Tahap VII

Pada tahap ini akan dilakukan akad kredit dihadapan notaris. Tetapi sebelum dilakukan akad kredit, pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh (kreditur) akan memberikan SPPK (Surat Penawaran Putusan Kredit) kepada debitur. Yang mana SPPK ini berisi aturan-aturan yang harus dipatuhi oleh debitur dan hal-hal yang dilarang bagi debitur pula. SPPK berupa suatu ketetapan yang sudah ditetapkan oleh pihak bank yaitu Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait.

8. Tahap VIII

Jika debitur menyetujui SPPK (Surat Penawaran Putusan Kredit), maka berdasarkan SPPK tersebut pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh (kreditur) menyerahkan SPPK kepada notaris yang telah dipilih sebelumnya oleh pihak kreditur untuk dilakukan akad kredit.

9. Tahap IX

Setelah diterimanya SPPK oleh notaris, notaris akan membuat Minut Akta yang merupakan draft dari perjanjian kredit yang masih bisa dirubah,

dikurangi ataupun ditambahkan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak nantinya. Minut Akta tersebut dibuat berdasarkan SPPK jadi isi dari Minut Akta bisa jadi sama persis dengan SPPK, ataupun bisa juga ada beberapa hal yang berbeda antara Minut Akta dengan SPPK. Semua hal tersebut didasarkan kembali kepada analisa-analisa yang telah ada sebelumnya.

10. Tahap X

Setelah Minut Akta selesai dibuat maka klausula-klausula Minut Akta tersebut akan dibacakan didepan kedua belah pihak (kreditur dan debitur) oleh notaris. Jika debitur menyetujui maka ia akan menandatangani dihadapan notaris, begitu pula pihak kreditur yang mana adalah Pimpinan Cabang akan menandatangani juga dihadapan notaris. Tetapi jika pihak debitur tidak menyetujui suatu atau beberapa hal dari Minut Akta tersebut maka akan dilakukan negosiasi dengan kreditur, jika permintaan debitur bisa dilaksanakan dan disetujui oleh kreditur maka Minuta Akta tersebut dapat dirubah kembali sesuai kesepakatan, jika permintaan debitur tidak dapat disetujui maka tidak akan dilaksanakan perjanjian kredit dengan kata lain proses ini berhenti sampai pada tahap tersebut dan batal dilaksanakan.

11. Tahap XI

Minut Akta yang telah disetujui dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak (kreditur dan debitur) dihadapan notaris diserahkan kembali kepada notaris untuk dibuatkan perjanjian kreditnya.²⁹

²⁹ Wawancara dengan Bapak Indra Wijaya selaku karyawan Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh bagian Pelaksana ADK, pada hari Senin Tanggal 8 April 2013.

Berdasarkan uraian diatas yang telah menjelaskan tentang tahap-tahap atau prosedur pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh selain melakukan survey lapangan dan analisa terhadap berbagai aspek yang berkaitan dengan pemberia kredit, juga telah melakukan Uji Kelayakan Usaha yang memiliki tujuan untuk mengetahui secara jelas dan rinci serta melakukan penilaian terhadap usaha yang dijalankan oleh debitur, sebagai pertimbangan bagi besar atau skala dana kredit yang diajukan oleh pihak debitur. Setelah semua prosedur dilaksanakan dan dilewati maka setelah itu akan dilakukan tahap dimana dilakukannya pencairan dana terhadap pengajuan kredit debitur.

B. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ini tidak dapat dipastikan semua prosedur dan tahap-tahap pelaksanaannya dapat dilaksanakan dengan lancar sebagaimana yang diharapkan. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ini juga mengalami beberapa kendala.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka terdapat beberapa kendala yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh yaitu antara lain :

- a. Debitur tidak setuju terhadap beberapa hal yang terdapat dalam Minut Akta.

Hal ini dapat disebabkan oleh ketidak pahaman atau ketidak mengerti debitur terhadap isi atau klausula-klausula yang terdapat dalam Minut Akta tersebut. Ataupun karena keminiman pengetahuan debitur tentang prosedur pelaksanaan pemberian kredit oleh bank. Jika hal ini terjadi maka akan dilakukan negosiasi oleh pihak Bank Rakyat Indonesia dengan pihak debitur untuk mencari jalan keluar dan kata sepakat antara kedua belah pihak. Tetapi kadang kala debitur tetap teguh pendirian dan tetap tidak setuju. Biasanya debitur akan mundur dan tidak jadi melanjutkan tahap atau prosedur selanjutnya, dengan mencari bank lain atau lembaga penyaluran dana lainnya.

b. Kemauan debitur dalam mencari jalan tengah.

Dalam mencari jalan tengah kedua belah pihak memiliki kapasitas yang sama. Kedua belah pihak sudah seharusnya ikut berpartisipasi dalam mencari kata sepakat demi terlaksananya pemberian kredit oleh Bank Rakyat Indonesia. Dengan menggunakan logika biasanya jalan tengah akan dapat ditemukan dalam menyatukan perbedaan kemauan yang ada diantara kedua belah pihak. Tetapi hal yang sering terjadi adalah dalam terjadi hal yang demikian peran kedua belah pihak berat sebelah dalam mencari jalan tengah. Debitur kadang kala tetap pada pendirian awalnya tanpa menyambungkan logika dengan kemauan serta dengan kenyataan lapangan yang ada.

c. Ketidak sesuaian skala atau besar dana yang diajukan dalam permohonan kredit.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, pihak Bank Rakyat Indonesia telah melakukan survey dan analisa serta uji kelayakan usaha terhadap

debitur, sebagai upaya pembangun kepercayaan dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Maka berdasarkan survey dan analisa tersebut serta upaya untuk mencapai skala peminjaman yang diinginkan debitur, pihak Bank Rakyat Indonesia akan menetapkan skala dana yang dapat diberikan dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Sebagian besar skala dana yang diajukan dapat dipenuhi dalam pelaksanaan pemberian kredit oleh pihak Bank Rakyat Indonesia, tetapi dalam beberapa pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pihak Bank Rakyat Indonesia tidak dapat memenuhi skala dana yang ada dalam pengajuan kredit oleh debitur. Hal tersebut dapat disebabkan oleh beberapa hal yang tidak sesuai dan tidak dapat dipaksakan setelah pihak Bank Rakyat Indonesia melakukan berbagai upaya demi terpenuhinya keinginan debitur tetapi tetap tidak dapat terpenuhi. Biasanya karena nilai objek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan skala dana yang diajukan dalam pengajuan kredit oleh debitur, atau juga karena keadaan usaha yang tidak sesuai dan memungkinkan untuk diberikan kredit sesuai dengan skala dana dalam pengajuan kredit oleh debitur. Dalam terjadi hal seperti ini juga akan dilakukan upaya negosiasi oleh pihak Bank Rakyat Indonesia dengan pihak debitur.³⁰

Kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut tentu saja juga menimbulkan dampak bagi kedua belah pihak, yang mana :

³⁰ Wawancara dengan Bapak Indra Wijaya selaku karyawan Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh bagian Pelaksana ADK, pada hari Senin Tanggal 8 April 2013.

- a. Bagi pihak Bank Rakyat Indonesia yang mana pihak terkait adalah AO (*Account Officer*) yang secara langsung merasakan dampak dari kendala tersebut dan jika pelaksanaan perjanjian kredit berhenti ditengah jalan dan batal karena disebabkan oleh kendala-kendala yang timbul. AO telah menghabiskan waktu dan tenaga dalam melakukan survey dan analisa pada tahap-tahap sebelumnya. Dengan kata lain usaha yang dilakukan oleh AO bisa dikatakan sia-sia. Dan secara otomatis AO akan berhadapan dengan nasabah (calon debitur) baru lagi, dan melakukan survey serta analisa terhadap nasabah baru.
- b. Bagi pihak debitur yang batal dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan pihak Bank Rakyat Indonesia, ia harus mencari bank lain ataupun lembaga penyalur dala lain. Secara otomatis debitur harus melewati tahap-tahap sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya lagi, yang cukup menyita waktu dan tenaga dalam mengikuti prosedur tersebut.³¹

Dalam penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa kendala-kendala yang timbul pada pelaksanaan perjanjian kredit tersebut dapat disebabkan oleh beberapa hal antara lain :

- a. Ketidak pahaman debitur terhadap SPPK (Surat Penawaran Putusan Kredit) dan juga terhadap Minuta Akta yang telah dibuat oleh notaris. Ketidak pahaman ini bisa terjadi karena kurangnya pengetahuan debitur akan prosedur

³¹ Wawancara dengan Bapak Indra Wijaya selaku karyawan Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh bagian Pelaksana ADK, pada hari Senin Tanggal 8 April 2013.

pemberian kredit oleh bank, atau juga karena kekurang telitian debitur saat membaca SPPK serta Minuta Akta tersebut.

- b. Debitur tidak membaca SPPK ataupun Minuta Akta dengan baik dan keseluruhan. Jika debitur membaca SPPK ataupun Minuta Akta hanya setengah saja, maka dapat dipastikan debitur tidak akan memahami dan akan terjadi salah persepsi pada debitur dalam pelaksanaan prosedur perjanjian kredit ini.³²

Dengan adanya kendala-kendala yang timbul tersebut, maka ada pula upaya yang dilakukan oleh Bank Rakyat Indonesia untuk menyelesaikan dan mencari jalan keluarnya. Biasanya akan dilakukan lagi negosiasi oleh pihak Bank Rakyat Indonesia dengan pihak debitur. Dengan menjelaskan kembali SPPK ataupun Minta Akta sebisa yang dilakukan oleh pihak Bak Rakyat Indonesia.

Karena adanya kendala-kendala yang mungkin saja terjadi tersebut, pihak BRI juga menggunakan pengklasifikasian kredit berdasarkan pasal 4 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/267KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktifa Produktif, yang mana disebutkan bahwa kriteria kredit adalah sebagai berikut :

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

³² Wawancara dengan Bapak Indra Wijaya selaku karyawan Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh bagian Pelaksana ADK, pada hari Senin Tanggal 8 April 2013.

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

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari atau dibawah 90 hari;
- 2) Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
- 3) Mutasi rekening relative rendah; atau
- 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
- 5) Didukung oleh pinjaman baru

c. Kredit kurang lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria :

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

d. Kredit diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria :

Kredit yang terjadi tunggakan pembayaran baik pokok maupun bunga melampaui 120 hari sampai dengan maksimal 180 hari :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 hari;
- 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanent;

- 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari;
 - 4) Terjadi kapitalisasi bunga;
 - 5) Dokumentasi hukum lemah, baik untuk perjanjian kredit/pengikatan jaminan.
- e. Kredit macet, yaitu apabila memenuhi kriteria :
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok/bunga yang telah melampaui 270 hari;
 - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru;
 - 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Dalam hal terjadi kredit macet, sebelumnya ada pemberlakuan penurunan status (berdasarkan klasifikasi diatas) dari klasifikasi teratas sampai pada akhirnya mengalami status terendah yaitu kredit macet. Salah satu bentuk tindakan atas kredit macet yang juga dapat dikatakan sebagai upaya terakhir adalah pelaksanaan eksekusi jaminan.

Dengan adanya ketidak lancarannya dalam proses pengembalian kredit karena pengaruh langsung maupun pengaruh tidak langsung dari kendala-kendala yang ada pada pelaksanaan perjanjian kredit, maka berdasarkan peraturan yang ada pihak Bank Rakyat Indonesia memberikan Surat Peringatan sebanyak tiga kali, yaitu :

- 1) Surat Peringatan I diberikan jika debitur telah tidak melakukan pembayaran selama empat bulan (empat kali) secara berturut-turut maupun tidak berturut-turut. Kredit tersebut telah masuk pada klasifikasi kredit nomor tiga menurut Surat Keputusan Direksi BI No.30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 Tentang Kualitas Aktifa

Produktif yaitu Kredit Kurang Lancar. Pada tahap ini penagihan tetap dilakukan oleh pihak bank terhadap debitur;

- 2) Surat Peringatan II diberikan jika debitur tidak mengindahkan Surat Peringatan I. Surat Peringatan II akan diberikan pada bulan ke lima debitur tidak melakukan pembayaran angsuran kredit. Keadaan kredit sudah berada pada klasifikasi nomor empat menurut SK Direksi BI yaitu Kredit Diragukan. Pada tahap ini juga tetap dilakukan penagihan oleh pihak bank kepada debitur;
- 3) Surat Peringatan III diberikan jika debitur tidak mengindahkan Surat Peringatan II dan semua upaya penagihan yang telah dilakukan oleh pihak bank, maka pihak Bank Rakyat Indonesia akan memberikan Surat Peringatan III sekaligus merupakan Surat Peringatan terakhir. Surat Peringatan III diberikan pada bulan ke enam debitur tidak melakukan pembayaran angsuran kredit. Kredit tersebut telah berada pada status Kredit Macet.³³

Dalam hal debitur tidak mengindahkan ketiga Surat Peringatan yang telah diberikan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia, maka ada tiga upaya yang dapat dilakukan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia, antara lain :

- 1) Upaya penyelesaian

Dalam upaya ini pihak bank akan melakukan survey terhadap jaminan Hak Tanggungan, jika memungkinkan maka pihak Bank Rakyat Indonesia

³³ Wawancara dengan Bapak Indra Wijaya selaku karyawan Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh bagian Pelaksana ADK, pada hari Jumat Tanggal 26 April 2013.

akan membantu untuk menjual jaminan Hak Tanggungan tersebut, tetapi dengan menjual dibawah tangan;

2) Upaya restrukturisasi kredit

Pada upaya ini pihak Bank Rakyat Indonesia akan melakukan survey kembali pada usaha debitur dan jaminan Hak Tanggungan, jika kredit memiliki potensi untuk sehat maka pihak bank akan melakukan beberapa perubahan, misalnya pada jangka waktu pengembalian kredit, hal-hal yang berkaitan dengan plafon, serta pada sistem angsuran kredit;

3) Upaya eksekusi

Pelaksanaan eksekusi merupakan jalan terakhir yang akan ditempuh oleh pihak Bank Rakyat Indonesia jika kedua upaya sebelumnya tidak dapat dilakukan terhadap kredit macet tersebut.³⁴

C. Pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam hal terjadi kelalaian atau wanprestasi pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh

Dalam proses pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia tidak selalu berjalan mulus dan lancar, ada kalanya terjadi berbagai hambatan dan kendala-kendala sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya. Tetapi tidak hanya itu, dalam proses pengembalian kredit oleh debitur terkadang juga dapat terjadi kelalaian ataupun wanprestasi yang dilakukan oleh debitur itu sendiri. Salah satu adalah terjadinya kredit macet terhadap pengembalian

³⁴ Wawancara dengan Bapak Indra Wijaya selaku karyawan Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh bagian Pelaksana ADK, pada hari Jumat Tanggal 26 April 2013.

kredit oleh debitur. Kredit macet yang terjadi ini dapat disebabkan oleh beberapa hal, antara lain :

1. Usaha yang dijalani oleh debitur mengalami kebangkrutan;
2. Persentase pendapatan dari hasil usaha yang dijalani debitur menurun (secara drastis ataupun tidak) yang sangat mempengaruhi kelancaran proses pengembalian kredit oleh debitur.

Data debitur per Juni 2009 menunjukkan bahwa ada 50 orang debitur pinjaman komersil pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh, yang rinciannya sebagai berikut :

No	No.Rek	Nama	Plafond	OS	Kolek
1	25601500240151	Yusnita	150,000,000.00	149,595,262.00	1
2	25601500241157	Ermayenni	150,000,000.00	104,063,726.00	1
3	25601500242153	Drh Harmen	200,000,000.00	169,783,761.00	1
4	25601500245151	Syahrial	650,000,000.00	643,640,358.00	1
5	25601500246157	Apri Hasan	800,000,000.00	688,780,373.00	1
6	25601500248159	Darma. F	350,000,000.00	307,724,731.00	1
7	25601500249155	Astipel	500,000,000.00	438,520,391.00	1
8	25601500250156	Wendi. M	150,000,000.00	106,243,494.00	1
9	25601500251152	Lili Suryani	1,500,000,000.0 0	1,475,000,000.0 0	5
10	25601500253154	Adrin	450,000,000.00	232,873,602.00	1
11	25601500256152	Yanuardi. M	100,000,000.00	70,444,883.00	1

12	25601500257158	Haji Esa. M	200,000,000.00	151,922,822.00	1
13	25601500258154	Lasdi. A	100,000,000.00	74,662,428.00	1
14	25601500260151	Milda. R	200,000,000.00	198,959,352.00	1
15	25601500262153	Ipendrial	400,000,000.00	280,553,238.00	1
16	25601500264155	Yasril Islami	3,000,000,000.0 0	2,854,399,314.0 0	1
17	25601500267153	Murna Yetti	1,150,000,000.0 0	884,772,849.00	1
18	25601500268159	Nur Isa	600,000,000.00	544,337,538.00	1
19	25601500269155	Azer Helmi	300,000,000.00	162,036,389.00	1
20	25601500271152	Mudawar	2,000,000,000.0 0	1,728,049,379.0 0	1
21	25601500273154	Yon Fitri	1,750,000,000.0 0	1,742,727,199.0 0	1
22	25601500274150	Yosef. K	5,000,000,000.0 0	4,665,729,232.0 0	1
23	25601500276152	Tomo	2,500,000,000.0 0	2,492,896,104.0 0	1
24	25601500277258	Idra Nov. SE	400,000,000.00	329,856,407.00	1
25	25601500279150	Fitra Eza	500,000,000.00	499,655,619.00	1
26	25601500280151	Pamusri	1,850,000,000.0 0	1,610,267,833.0 0	1

27	25601500281157	Yenti	300,000,000.00	287,621,773.00	1
28	25601500284155	H.Khairul	600,000,000.00	574,230,091.00	1
29	25601500296152	Anuar Haji	800,000,000.00	706,419,053.00	1
30	25601500297158	H.Husin H	700,000,000.00	-3,212.00	1
31	25601500298154	Restuti, SH	600,000,000.00	590,444,107.00	1
32	25601500300155	Syafnil. AD	325,000,000.00	304,141,991.00	1
33	25601500307157	Rama BM	800,000,000.00	548,909,096.00	1
34	25601500311156	H.Ujang.A	200,000,000.00	162,402,558.00	1
35	25601500312152	Tasman	200,000,000.00	133,059,511.00	1
36	25601500314154	Wahyu.K	380,000,000.00	295,165,131.00	1
37	25601500323153	Yeniwati	150,000,000.00	119,748,770.00	1
38	25601500325155	PT.Sumbar.C	1,500,000,000.0 0	1,244,546,041.0 0	1
39	25601500325161	Novi Hendri	250,000,000.00	229,203,722.00	1
40	25601500328153	Iswandi	300,000,000.00	191,559,509.00	1
41	25601500329159	Evi Nursal	120,000,000.00	88,407,086.00	1
42	25601500332152	Afriwadi	1,800,000,000.0 0	1,747,610,136.0 0	1
43	25601500333158	Ermiwati	175,000,000.00	112,949,296.00	1
44	25601500334154	Rafdi	300,000,000.00	204,741,134.00	1
45	25601500340155	Bayu.W	135,000,000.00	121,454,873.00	1
46	25601500341151	Indil Putra	200,000,000.00	105,626,461.00	1

47	25601500342157	Zulkifli, SE	125,000,000.00	110,617,502.00	1
48	25601500344159	Reni Guspita	500,000,000.00	477,098,256.00	1
49	25601500345155	Darwena	250,000,000.00	222,491,999.00	1
50	25601500347157	Edy Surya	180,000,000.00	160,245,195.00	1

Dari data debitur per Juni 2009 maka terdapat satu orang debitur yang mana kreditnya berada pada kolek 5 (kredit macet), yaitu :

Lili Suryani, pada tanggal 9 Maret 2008 telah menerima kredit secara rekening Koran sampai jumlah maksimum Rp 1.500.000.000,- dengan jaminan Hak Tanggungan sebagai berikut :

- 1) Tanah/bangunan Ruko SHM No.132 Kelurahan Tarok tanggal 23 Februari 1999 atas nama Nasir. SU No.1/Tarok/1999 tanggal 11 Februari 1999 luas 1260 M² telah dipasang HT I No.134/2007 tanggal 27 April 2007 Rp 1.163.000.000,- diteruskan
- 2) Tanah/bangunan Ruko SHM No.00176 Kelurahan Nunang tanggal 16 Mei 2005 atas nama Nasir. SU No.25/NNG/2005 tanggal 27-04-2005 luas 82 M² telah dipasang HT I No. 133/2007 tanggal 27 April 2007 Rp 255.000.000,- diteruskan
- 3) Tanah/bangunan rumah SHM No.265 Desa Purwajaya tanggal 14 Juni 1995 atas nama Nasir GS No.1256/1995 tanggal 14 Juni 1995 luas 735 M² telah dipasang HT I No.168/2007 tanggal 3 Mei 2007 sebesar Rp 52.000.000,- diteruskan

- 4) Tanah SHM No.M.121 tanggal 1 Mei 1992 Desa Sarilamak atas nama Nasir GS No.667/1991 tanggal 6 November 1991 luas 10.000 M² telah dipasang HT I No.163/2007 tanggal 3 Mei 2007 sebesar Rp 108.000.000,- diteruskan
- 5) Tanah SHM No.111 Desa Sarilamak tanggal 1 Mei 1992 GS No.716/1991 tanggal 28 November 1991 luas 10.000 M² atas nama Nasir telah dipasang HT I No.169/2007 tanggal 3 Mei 2007 sebesar Rp 108.000.000,- diteruskan
- 6) Tanah SHM No.M.109 tanggal 1 Mei 1992 Desa Sarilamak GS No.717/1991 tanggal 28 November 1991 luas 7990 M² atas nama Nasir telah dipasang HT I No.16/2007 tanggal 3 Mei 2007 sebesar Rp 86.000.000,- diteruskan

Total pengikatan sebesar Rp 1.772.000.000,-

Kemudian pada pembayaran angsuran bulan April 2009 debitur tidak melakukan pembayaran angsuran, sampai telah diberikan Surat Peringatan ke III debitur tetap tidak mengindahkan. Dalam memberikan Surat Peringatan I, II dan III pihak Bank Rakyat Indonesia tetap melakukan upaya penagihan dan negosiasi serta tetap mengupayakan penyelesaian secara kekeluargaan. Setelah semua upaya penyelesaian dilakukan tetapi tidak menemukan jalan keluar, pihak Bank Rakyat Indonesia menempuh jalan terakhir yaitu eksekusi jaminan kredit. Yang mana jaminan yang akan di eksekusi adalah tanah/bangunan Ruko yang berlokasi di Kelurahan Tarok senilai Rp 1.163.000.000,-

Dalam hal terjadi kredit macet tersebut, sejalan dengan Surat Peringatan yang diberikan pihak Bank Rakyat Indonesia akan melakukan pemanggilan dan melakukan negosiasi dengan pihak debitur. Pihak Bank Rakyat Indonesia akan melakukan analisa kembali yaitu oleh AO (*Account Officer*) tentang penyebab terjadinya kredit macet dalam proses pengembalian kredit oleh pihak debitur. Kemudian pihak Bank Rakyat Indonesia akan melakukan penagihan kembali kepada pihak debitur, selain itu juga akan mencari solusi secara bersama-sama dalam upaya penyelesaian dengan cara kekeluargaan.³⁵

Jika upaya-upaya sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya tidak dapat juga menyelesaikan dan mencari solusi agar dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan antara pihak Bank Rakyat Indonesia dengan pihak debitur, maka penyelesaian kredit macet yang mana opsi yang akan digunakan adalah lelang akan diserahkan sepenuhnya kepada pihak KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), yang mana KPKNL ini berada dibawah Departement Luar (Deplu). Beberapa prosedur atau tahap-tahap harus dilaksanakan dalam penyelesaian melalui KPKNL, antara lain :

1. Permohonan lelang dari pihak Bank Rakyat Indonesia

Pihak Bank Rakyat Indonesia akan mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL. Selain itu pihak Bank Rakyat Indonesia dapat

³⁵ Wawancara dengan Bapak Indra Wijaya selaku karyawan Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh bagian Pelaksana ADK, pada hari Senin Tanggal 8 April 2013.

menetapkan syarat-syarat penjualan lelang asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku;

2. Pihak KPKNL akan mengirim surat balasan kepada pihak Bank Rakyat Indonesia. Dilakukanlah negosiasi antara pihak KPKNL dengan pihak Bank Rakyat Indonesia mengenai jadwal dan tempat akan dilakukan lelang;
3. Pihak KPKNL akan meminta beberapa data sebagai kelengkapan dalam proses melakukan lelang. Data tersebut berupa paket kredit yang mana didalamnya terdapat beberapa berkas, yaitu :

- a. Berkas debitur

Berkas ini berisi kelengkapan administrasi dari debitur antara lain :

- 1) Identitas pribadi;
- 2) Identitas usaha;
- 3) Legalitas agunan.

- b. Berkas pihak Bank Rakyat Indonesia

Berkas ini terdiri dari :

- 1) Putusan kredit;
- 2) Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK);
- 3) Minut Akta;
- 4) Perjanjian kredit yang telah dibuat oleh notaris.

- c. Berkas pihak ketiga

Terdiri atas :

- 1) Form polis;
- 2) Form notaris;

3) Surat-surat yang berkaitan dengan urusan dengan Pemda.

4. Tahap selanjutnya akan dilakukan pengumuman lelang di surat kabar harian.

Maksud dan tujuan dari Pengumuman Lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas sebagai upaya mengumpulkan peminat. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Pengumuman Lelang berdasarkan Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 paling sedikit memuat :

- 1) Identitas debitur;
- 2) Hari, tanggal, waktu dan tempat dilaksanakan lelang;
- 3) Jenis dan jumlah barang yang akan dilelang;
- 4) Lokasi, luas tanah, jenis hak tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- 5) Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- 6) Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
- 7) Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan Uang Jaminan Penawaran Lelang;
- 8) Nilai limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan Lelang Nonsekusi Sukarela untuk barang bergerak;
- 9) Cara penawaran lelang; dan
- 10) Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli

Pengumuman Lelang terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan

Penawaran Lelang. Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Penginformasian ini dilakukan maksimal satu minggu dan minimal empat hari;

5. Selanjutnya peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL.

Uang jaminan lelang harus sudah efektif diterima paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Uang jaminan penawaran lelang dibebankan kepada pihak Peserta Lelang dengan besaran yang ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit. Ketentuan mengenai besaran uang jaminan penawaran lelang disebutkan dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010. Uang jaminan penawaran merupakan prasyarat sebelum melakukan lelang dan hal ini dimaksudkan agar peserta lelang merasa terikat karena uang jaminan akan hilang apabila peserta yang ditunjuk sebagai Pembeli melakukan wanprestasi, sehingga dapat dihindarkan dari adanya peserta yang tidak sungguh-sungguh berminat mengikuti lelang atau yang hanya main-main.

6. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL.

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan undang-undang memiliki wewenang melaksanakan lelang. Setiap pelaksanaan lelang (berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010) harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan

lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang dan dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup dan diserahkan pada saat pelaksanaan lelang. Dalam hal terdapat nilai penawaran yang sama diantara peserta lelang, maka penawaran lelang akan dilanjutkan secara lisan naik-naik terhadap penawar tertinggi yang sama tersebut.

Peserta lelang/kuasanya harus hadir pada saat pelaksanaan lelang dengan terlebih dahulu melakukan registrasi. Bagi peserta yang memberikan kuasa kepada pihak lain, harus disertai dengan Akta Kuasa Notariil. Peserta Lelang yang teregistrasi wajib menyampaikan penawaran paling sedikit sama dengan harga limit, bila penawaran kurang dari harga limit, maka bersedia dimasukkan dalam daftar hitam peserta lelang. Dalam hal penawaran tertinggi dalam lelang telah sesuai dengan kehendak Penjual, maka barang akan dilepas dan Pejabat Lelang akan menetapkan penawar tertinggi sebagai Pemenang Lelang/Pembeli. Namun, dalam hal penawaran tertinggi ternyata belum mencapai harga jual yang dikehendaki (Harga Limit), maka Pejabat Lelang akan menetapkan bahwa obyek lelang akan ditahan atau tidak ditunjuk pemenangnya, kecuali Penjual setuju untuk melepaskan barang tersebut.

7. Pada saat dilaksanakan lelang pihak Bank Rakyat Indonesia akan mengutus seseorang yang disebut dengan Pejabat Penjual. Pejabat Penjual ini berperan dalam mengikuti proses lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL. Tetapi pelaksanaan lelang tetap ditentukan sepenuhnya oleh pihak KPKNL;

8. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL.

Pemenang lelang harus menyelesaikan pelunasan pembayaran paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, dan apabila pembayaran tidak dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan, maka jaminan lelang seluruhnya menjadi Hak Negara dengan disetorkan ke Kas Umum Negara. Pada dasarnya Pembeli membayar uang pembelian lelang secara kontan, namun apabila menggunakan *cheque*, maka sebelum *cheque* tersebut dikliring dan hasil kliringnya dinyatakan baik oleh pihak Bank. Pejabat Lelang diwajibkan menyetorkan uang hasil lelang ke rekening Penjual dalam waktu 1 x 24 jam setelah diterimanya pelunasan uang hasil lelang dari Pembeli.

9. Bea Lelang disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL.

Bea lelang Pembeli yang dipungut sesuai dengan ketentuan peraturan Pemerintah tentang Bea Lelang, Staatsblad 1949-390, yaitu 9% untuk barang bergerak dan 4,5% untuk barang tidak bergerak, dan uang miskin dipungut berdasarkan Pasal 18 Vendu Reglement sebesar 0,7% untuk barang bergerak dan 0,4% untuk barang tidak bergerak. Dilain pihak kepada Penjual juga dipungut Bea Lelang, yaitu 3% untuk barang bergerak dan 1,5% untuk barang tidak bergerak dihitung dari Pokok Lelang. Kepada Penjual tidak dikenakan Uang Miskin.

10. Hasil bersih lelang akan disetor kepada Pemohon lelang.

Dalam hal pemohon lelang/pemilik barang adalah instansi pemerintah maka hasil lelang disetorkan ke Kas Negara. Kemudian KPKNL menyerahkan dokumen dan Petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan

sebagainya. Dalam hal lelang yang Pemohonnya adalah Bank Rakyat Indonesia, hasil lelang dikurangi dengan jumlah sisa pengembalian kredit, baik pinjaman pokok maupun bunga beserta denda-denda sebagai dampak dari pengembalian kredit yang tidak lancar. Tentang pembayaran sisa dari pengembalian kredit akan dibayarkan pinjaman pokok saja, atau pinjaman pokok beserta bunga dan denda-denda itu semua tergantung kebijakan dari pihak Bank Rakyat Indonesia. Pihak Bank Rakyat Indonesia akan melakukan analisa kembali terhadap neraca kredit debitur dan seluruh hal yang berkaitan dengan proses pengembalian kredit dari awal sampai pada akhirnya terjadi kredit macet. Jika setelah pihak Bank Rakyat Indonesia mengkalkulasikan jumlah yang harus dibayar terhadap kredit debitur tersebut mengalami kelebihan hasil, kelebihan tersebut akan diserahkan kepada pihak KPKNL kembali dan pihak KPKNL akan menyerahkan kelebihan hasil lelang tersebut kepada pihak debitur.³⁶

Tetapi dalam hal penyelesaian kredit macet pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh selalu mengupayakan negosiasi terlebih dahulu dan mencarijalan keluar secara kekeluargaan, lelang merupakan opsi terakhir yang selalu digunakan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia dalam penyelesaian kredit macet.

³⁶ Wawancara dengan Bapak Indra Wijaya selaku karyawan Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh bagian Pelaksana ADK, pada hari Senin Tanggal 8 April 2013.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dikemukakan dan diuraikan sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Ada beberapa tahap atau prosedur yang dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh, antara lain :
 - a. Melengkapi syarat-syarat administrasi, seperti : fotokopi KTP, surat izin usaha, dan lain-lain;
 - b. Pihak Bank Rakyat Indonesia akan melakukan analisa terhadap permohonan kredit dan melakukan survey lapangan;
 - c. AO (Account Officer) akan membuat laporan mengenai survey yang telah dilakukan sebelumnya yang berisi paparan tentang analisa kredit, analisa neraca kredit, analisa kelayakan usaha dan analisa agunan;
 - d. AO akan memasukan semua berkas-berkas yang berkaitan dengan permohonan kredit dan yang berkaitan dengan tahap-tahap sebelumnya ke bagian Administrasi Kredit, yang mana bagian Administrasi Kredit ini juga akan melakukan analisa kembali;
 - e. Tahap ini merupakan tahap pemutusan, apakah permohonan kredit akan disetujui atau tidak disetujui;
 - f. Jika permohonan kredit disetujui maka akan dilakukan perealisasiian;

- g. Selanjutnya akan dilakukan akad kredit dihadapan notaris, tetapi terlebih dahulu kepada debitur akan diberikan SPPK jika debitur menyetujui maka akan dibuatkan Minut Akta oleh notaris. Setelah kedua belah pihak sepakat dan menyetujui Minut Akta tersebut maka akan dilakukan penanda tangan dihadapan notaris dan akan dibuatkan perjanjian kredit;
 - h. Setelah itu akan dilakukan pencairan dana yang diajukan dalam permohonan kredit oleh debitur.
2. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit terdapat beberapa kendala yang timbul, yaitu antara lain :
- a. Debitur tidak menyetujui satu atau beberapa hal yang terdapat dalam Minut Akta;
 - b. Debitur tidak memiliki kemauan yang sama kuat dengan pihak Bank Rakyat Indonesia dalam mencari jalan keluar;
 - c. Ketidak sesuaian skala atau besar dana yang diajukan oleh debitur dalam permohonan kredit.
3. Pada proses pengembalian kredit bisa saja terjadi kelalaian yang berujung pada terjadinya kredit macet, jika upaya-upaya yang dilakukan Bank Rakyat Indonesia tidak menemukan jalan keluar maka pihak Bank Rakyat Indonesia menyerahkan penyelesaiannya kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang mana akan dilakukan lelang. Lelang dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu antara lain :
- a. Pihak Bank Rakyat Indonesia akan mengirim surat kepada KPKNL;

- b. Pihak KPKNL akan bernegosiasi dengan pihak Bank Rakyat Indonesia mengenai jadwal dan tempat akan dilaksanakannya lelang;
- c. Pihak Bank Rakyat Indonesia harus melengkapi berkas-berkas yang diminta oleh KPKNL berupa Paket Kredit;
- d. Akan dibuat iklan pada media cetak tertentu sebagai penginformasian akan diadakan lelang;
- e. Pelaksanaan lelang ditentukan dan dilaksanakan sepenuhnya oleh pihak KPKNL. Tetapi pihak Bank Rakyat Indonesia mengirim utusan yang disebut Pejabat Penjual untuk mengawasi dan mengikuti proses lelang;
- f. Jika terjadi kelebihan hasil lelang dari jumlah kredit yang harus dikembalikan maka kelebihan tersebut akan diserahkan kepada pihak debitur kembali melalui KPKNL.

B. Saran

1. Untuk pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit maupun pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan sebaiknya pihak Bank Rakyat Indonesia melakukan survey, analisa, dan uji kelayakan usaha secara teliti terhadap calon debitur, dengan memperhatikan dan menerapkan 5 C, yaitu : *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*. Agar dikemudian hari tidak timbul dan terjadi beberapa masalah yang menimbulkan terjadinya kredit macet dan mengganggu proses pengembalian kredit yang berujung pada dilakukan lelang terhadap jaminan Hak Tanggungan yang digunakan sebagai agunan kredit.

2. Untuk pihak debitur

Sangat diharapkan debitur memiliki pemahaman yang cukup dan pengetahuan yang memadai tentang prosedur pengajuan permohonan kredit dan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Dan juga debitur sebelumnya harus mempertimbangkan skala dana atau besar dana yang diajukan pada permohonan kredit dengan nilai agunan yang dijadikan sebagai jaminan kredit. Selain itu juga debitur diharapkan agar memiliki kesadaran yang tinggi atas kewajiban atau prestasi-prestasi yang harus dipenuhi kepada pihak Bank Rakyat Indonesia demi kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit begitu pula pada proses pengembalian kredit itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Amirudin dan Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Ashofa, Burhan. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. PT. Rineka Cipta : Jakarta.
- Bahsan M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Rajawali Pers: Jakarta,.
- H.Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Rajawali Pers: Jakarta.
- Kasmir. 2002. *Dasar-Dasar Perbankan*. Rajawali Pers: Jakarta.
- M.Hasbi. 2009. *Buku Ajar Kemahiran Hukum Kontrak*. Suryani Indah: Padang.
- M.Hasbi. 2010. *Perancangan Kontrak (Dalam Teori dan Implementasi)*.Suryani Indah: Padang.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja Gunawan. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*. Prenada Media: Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Penerbit Universitas Indonesia: Jakarta.
- Subekti. 2004. *Hukum Perjanjian*. PT Intermasa: Jakarta.
- Suyatno, Thomas, H.A.Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti Ananda, Djuhaepah T. Marala. 2007. *Dasar-dasar Perkreditan*. PT.Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.
- Usman, Rachmadi. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*.PT.Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.

Usman, Rachmadi. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika: Jakarta.

S.Gazali, Djoni dan Rachmadi Usman. 2010. *Hukum Perbankan*. Sinar Grafika: Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

C. Internet

<http://www.pustakaskripsi.com/hukum-perdata-2-1653.html>, diakses pada tanggal 8 Februari 2012

LAMPIRAN I

TENTANG

Penunjukan Pembimbing Skripsi/Karya Penulisan Akhir sekaligus Penasehat Akademik
Fakultas Hukum Universitas Andalas Reguler Mandiri

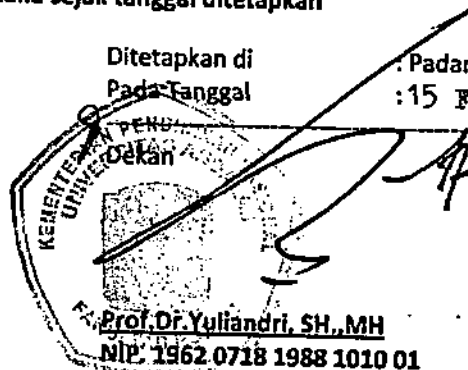
DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS

- Menimbang : a. Bahwa kegiatan Bimbingan Skripsi/Karya Penulisan Akhir sekaligus Penasehat Akademik mak
dirasakan keperluannya untuk menunjang pelaksanaan Pendidikan dengan Sistem Krea
Semester (SKS) bagi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Andalas Reguler Mandiri
b. Bahwa untuk pelaksanaan Bimbingan Skripsi/Karya Penulisan Akhir sekaligus Penaseh
Akademik tersebut dirasakan perlu menunjuk dan mengangkat Pembimbing Skripsi/Kary
Penulisan Akhir bagi para mahasiswa dan bertanggung jawab memberikan bimbanga
sekaliigus Penasehat Akademik
- Mengingat : 1. Undang-undang No.8 Tahun 1974 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 4
tahun 1999 Tentang Pokok-Pokok Kepegawalan
2. Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional
3. Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraa
Pendidikan
4. Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan No. 0325/U/1994 tentang Kurikulum yan
berlaku secara Nasional Program Sarjana Bidang Ilmu Hukum
5. Keputusan Dirjen DIKTI No. 210/DIKTI/Kep.1998 tentang Program Studi Sarjana di lingkun
Universitas Andalas
6. Keputusan Rektor Unand No. 443/VIII/A/Unand-2002 dan No. 719/XIII/A/Unand-2007 tentan
Kurikulum Program Sarjana Pada Fakultas Hukum Universitas Andalas
7. Keputusan Rektor Universitas Andalas No. 836/XIV/A/UNAND-2005, tentang Peratura
Akademik untuk Jenjang Pendidikan Strata I Universitas Andalas
8. Keputusan Rektor Unand No. 883/III/A/Unand-2010 tanggal 28 September 2010 Tentan
Pangkatkatan Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas
9. Surat Keputusan Rektor Unand No. 37.a/XIII/A/Unand/2010 tanggal 30 April 201
Tentang Kalender Akademik Unand TA 2010/2011

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
Kesatu : Menunjuk dan mengangkat Staf Pengajar tersebut di bawah ini :
1. Dr. Dahlil Marjon, SH.,MH Sebagai Pembimbing I
2. M. Hasbi, SH.,MH Sebagai Pembimbing II
Dalam Penulisan Skripsi/Karya Penulisan Akhir sekaligus Penasehat Akademik
Bagi :
Nama : Suci Atma Dewi
No. Bp : 0910113275
- Kedua : Biaya Pelaksanaan Pembimbing Skripsi/Karya Penulisan Akhir ini dibebankan
Kepada anggaran yang relevan
- Ketiga : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan

Ditetapkan di Padang
Pada Tanggal : 15 Februari 2012



embusan Yth :
Rektor Universitas Andalas
Ketua Bagian di lingkungan Fakultas Hukum UNAND
Yang bersangkutan untuk dilaksanakan
Pertinggal

LAMPIRAN II



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
REGULER MANDIRI**

Kampus JLPancasila No. 10 Padang – 25117 Telp. (0751) 27404

Nomor : **86** /H16.4/KM-RM/2013

Padang, 22 Februari 2013

Lamp : -

Hal : **Tugas Survey/Penelitian/Studi Pustaka
Co – Schap/Praktek Lapangan /KKN/Wawancara/dll**

Kepada Yth,
Sdr. Bank Rakyat Indonesia
Cabang Payakumbuh
di
Payakumbuh

Dengan ini disampaikan kepada saudara , bahwa kami menugaskan seorang Mahasiswa:

N a m a : Suci Atma Dewi.
Nomor BP : 0910113275
Prog Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis
Fakultas : **Hukum Reguler Mandiri**
Alamat : Veteran Dalam No.28 B. Padang Barat Padang

Untuk melaksanakan Survey/Penelitian Lapangan/Studi Pustaka/Pengumpulan Data terhitung mulai tanggal 22 Februari s/d 22 Mei 2013, guna mendapatkan bahan/data dalam rangka menyusun Skripsi dengan judul **"PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN PELAKSANAANNYA PADA BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PAYAKUMBUH"** Pada kantor yang saudara pimpim.

Sehubungan dengan maksud diatas, kami mohon bantuan Saudara agar kepada yang bersangkutan dapat diberi kemudahan-kemudahan guna terlaksananya penelitian tersebut. Disamping itu kami mengharapkan surat keterangan dari kantor saudara apabila yang bersangkutan telah selesai melaksanakan tugas dimaksud.

Demikianlah disampaikan kepada saudara, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.

An. Dekan
Pembantu Dekan I.

Yoserwan, SH, MH, LLM
NIP. 19621231 198901 1 002

Tembusan disampaikan kepada Yth,

1. Sdr. Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas
2. Sdr. Ketua Bagian Hukum Perdata Bisnis
3. Sdr. Pembimbing I dan II
4. Sdr. yang bersangkutan.
5. Peringgal



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
REGULER MANDIRI**

Kampus Jl.Pancasila No. 10 Padang – 25117 Telp. (0751) 27404

Nomor : **86** /UN16.4/KM-RM/2013

Padang, 22 Februari 2013

Lamp. : -

Hal : Tugas Survey/Penelitian/Studi Pustaka
Co-Schap/Praktek Lapangan/KKN/Wawancara/dll.

Kepada Yth.
Sdr. Kepala Kesbang Linmas
Provinsi Sumatera Barat
di

Padang

Dengan ini disampaikan kepada saudara , bahwa kami menugaskan seorang mahasiswa:

N a m a : Suci Atma Dewi
Nomor Bp : 0910113275
Prog. Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis
Fakultas : **Hukum Reguler Mandiri**
Alamat : Veteran Dalam No.28 B. Padang Barat Padang
Untuk melakukan : Penelitian Lapangan
Judul : " **PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DAN PELAKSANAANNYA PADA BANK RAKYAT INDONESIA
CABANG PAYAKUMBUH**"
Waktu : 3 (tiga) bulan

Untuk itu mohon bantuan saudara agar yang bersangkutan dapat melaksanakan tugas sebagaimana mestinya, disamping itu kami juga mengharapkan saudara dapat membantu dalam memberikan data yang dibutuhkan.

Demikianlah disampaikan kepada saudara, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terimakasih

An. Dekan
Wakil Dekan I,

Yoserwan, SH, MH, LLM
NIP. 1962 1231 1989 011 002.

Tembusan disampaikan kepada Yth,

1. Sdr. Rektor Universitas Andalas.
2. Sdr. Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas
3. Sdr. Ketua Bagian Hukum Perdata Bisnis
4. Sdr. Pembimbing I dan II
5. Sdr.yang bersangkutan.
6. Peringgal

LAMPIRAN III



PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jalan Jend. Sudirman No. 51 Telp. (0751) 34475 - 31554
PADANG

REKOMENDASI

No.B.0701/320/WAS-BKPol/2013

TENTANG IZIN PENELITIAN.

Kami Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Sumatera Barat, setelah mempelajari Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas Nomor: 86/UN.16.4/KM-RM/2013 tanggal 22 Pebruari 2013 Perihal Pelaksanaan Kegiatan Penelitian, dengan ini kami menyatakan **tidak keberatan** atas maksud melaksanakan penelitian di Sumatera Barat yang dilakukan oleh :

Nama : **SUCI ATMA DEWI**
Tempat/Tgl Lahir : Payakumbuh/ 3 Juni 1991.
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Jl. Veteran Dalam No.28 B Padang.
No.Kartu Identitas : 0910113275.
Maksud/Judul : **"PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN PELAKSANAANYA PADA BRI CABANG PAYAKUMBUH"**
Lokasi Penelitian : Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh.
Waktu Penelitian : 3 Bulan.

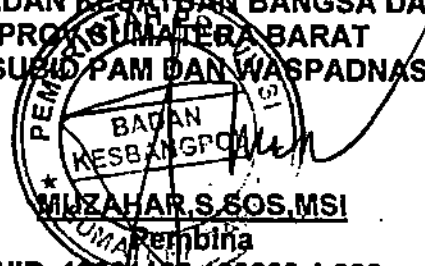
Dengan Ketentuan sebagai berikut :

1. Tidak boleh menyimpang dari kerangka serta tujuan penelitian.
2. Memberitahukan kedatangan serta maksud penelitian yang akan dilaksanakan dengan menunjukan surat-surat keterangan yang berhubungan dengan itu, baik kepada **PEMDA** setempat maupun kepada Institusi yang dituju serta melaporkan diri sebelum meninggalkan daerah/lokasi penelitian.
3. Mematuhi semua peraturan yang berlaku dan menghormati adat istiadat serta kebijaksanaan masyarakat setempat.
4. Mengirimkan laporan hasil penelitian sebanyak 1 (satu) Eks kepada Gubernur Sumatera Barat Cq.Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Sumatera Barat.
5. Bila terjadi penyimpangan/pelanggaran terhadap ketentuan tersebut diatas, maka surat rekomendasi ini akan dicabut kembali.

Demikianlah rekomendasi izin penelitian ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dipergunakan oleh yang berkepentingan sebagaimana mestinya.

Padang, 5 Maret 2013.

An. KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
PROVINSI SUMATERA BARAT
KASUBID PAM DAN WASPADNAS


MIZAHAR S.SOS.MSI
UMAR Rimbina

NIP. 196611221990091002.

Tembusan Kpd Yth:

1. Bapak. Mendagri Cq. Dirjen Kesatuan Bangsa dan Politik di Jakarta.
2. Bapak. Gubernur Provinsi Sumatera Barat di Padang (sebagai laporan).
3. Sdr Walikota Payakumbuh cq.Kepala Kantor Kesbang dan PBD di Payakumbuh.
4. Yang Bersangkutan.

LAMPIRAN IV



BADAN KESATUAN BANGSA DAN PENANGGULANGAN BENCANA DAERAH

Jl. Sri Rejeki No. 5 Kel. Bulakan Balai Kandi Telp/Fax. (0752) - 95713 Kota Payakumbuh 26225

REKOMENDASI Nomor. B.070/ 054/BKB-PBD/III - 2013 TENTANG IZIN MELAKSANAKAN PENELITIAN

Pemerintah Kota Payakumbuh melalui Badan Kesatuan Bangsa dan Penanggulangan Bencana Daerah asarkan :

Surat Masuk dari : Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Prov. Sumatera Barat
Nomor : B.070/320/WAS-BKPol/2013
Tanggal : 5 Maret 2013
Perihal : Izin Penelitian

an ini menyatakan tidak keberatan atas maksud melaksanakan pengambilan data di Kota Payakumbuh yang unkan oleh :

N a m a : **SUCI ATMA DEWI**
Tempat/Tgl Lahir : Payakumbuh / 3 Juni 1991
Pekerjaan : Mahasiswa
A l a m a t : Kel. Balai Gurun No.36 Kec. Payakumbuh Utara
Kartu Identitas : 0910113275
Maksud/Tujuan : Untuk penelitian dalam penyusunan Skripsi dengan Judul "Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan dan Pelaksanaan Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Payakumbuh"
Dosen Pembimbing : Dr. Dahliil Marjon, SH, MH dan M. Hasbi, SH, MH
Lokasi : Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cab. Payakumbuh
Waktu : 11 Maret s/d 11 Juni 2013
Anggota Penelitian : -

an ketentuan sebagai berikut :

egiatan Penelitian / Survey / Pengambilan Data akan dilakukan setelah memperoleh persetujuan dari Dinas / Kantor stansi / otoritas lokasi yang diteliti.

tidak boleh menyimpang dari tujuan melaksanakan Penelitian / Survey / Pengambilan Data.

memberitahukan / melaporkan diri pada Pemerintah, Dinas / Kantor setempat dan menjelaskan atas kedatangannya serta menunjukkan surat - surat keterangan yang berhubungan dengan itu serta melaporkan diri sebelum meninggalkan daerah / lokasi penelitian.

mematuhi semua peraturan yang berlaku dan menghormati adat Istiadat serta kebijaksanaan masyarakat setempat.

menyampaikan laporan hasil karya ilmiahnya sebanyak 1 (satu) exemplar pada Walikota Payakumbuh cq Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Payakumbuh.

apabila terjadi suatu penyimpangan/pelanggaran terhadap ketentuan - ketentuan yang tersebut di atas maka surat keterangan / Rekomendasi ini akan dicabut kembali.

Demikianlah rekomendasi penelitian ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dipergunakan oleh yang bersangkutan sebagaimana mestinya.

Payakumbuh, 11 Maret 2013
**a.n. KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA
DAN PENANGGULANGAN BENCANA DAERAH
KOTA PAYAKUMBUH**
Kabid Kesatuan Bangsa dan Hubungan Antar Lembaga
Sub-Kasi Hubungan Antar Lembaga


ZUFRIATI

NIP. 19591127 198101 2 001

san disampaikan kepada Yth :

ak Gubernur Sumatera Barat Cq. Kepala Kepolisian Daerah Sumatera Barat

LAMPIRAN V



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
KANTOR CABANG

Jalan Jend. Sudirman No 6 Payakumbuh
Telp. (0752) 92120, 92556, 93934, 95717, 91102, 91103, 95812
Telex: (0752) 55439, Facs.: (0752) 92145

Nomor : B-1954-KC.III/ADK/07/2013 Payakumbuh, 08 Juli 2013
Lapiran : -
Perihal : Surat Keterangan

Kepada Yth,
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
Di
PADANG

Menunjuk Surat No. 86/H16.4/KM-RM/2013 tgl. 22-02-2013 tentang Tugas Survey/Penelitian/Studi Pustaka Co-Schap/Praktek Lapangan/KKN/Wawancara/dll atas Mahasiswi,


Nama : Suci Atma Dewi
Nomor BP : 0910113275
Prog.Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis
Fakultas : Hukum Reguler Mandiri

Dengan ini kami nyatakan bahwa pelaksanaan tugas tersebut diatas yang mana bertujuan untuk mendapatkan bahan skripsi dengan judul "PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN PELAKSANAANNYA PADA BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PAYAKUMBUH" telah selesai.

Adapun semua data dan informasi yang kami berikan adalah semata mata untuk kepentingan skripsi.

Demikian surat ini kami buat untuk dpat dipergunakan sebagaimana mestinya.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk
KANTOR CABANG PAYAKUMBUH


NUREDI YUNIARSO
Pemimpin Cabang

LAMPIRAN VI



PUTUSAN KREDIT RITEL
(Format yang direkomendasikan
untuk Pejabat Pemutus)

Nomor : B- 23 -KC.III/ADK/PTK/03/2009

Bisnis Ritel	V
Kolektibilitas	L

(Rp. Juta)

Maks. Kredit Saat Ini	1.600
Maks. Kredit yang Lalu	1.450
Perubahan (+ / -)	50

1. Kanca/Kanwil BRI pengirim : Kanca BRI Payakumbuh ✓
2. Segmen Bisnis : BKPK (Kecil) ✓
3. Nama pemohon : Lily Suryani ✓
4. Jenis Usaha : Perdagangan Barang P & D ✓
5. Konsep Hubungan Total Pemohon Kredit
(Total Eksposur Kredit diisi dengan memperhatikan ketiga butir di bawah ini)

a. Apabila Institutional Customer

(Tentukan Kanca Pengendali dan Pemberi Kredit, dan sebutkan masing-masing fasilitas kredit yang sedang dinikmatinya pada tabel total exposure kredit)

- i. Kanca Pengendali : -
- ii. Kanca Pemberi Kredit : -

b. Apabila Grup

(Sebutkan nama-nama perusahaan grupnya, dan uraikan fasilitas kredit yang sedang dinikmatinya dari BRI apabila ada)

Bukan Grup.

PTK Kredit RITEL an. LILY SURYANI



6. Eksposur Kredit:

(Rupiah)

Nama Nasabah	Jenis Fasilitas Kredit	Maks. CO Kredit	Baki Debet Kredit	Jumlah Kredit Yang Diputus
Lama Lily Suryani	KMK	1.450.000.000	1.442.729.082	0
Baru Lily Suryani	KMK	1.500.000.000	0	1.500.000.000
Total Eksposur Kredit		1.500.000.000	.442.729.082	1.500.000.000

(Valas)

Nama Nasabah	Jenis Fasilitas Kredit	Maks. CO Kredit	Baki Debet Kredit	Jumlah Kredit Yang Diputus
Lama -	--	-	--	-
Baru -	--	-	-	-
Total Eksposur Kredit		-	-	-

7. Agunan Kas (Cash Collateral)

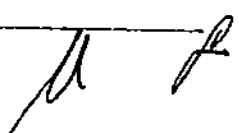
Jenis Agunan Kas	Kanca BRI	Nomor Rekening	Nama Pemilik & No Bilyet/Sertifikat	Nilai Agunan Kas
-	--	-	-	-
Total Nilai Agunan Kas		-	-	-

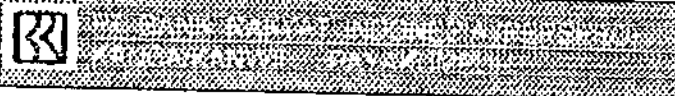
8. Total Risiko Kredit Yang Akan Diputus

Total Risiko Kredit Yang Akan Diputus (8 - 7) | 1.500.000.000.-

Dengan huruf sebesar : (SATU MILYAR LIMARATUS JUTA RUPIAH)

PTK Kredit RITEL an. LILY SURYANI





9. PUTUSAN KREDIT

Putusan Kredit dibuat berdasarkan rekomendasi dari Pejabat Pemrakarsa serta pertimbangan dari Pejabat Pemutus sendiri, dalam rangka penyelamatan kredit.

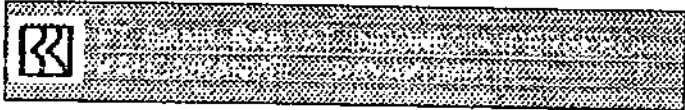
Struktur, type dan syarat-syarat kredit kami usulkan menjadi sebagai berikut :

- 1. Nama Peminjam : 1. Lily Suryani
2. Nasir
- 2. Jumlah kredit : Plafond Kredit Mula2 Rp. 1.500.000.000
Plafond saat ini Rp. 1.450.000.000
Suplesi Rp. 50.000.000
Plafond Kredit Menjadi Rp. 1.500.000.000
(Satu milyar lima ratus juta rupiah)
- 3. Keperluan : Tambah modal kerja usaha Perdagangan P & D
- 4. Bentuk Kredit : Rekening koran dengan max co menurun.
- 5. Jangka waktu : 36 (Tigapuluh enam) bulan terhitung tanggal akad kredit, dengan jadwal penurunan sbb :

Bulan	Penurunan Plafond (Rp)	Sisa Janji (Rp)
Sep.2009	25.000.000	1.475.000.000
Mar.2010	25.000.000	1.450.000.000
Sep.2010	25.000.000	1.425.000.000
Mar.2011	25.000.000	1.400.000.000
Sep.2011	25.000.000	1.375.000.000
Mar.2012	1.375.000.000	Lunas (0)

- 6. Bunga Pinjaman : 15,50 % (Limabelas 50/100) persen setahun, dibayar efektif setiap bulan dan review suku bunga dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai tarif suku bunga yang berlaku di BRI.
- 7. Danda bunga : 50% (limapuluh prosen) dari suku bunga yang berlaku jika terjadi tunggakan pokok maupun bunga.
- 8. Provisi kredit : $0,75 \% \times \text{Rp. } 1.500.000.000,- = \text{Rp. } 11.250.000.$
(Sebelas juta duaratus lima puluh ribu) dibayar tunai pada saat realisasi kredit.
- 9. Biaya administrasi : Rp. 2.250.000.- (Dua juta duaratus lima puluh ribu rupiah) dibayar tunai pada saat realisasi kredit.

PTK Kredit RITEL an. LILY SURYANI



10. Agunan kredit :
1. Tanah/bangunan Ruko SHM no. 132 tgl. 23-02-1999 Kelurahan Tarok, Kecamatan Payakumbuh Utara, Kota Payakumbuh an. Nasir.
 2. Tanah/bangunan Ruko SHM no. 00178 tgl. 16 Mei 2005 Kelurahan Nunang, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh an. Nasir.
 3. Tanah/ rumah SHM no.269 tgl. 14 Juni 1995 Desa Purwajaya, Kecamatan Harau, Kabupaten 50 Kota an. Nasir.
 4. Tanah SHM no. 121 tgl. 01 Mei 1992 Desa Sarilamak , Kecamatan Harau, Kabupaten 50 Kota an. Nasir.
 5. Tanah SHM no. 111 tgl. 01 Mei 1992 Desa Sarilamak , Kecamatan Harau, Kabupaten 50 Kota an. Nasir.
 6. Tanah SHM no. 109 tgl. 01 Mei 1992 Desa Sarilamak , Kecamatan Harau, Kabupaten 50 Kota an. Nasir.

11. Pengikatan agunan :
1. Tanah/bangunan Ruko SHM no. 132 tgl. 23-02-1999 Kelurahan Tarok, Kecamatan Payakumbuh Utara, Kota Payakumbuh an. Nasir. HT I No. 134/2007 tgl. 27-04-2007 Rp. 1.163.000.000.-
 2. Tanah/bangunan Ruko SHM no. 00178 tgl. 16 Mei 2005 Kelurahan Nunang, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh an. Nasir HTI No.133/2007 tgl.27-04-2007 Rp. 255.000.000.-
 3. Tanah/ rumah SHM no.269 tgl. 14 Juni 1995 Desa Purwajaya, Kecamatan Harau, Kabupaten 50 Kota an. Nasir, HT I No. 168/2007 tgl.03-05-2007 sebesar Rp. 52.000.000.-
 4. Tanah SHM no. 121 tgl. 01 Mei 1992 Desa Sarilamak , Kecamatan Harau, Kabupaten 50 Kota an. Nasir HT I No. 163/2007 tgl. 03-05-2007 sebesar Rp. 108.000.000.-
 5. Tanah SHM no. 111 tgl. 01 Mei 1992 Desa Sarilamak , Kecamatan Harau, Kabupaten 50 Kota an. Nasir, HT I No. 169/2007 tgl. 03-05-2007 sebesar Rp. 108.000.000.-
 6. Tanah SHM no. 109 tgl. 01 Mei 1992 Desa Sarilamak , Kecamatan Harau, Kabupaten 50 Kota an. Nasir, HT I No. 167/2007 tgl.03-05-2007 sebesar Rp. 88.000.000.-
- Total pengikatan sebesar Rp. 1.772.000.000.-

12. Pembuatan SPMK : Addendum suplesi dan perpanjangan kredit dibuat secara notariii.

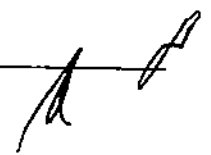
PTK Kredit RITEL an. LILY SURYANI

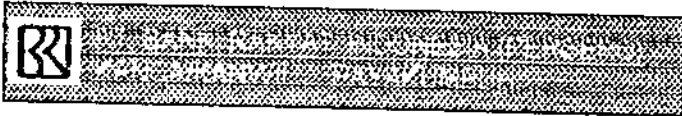
13. Syarat2 lainnya : **Syarat Perjanjian Kredit memuat klausula sebagai berikut :**

Apabila setelah perjanjian kredit ini berakhir debitur menunggak atau kredit dihentikan secara sepihak oleh BRI, maka bunga dan denda bunga yang telah ditentukan dalam Surat Perjanjian Membuka Kredit (SPMK) ini tetap berlaku demikian pula persyaratan lainnya.

- Persetujuan Kredit ini dianggap batal apabila dalam jangka waktu 3(tiga), bulan terhitung sejak tanggal persetujuan kredit, ternyata Perjanjian Kredit ini belum ditanda tangani oleh Pihak Debitur dan Bank. Apabila debitur masih menginginkan fasilitas kredit tersebut, maka harus mengajukan permintaan ulang kepada Bank untuk proses dari awal kembali.
- Apabila kredit belum jatuh tempo tetapi kolektibilitas telah menjadi macet sesuai ketentuan dan Bank berhak menyerahkan penagihan ke saluran hukum.
- Dalam rangka penyelesaian kewajiban debitur/penjamin, BRI berhak memanggil debitur/penjamin dan atau mengumumkan nama debitur bermasalah di media massa atau media lain yang ditentukan BRI dan dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah /pekarangan tempat agunan dan tindakan memasang pengumuman pada jaminan milik debitur/penjamin. Pengumuman mana tidak boleh diubah oleh debitur/penjamin sampai dengan kewajiban debitur/penjamin lunas.
- Sehubungan dengan pemberian pinjaman ini, dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Payakumbuh dan atau Kantor Pengurusan Kekayaan dan Lelang Negara dengan tidak mengurangi hak BANK untuk mengajukan gugatan/tuntutan hukum kepada Debitur berdasarkan perjanjian ini melalui atau dihadapan pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga didalam wilayah Nagara Republik Indonesia.

PTK Kredit RITEL an. LILY SURYANI





Pelunasan Maju Kredit."

1. Apabila DEBITUR melunasi pinjaman sebelum berakhirnya jangka waktu kredit (pelunasan maju) dan DEBITUR tidak mengajukan kredit kembali, maka atas pelunasan maju tersebut dikenakan biaya administrasi pelunasan maju yang besarnya ditetapkan oleh KREDITUR.
2. Apabila DEBITUR bermaksud melakukan pelunasan maju dan DEBITUR tidak mengajukan kredit kembali sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diatas, DEBITUR wajib mengajukan permohonan secara tertulis terlebih dahulu kepada DEBITUR selambat-lambatnya 10(sepuluh) hari kerja sebelum tanggal pelunasan maju yang diinginkan.
3. Apabila terhadap permohonan pelunasan maju sebagaimana pada ayat 2 diatas KREDITUR akan jawaban secara tertulis kepada DEBITUR yang memuat informasi tentang :

- Disetujui/tidak disetujui permohonan pelunasan maju dimaksud.
- Besarnya biaya administrasi pelunasan maju yang dikenakan kepada DEBITUR, apabila permohonan pelunasan maju disetujui KREDITUR.

14. Asuransi Kerugian : Asuransi Kebakaran :

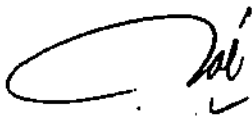
- Bangunan rumah berdasarkan SHM No. 132 Tarok Jl. Prof. Hamka No. 47 Tarok Kota Payakumbuh diasuransikan sebesar Rp. 1.000.000.000,-
- Bangunan Ruko berdasarkan SHM No. 00178 Kelurahan Nunang, Jalan Nunang No. Kota Payakumbuh sebesar Rp. 200.000.000.-
Pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BRI dan premi menjadi beban debitur.

15. Pembinaan :

1. Bank berhak untuk melakukan pemeriksaan terhadap keadaan usaha , keuangan dan seluruh kegiatan usaha debitur.
2. Dalam rangka penyelesaian kewajiban debitur/penjamin BRI berhak memanggil debitur/penjamin dan atau mengumumkan nama debitur bermasalah di media masa atau media lain yang ditentukan BRI dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan termasuk tindakan memasuki tanah/pekarangan tempat agunan dan tindakan memasang pengumuman pada jaminan milik debitur/penjamin. Pengumuman mana tidak boleh diubah oleh debitur/penjamin sampai dengan kewajiban debitur/penjamin lunas.
3. Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) dalam rangka monitoring dan pembinaan dilakukan minimal 3(tiga) bulan sekali.

Apabila terdapat Pejabat Pemutus kredit lebih dari satu orang, maka lembar putusannya agar dibuat lebih dari satu formulir. Demikian juga untuk putusan Komite Kredit, masing-masing peserta Komite Kredit mempunyai lembar putusan tersendiri dan wajib ditandatangani.

OPINI PEMUTUS :

PEJABAT PEMUTUS BIDANG RM	
Tanda Tangan	
Nama	: Munir Arifin
Jabatan	: Pemimpin Cabang
Tanggal	: 6 Maret 2009

PTK Kredit-RITEL an. LILY SURYANI

LAMPIRAN VII



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)

KANTOR CABANG

Jalan Jend. Sudirman No 6 Payakumbuh

Telp. (0752) 92120, 92556, 93934, 95717, 91102, 91103, 95812

Telex: (0752) 55439, Facs.: (0752) 92145

nomor : B-377 -K/ III/ADK/03/2009.

Payakumbuh, 10 Maret 2009

hal : Surat Penawaran Putusan Kredit

Kepada Yth.-
Lily Suryani / Nasir
Jln. Arisun No. 37 Kel. Nunang
Kec. Payakumbuh Barat

di

PAYAKUMBUH

Surat Permohonan Kredit Saudara tertanggal 04 Maret 2009.-

Menunjuk surat permohonan kredit Saudara tersebut diatas, dengan ini kami sampaikan bahwa permohonan kredit tsb, telah diputus dan kami tawarkan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut.

- 1 Nama Peminjam : 1. Lily Suryani
2. Nasir (suami dari Lily Suryani).
2. Jumlah kredit : Plafond Kredit Mula2 Rp. 1.500.000.000
Plafond saat ini Rp. 1.450.000.000
Suplesi Rp. 50.000.000
Plafond Kredit Menjadi Rp. 1.500.000.000
(Satu milyar lima ratus juta rupiah)
3. Keperluan : Tambah modal kerja usaha Perdagangan P & D
4. Bentuk Kredit : Rekening koran dengan max co menurun.
5. Jangka waktu : 36 (Tiga puluh enam) bulan terhitung langgai akad kredit dengan jadwal penurunan pokok sbb :

Bulan	Penurunan Plafond (Rp)	Sisa Janji (Rp)
09 Sep.2009	25.000.000	1.475.000.000
09 Mar.2010	25.000.000	1.450.000.000
09 Sep.2010	25.000.000	1.425.000.000
09 Mar.2011	25.000.000	1.400.000.000
09 Sep.2011	25.000.000	1.375.000.000
09 Mar.2012	1.375.000.000	Lunas (0)

- 6 Bunga Pinjaman : 15,50 % (Limabelas 50/100) persen setahun, dibayar efektif setiap bulan dan review suku bunga dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai tarif suku bunga yang berlaku di BRI. ✓
- 7 Denda bunga : 50% (limapuluh prosen) dari suku bunga yang berlaku jika terjadi tunggakan pokok maupun bunga.
- 8 Provisi kredit : 0,75 % x Rp. 1.500.000.000.- - Rp. 11.250.000. (Sebelas juta dua ratus lima puluh ribu) dibayar tunai pada saat realisasi kredit.
9. Biaya administrasi : Rp. 2.250.000.- (Dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar tunai pada saat realisasi kredit.

10. Agunan kredit dan Pengikatan agunan
1. Tanah/bangunan Ruko SHM no. 132 Kel Tarok tgl 23-02-1999 an. Nasir. SU No. 1/Tarok/1999 tgl. 11-02-1999 luas 1260 M² telah dipasang HT I No. 134/2007 tgl. 27-04-2007 Rp. 1.163.000.000.- diteruskan
 2. Tanah/bangunan Ruko SHM no. 00176 Kel. Nunang tgl. 16 Mei 2005 an Nasir SU No 25/NNG/2005 tgl. 27 April 2005 luas 82 M² telah dipasang HTI No.133/2007 tgl.27-04-2007 Rp. 255.000.000.- diteruskan
 3. Tanah/ bangunan rumah SHM no.269 Desa Purwajaya tgl. 14 Juni 1995 an. Nasir GS No. 1250/1995 tgl. 14 Juni 1995 luas 735 M² telah dipasang HT I No. 168/2007 tgl.03-05-2007 sebesar Rp. 52.000.000.- diteruskan
 4. Tanah SHM no. M.121 tgl. 01 Mei 1992 Desa Sarilamak , an. Nasir GS No. 667/1991 tgl. 6-11-1991 luas 10.000 M² telah dipasang HT I No. 163/2007 tgl. 03-05-2007 sebesar Rp. 106.000.000.- diteruskan
 5. Tanah SHM no. 111 Desa Sarilamak tgl. 01 Mei 1992 GS No. 716/1991 tgl. 28-11-1991 luas 10.000 M² an. Nasir telah dipasang HT I No. 169/2007 tgl. 03-05-2007 sebesar Rp. 106.000.000.- diteruskan
 6. Tanah SHM no. M 109 tgl 01 Mei 1992 Desa Sarilamak GS No. 717/1991 tgl. 28-11-1991 luas 7990 M² an. Nasir telah dipasang HT I No. 167/2007 tgl.03-05-2007 sebesar Rp. 86.000.000.- diteruskan

Total pengikatan sebesar Rp. 1.772.000.000.-

11. Pembuatan SPMK

Addendum suplesi dan perpanjangan kredit dibuat secara notariil.

12. Syarat2-syarat lainnya : Syarat Perjanjian Kredit memuat klausula sebagai berikut :

- Apabila setelah perjanjian kredit ini berakhir debitur menunggak atau kredit dihentikan secara sepihak oleh BRI, maka bunga dan denda bunga yang telah ditentukan dalam Surat Perjanjian Membuka Kredit (SPMK) ini tetap berlaku demikian pula persyaratan lainnya
Persetujuan Kredit ini dianggap batal apabila dalam jangka waktu 3(tiga) bulan terhitung sejak tanggal persetujuan kredit, ternyata Perjanjian Kredit ini belum ditanda tangani oleh Pihak Debitur dan Bank. Apabila debitur masih menginginkan fasilitas kredit tersebut, maka harus mengajukan permintaan ulang kepada Bank untuk proses dari awal kembali.
- Apabila kredit belum jatuh tempo tetapi kolektibilitas telah menjadi macet sesuai ketentuan dan Bank berhak menyerahkan penagihan ke saluran hukum.
- Dalam rangka penyelesaian kewajiban debitur/penjamin, BRI berhak memanggil debitur/penjamin dan atau mengumumkan nama debitur bermasalah di media massa atau media lain yang ditentukan BRI dan dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah /pekarangan tempat agunan dan tindakan memasang pengumuman pada jaminan milik debitur/penjamin. Pengumuman mana tidak boleh diubah oleh debitur/penjamin sampai dengan kewajiban debitur/penjamin lunas.
- Sehubungan dengan pemberian pinjaman ini, dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Payakumbuh dan atau Kantor Pengurusan Kekayaan dan Lelang Negara dengan tidak mengurangi hak BANK untuk mengajukan gugatan/tuntutan hukum kepada Debitur berdasarkan perjanjian ini melalui atau dihadapan pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga didalam wilayah Nagara Republik Indonesia.

Pelunasan Maju Kredit."

1. Apabila DEBITUR melunasi pinjaman sebelum berakhirnya jangka waktu kredit (pelunasan maju) dan DEBITUR tidak mengajukan kredit kembali, maka atas pelunasan maju tersebut dikenakan biaya administrasi pelunasan maju yang besarnya ditetapkan oleh KREDITUR.
2. Apabila DEBITUR bermaksud melakukan pelunasan maju dan DEBITUR tidak mengajukan kredit kembali sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diatas, DEBITUR wajib mengajukan permohonan secara tertulis terlebih dahulu kepada DEBITUR selambat-lambatnya 10(sepuluh) hari kerja sebelum tanggal pelunasan maju yang diinginkan.
3. Apabila terhadap permohonan pelunasan maju sebagaimana pada ayat 2 diatas KREDITUR akan jawaban secara tertulis kepada DEBITUR yang memuat informasi tentang .
 - Disetujui/tidak disetujui permohonan pelunasan maju dimaksud.
 - Besarnya biaya administrasi pelunasan maju yang dikenakan kepada DEBITUR, apabila permohonan pelunasan maju disetujui KREDITUR.

13. Asuransi Kerugian :

Asuransi Kebakaran :

- Bangunan rumah dan gudang SHM no. 132 Kel Tarok tgl. 23-02-1999 an. Nasir. SU No. 1/Tarok/1999 tgl. 11-02-1999 luas 1260 M² diasuransikan sebesar Rp. 1.000.000.000.-
- Bangunan Ruko SHM no. 00176 Kel. Nunang tgl. 16 Mei 2005 an. Nasir SU No. 25/NNG/2005 tgl. 27 April 2005 luas 82 M² diasuransikan sebesar Rp. 200.000.000.-

Pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BRI dan premi menjadi beban debitur.

1. Bank berhak untuk melakukan pemeriksaan terhadap keadaan usaha, keuangan dan seluruh kegiatan usaha debitur.
2. Dalam rangka penyelesaian kewajiban debitur/penjamin BRI berhak memanggil debitur/penjamin dan atau mengumumkan nama debitur bermasalah di media masa atau media lain yang ditentukan BRI dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan termasuk tindakan memasuki tanah/pekarangan tempat agunan dan tindakan memasang pengumuman pada jaminan milik debitur/penjamin. Pengumuman mana tidak boleh diubah oleh debitur/penjamin sampai dengan kewajiban debitur/penjamin lunas.
3. Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) dalam rangka monitoring dan pembinaan dilakukan minimal 3(tiga) bulan sekali.

Apabila ada syarat dan ketentuan kredit yang diajukan kepada Saudara tidak sesuai dengan negosiasi Saudara dengan Pejabat Kredit kami (Sesuai LKN Negosiasi), agar segera disampaikan untuk dibicarakan kembali dengan Pejabat Kredit kami.

Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) ini kami sampaikan kepada Saudara untuk dapat dilaksanakan dalam 14 hari, selanjutnya setelah Saudara tandatangani agar segera diserahkan kembali kepada kami dan apabila dalam waktu 14 hari sejak SPPK ini diterima belum dikembalikan kepada kami maka SPPK ini dinyatakan tidak berlaku lagi

Demikian SPPK ini kami sampaikan terima kasih. -

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.
KANTOR CABANG PAYAKUMBUH**


Munir Arifin
Pinca


Syukri Effendi
Spv.ADK

Setelah mempelajari dan meneliti Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) ini, kami **SETUJU**
~~TIDAK SETUJU (Dengan catatan perlu / tidak perlu dibicarakan kembali)~~

Payakumbuh, 10 Maret 2009


Lily Suryani


Nasir

LAMPIRAN VIII



SUHAIRIADI, S.H., SpA

NOTARIS

(S.K. Menteri Kehakiman R.I. No. C-1718.HT.03.01.TH.1999)

DAN

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(S.K. Nomor : 8-XI-1998 Tanggal 2 Juni 1998)

DI

PYAKUMBUH

Jalan Soekarno - Hatta (Simp. Terminal) No. 278

Telp. : (0752) 7011399

SALINAN

AKTA

PERJANJIAN PERPANJANGAN

JANGKA WAKTU DAN SUPLESI KREDIT

Nomor : 22.-

Tanggal : 10 Maret 2009.-

PERJANJIAN PERPANJANGAN
JANGKA WAKTU DAN SUPLESI KREDIT
Nomor: 22.-

Pada hari ini, Selasa tanggal sepuluh Maret tahun duaribu sembilan (10-03-2009); -----
Pukul 10:30 WIB (Waktu Indonesia Bagian Barat). -----
menghadap kepada saya, SUIAIRIADI, Sarjana Hukum, Notaris di Payakumbuh, dengan dihadiri para saksi yang saya, ----
notaris kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini : -----

1. Tuan MUNIR ARIFIN, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan -
Pemimpin Cabang Perseroan Terbatas PT. Bank Rakyat ---
Indonesia (Persero) Tbk, di Payakumbuh, bertempat ---
tinggal di Jalan Pahlawan Nomor:22, Kota Payakumbuh, -
menurut keterangannya dalam hal ini bertindak : -----
a. dalam jabatannya tersebut, -----
b. mewakili Direksi demikian berdasarkan Surat Kuasa --

Khusus Nomor:41 tanggal duabelas Juni tahun duaribu-
dua (12--06-2002), yang dibuat dihadapan -----
IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, ---
oleh karena itu berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan
yang dimuat dalam dalam Akta Nomor:51, tertanggal --
dua puluh enam Mei tahun duaribu delapan (20 05-2003)

Notari di Jakarta dan telah mendapat persetujuan --
Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia tertanggal enam Agustus tahun duaribu --



dan atas nama P.T. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, berkedudukan di Jalan Sudirman Nomor:44-46 Jakarta Pusat.

selaku Pemberi Kredit, untuk selanjutnya akan disebut Bank atau PIHAK PERTAMA.

1. Nyonya LILY SURYANI, Warga Negara Indonesia, lahir di Payakumbuh pada tanggal sepuluh Oktober seribu sembilanratus enampuluh (10-10-1960), Pekerjaan Perdagangan, bertempat tinggal di Jalan Arisun Nomor:37, Kota Payakumbuh. Kecamatan Payakumbuh Barat, Kelurahan Nunang, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 01, selaku pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor:0000008271/0000002421.

2. Tuan NASIR, Warga Negara Indonesia, lahir di Bukittinggi pada tanggal satu Desember seribu sembilanratus limapuluh tiga (01-12-1953), Pekerjaan Konstruksi, bertempat tinggal sama dengan Nyonya LILY SURYANI tersebut diatas, selaku pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor:0000008270/0000002420.

menurut keterangan Tuan NASIR dan Nyonya LILY SURYANI mereka adalah suami-isteri, dan untuk melakukan perbuatan hukum yang akan disebut di bawah ini mereka telah saling memberikan persetujuan.

selaku Pihak yang menerima Fasilitas Kredit, untuk selanjutnya akan disebut PIHAK KEDUA.

Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris.

Para penghadap telah diidentifikasi oleh saya tersebut diatas





-bahwa antara Pihak Pertama selaku pemberi Fasilitas Kredit dengan Pihak Kedua selaku penerima Fasilitas Kredit telah ditandatangani Akta Perjanjian Kredit tertanggal sembilan Maret tahun duaribu tujuh (09-03-2007), di bawah Nomor:11, dibuat dihadapan saya, Notaris.

-akta mana salinan sesuai aslinya bermeterai cukup [diperlihatkan kepada saya, Notaris.

-bahwa jumlah kredit yang diperoleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani dari Pihak Pertama selaku pemberi fasilitas kredit sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah).

-bahwa sisa kredit yang diperoleh Pihak Kedua tersebut di atas sebelum akta ini ditandatangani sebesar Rp.1.450.000.000,- (satu milyar empatratus limapuluh juta rupiah).

-bahwa Pihak Kedua selaku Penerima Fasilitas Kredit telah mengajukan permohonan suplesi dan perpanjangan jangka waktu kredit, kepada Pihak Pertama selaku Pemberi Fasilitas Kredit sebesar Rp.50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), sehingga total pinjaman menjadi Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah).

-bahwa dengan Surat Penawaran Putusan Kredit tertanggal sepuluh Maret tahun duaribu sembilan (10-03-2009)

Pihak Pertama selaku pemberi fasilitas kredit, maka Pihak Pertama dengan ini menerima permohonan Pihak Kedua tersebut.

10

diri baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah
seorang saja menanggung segala hutang (hoofdelijk) ----
sebagaimana yang akan diatur dalam pasal 1 perjanjian --
ini. -----

Berhubung dengan segala sesuatu yang telah diuraikan ---
diatas selanjutnya para pihak sepakat melangsungkan ----
Perjanjian ini dengan menggunakan syarat-syarat dan ----
ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

P a s a l 1. -----

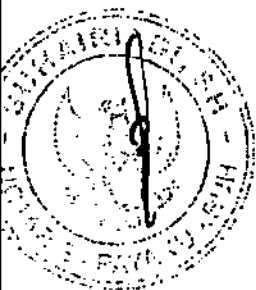
J U M L A H D A N T U J U A N P E N G G U N A A N K R E D I T -----

Jumlah Kredit yang diterima oleh Pihak Kedua dari Pihak-
Pertama dengan Bentuk Kredit Modal Kerja secara Rekening
Koran sampai jumlah maksimum sebesar Rp.1.500.000.000,--
(satu milyar limaratus juta rupiah) dengan maksimum ----
kredit menurun dengan ketentuan: -----

.pada tanggal sembilan September tahun duaribu sembilang
(09-09-2009) kredit turun sebesar Rp.25.000.000,- ----
(duapuluh lima juta rupiah) sehingga sisa kredit ---
menjadi Rp.1.475.000.000, (satu milyar empatratus ----
tujuh puluh lima juta rupiah). -----

-.pada tanggal sembilan Maret tahun duaribu sepuluh ----
(09-03-2010) kredit turun sebesar Rp.25.000.000,- ----
(duapuluh lima juta rupiah) sehingga sisa kredit - ---
menjadi Rp.1.450.000.000,- (satu milyar empatratus
lima puluh juta rupiah).

.pada tanggal sembilan September tahun duaribu sepuluh
(09-09-2010) kredit turun sebesar Rp.25.000.000,- - -
(duapuluh lima juta rupiah) sehingga sisa kredit - --
menjadi Rp.1.425.000.000, (satu milyar empatratus
dua puluh lima juta rupiah).



1- pada tanggal sembilan Maret tahun duaribu sebelas
(09-03-2011) kredit turun sebesar Rp.25.000.000,-
(duapuluh lima juta rupiah) sehingga sisa kredit
menjadi Rp.1.400.000.000, (satu milyar empat ratus
juta rupiah).

1- pada tanggal sembilan September tahun duaribu sebelas
(09-09-2011) kredit turun sebesar Rp.25.000.000,-
(duapuluh lima juta rupiah) sehingga sisa kredit
menjadi Rp.1.375.000.000,- (satu milyar tiga ratus
tujuh puluh lima juta rupiah).

1- pada tanggal sembilan Maret tahun duaribu duabelas
(09-03-2012) kredit turun sebesar Rp.1.375.000.000,-
(satu milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
sehingga kredit menjadi lunas.

- Jenis Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Pihak Pertama
kepada Pihak Kedua adalah Kredit Modal Kerja.
- Fasilitas tersebut pada ayat 1 pasal ini dipergunakan
oleh Pihak Kedua untuk Tambahan Modal Kerja Usaha
Perdagangan P & D.

P a s a l 2.

PROVISI DAN ADMINISTRASI KREDIT

- Untuk penyediaan Fasilitas Kredit sebagaimana telah
ditetapkan dalam pasal 1 perjanjian ini. Pihak Kedua
diwajibkan membayar Provisi sebesar 0.75% dari jumlah
(satu milyar limatus juta rupiah) sehingga besarnya
provisi yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada
Pihak Pertama yang harus dilakukan pada saat realisasi
perjanjian ini adalah sebesar Rp.11.250.000



1. Untuk penyediaan Fasilitas Kredit sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 1 perjanjian ini, Pihak Kedua diwajibkan membayar Biaya Administrasi kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 2.250.000,- (dua juta duaratus limapuluh ribu rupiah) dan dibayarkan pada saat realisasi dan dipungut setiap tahun.

P a s a l 3.

BUNGA; CARA PENGHITUNGAN BUNGA KREDIT

1. Atas Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, Pihak Kedua dikenakan Bunga Kredit sebesar 15,50 % (limabelas koma limapuluh persen) pertahun dibayar efektif setiap bulan dan perubahan suku bunga tersebut dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PT. Bank Rakyat-Indonesia (PERSERO) Tbk, dan wajib dibayarkan atau dibebankan pada rekening Pihak Kedua setiap bulan selambat-lambatnya pada akhir bulan pelunasan dengan ketentuan bahwa apabila tanggal tersebut jatuh pada hari libur, maka bunga dibayar pada hari kerja sebelumnya.

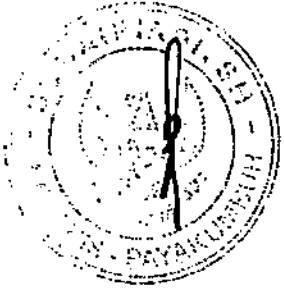
2. Cara Perhitungan Bunga:

2.1. Bunga dihitung dari hari kehari.

2.2. Mutasi Debet (pengambilan) baik tunai atau pemindah bukuan maupun melalui kliring, hari/tanggal valuta-berbunga pada hari mutasi debit.

2.3. Mutasi Kredit (penyetoran) tunai atau pemindah

bukuan baik dalam suatu kantor maupun antar bank



- mulai berbunga pada hari mutasi atau seketika
berbunga pada hari mutasi kredit.
- 2.4. Mutasi kredit (penyetoran) dengan warkat kliring
hari/tanggal valuta atau mulai berbunga pada hari
berikutnya dari mutasi-mutasi kredit.
- 2.5. Setiap bulan dihitung sesuai dengan hari
sebenarnya.
- 2.6. Satu tahun dihitung sama dengan tiga ratus enam puluh
lima (365) hari.
- 2.7. Pembagi tetap dihitung sama dengan tiga ratus
enam puluh (360) hari.
- 2.8. Jika dalam satu hari terjadi beberapa mutasi debit-
atau kredit, maka hari/tanggal valuta ditentukan --
oleh masing-masing mutasi tersebut.
3. Apabila terjadi tunggakan atau keterlambatan
pembayaran/penurunan maksimum kredit yang dimaksud --
pasal 1 dan pasal 3 ayat 1 di atas, baik tunggakan --
pokok maupun bunga, maka Pihak Kedua akan dikenakan --
denda bunga (Penalty Rate) sebesar 50% (limapuluh ----
prosen) dari suku bunga yang berlaku terhadap tunggakan
pokok maupun bunga yang harus dibayar secara efektif. --
4. Setiap akhir bulan apabila rekening bersaldo kredit, --
maka saldo kredit tersebut langsung dipindah bukukan --
ke rekening giro atau rekening tabungan Pihak Kedua. --
- ditetapkan kembali oleh Bank selaku Pihak Pertama
setiap saat yang disesuaikan dengan tingkat suku bunga
pinjaman yang berlaku di PT. Bank Rakyat Indonesia --
Bersama: 781 --

dahulu oleh Pihak Pertama Kepada Pihak Kedua dan -----
perubahan tersebut mengikat terhadap pengambil kredit --
(Pihak Kedua). -----

6. Apabila perjanjian ini telah berakhir dan Pihak Kedua --
belum melunasi seluruh hutangnya, maka ketentuan -----
tentang suku bunga dan denda bunga yang telah -----
diperjanjikan tetap berlaku. -----

----- P a s a l 4. -----

----- JANGKA WAKTU KREDIT -----

1. Perjanjian ini berlangsung untuk jangka waktu tiga puluh
enam (36) bulan lamanya, dihitung sejak tanggal Akta --
ini ditandatangani dan berakhir pada tanggal sembilan --
Maret tahun duaribu duabelas (09-03-2012). -----

2. Apabila diperlukan perpanjangan jangka waktu kredit, --
rescheduling, restrukturing, reconditioning, suplesi --
kredit dan sebagainya akan diatur kemudian atas dasar --
pertimbangan BANK terhadap PIHAK KEDUA yang akan -----
dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian tambahan --
(addendum) yang merupakan satu kesatuan yang tidak ----
terpisahkan dari perjanjian ini. -----

----- P a s a l 5. -----

----- P E L U N A S A N M A J U -----

1. Pelunasan Maju adalah pelunasan kredit yang dilakukan
oleh Debitur sebelum jangka waktu kredit berakhir dan

2. Dalam hal Debitur melunasi pinjaman sebelum berakhirnya
jangka waktu kredit (pelunasan maju) dan debitur tidak
menggajikan kredit kembali, maka atas pelunasan maju



T
pokok kredit/sisa janji). -----

3. Dalam hal Debitur bermaksud melakukan pelunasan maju --
dan Debitur tidak mengajukan kredit kembali sebagaimana
pada ayat 1 pasal ini, Debitur wajib mengajukan --
permohonan secara tertulis terlebih dahulu kepada ----
Kreditur selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja --
sebelum tanggal pelunasan maju yang diinginkan. -----
4. Terhadap permohonan pelunasan maju sebagaimana pada --
ayat 2 pasal ini, Kreditur akan memberikan jawaban ---
secara tertulis kepada Debitur yang memuat informasi --
tentang disetujui/tidak disetujui permohonan pelunasan --
maju dimaksud. -----

----- P a s a l 6. -----

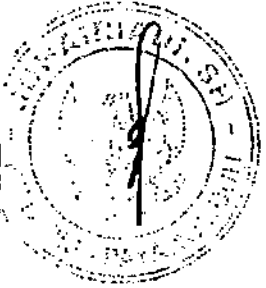
----- P E N G A K U A N -----

Pihak Kedua dengan ini mengaku dengan sebenarnya dan ---
secara sah berhutang kepada Pihak Pertama (Bank) sejumlah
uang yang ditarik Pihak Kedua menurut rekening koran ----
Pihak Kedua, rekening-rekening yang berkenaan dengan ---
bunga, suku bunga, denda bunga serta biaya-biaya lain ---
maupun catatan lainnya kepada Pihak Pertama sehubungan --
dengan perjanjian ini. -----

----- P a s a l 7. -----

----- J A M I N A N. -----

Guna menjamin pembayaran kembali pinjaman Debitur/Pihak
Kedua kepada Pihak Pertama, Debitur/Pihak Kedua
menjamin dengan menyerahkan kepada Pihak Pertama
sebagai jaminan, tanggungan bunga, denda suku bunga dan segala
biaya lain yang dibebankan oleh pihak Bank/Pihak Pertama
kepada Debitur/Pihak Kedua dan sebagai bagian yang tidak
terpisahkan dari perjanjian ini, Debitur/Pihak



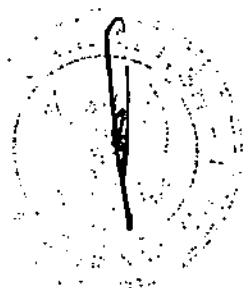
dan/atau pihak lain selaku Pemilik Jaminan memberikan --
atau menyerahkan Jaminan kepada Bank sebagaimana tersebut
di bawah ini: -----

1. sebidang tanah Hak Milik sebagaimana diuraikan dalam
Sertipikat Hak Milik Nomor:00176/Kelurahan Nunang ----
dengan Surat Ukur tanggal duapuluh tujuh April tahun --
duaribu lima (27-04-2005), Nomor:25/NNG/2005, dengan --
luas 32 M² (delapan puluh dua meter persegi) tercatat
atas nama NASIR, demikian berdasarkan Sertipikat Hak --
Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan --
Kota Payakumbuh tertanggal enambelas Mei tahun duaribu-
lima (16-05-2005). -----

yang telah diikat dan dipasangkan Hak Tanggungan -----
Peringkat Pertama (I) dengan Sertipikat Hak -----
Tanggungannya tertanggal duapuluh tujuh April tahun ---
duaribu tujuh (27-04-2007), Nomor:132/2007, dengan ----
Nilai Tanggungan sebesar Rp.255.000.000.- (duaratus ---
limapuluh lima juta rupiah); -----

2. sebidang tanah Hak Milik sebagaimana diuraikan dalam --
Sertipikat Hak Milik Nomor:132/Kelurahan Tarok, dengan-
Surat Ukur tanggal sebelas Pebruari seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh sembilan (11-02-1999), ---
Nomor:01/Tarok/1999, dengan luas 1.260 M² (seribu ----
duaratus enam puluh meter persegi) tercatat atas nama --

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota -----
Payakumbuh tertanggal duapuluh tiga Pebruari seribu ---
sembilanratus sembilanpuluh sembilan (23-02-1999). ---



Tanggungannya tertanggal duapuluh tujuh April tahun --
duaribu tujuh (27-04-2007). Nomor:134/2007. dengan ---
Nilai Tanggungan sebesar Rp.1.163.000.000.- (satu ----
milyar seratus enam puluh tiga juta rupiah): -----

3. sebidang tanah Hak Milik sebagaimana diuraikan dalam --

Sertipikat Hak Milik Nomor:M.109/Desa Sarilamak dengan
Gambar Situasi tanggal duapuluh delapan Nopember seribu
sembilanratus sembilanpuluh satu (28-11-1991)ⁱ, -----
Nomor:717/1991, dengan luas 7.990 M2 (tujuh ribu -----
sembilanratus sembilanpuluh meter persegi) tercatat ---
atas nama NASIR, demikian berdasarkan Sertipikat Hak --
Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan --
Kabupaten Limapuluh Kota tertanggal satu Mei seribu ---
sembilanratus sembilanpuluh dua (01-05-1992). -----
yang telah diikat dan dipasangkan Hak Tanggungan -----
Peringkat Pertama (I) dengan Sertipikat Hak ---
Tanggungannya tertanggal tiga Mei tahun duaribu tujuh --
(03-05-2007). Nomor:167/2007, dengan Nilai Tanggungan -
sebesar Rp.86.000.000.- (delapanpuluh enam juta -----
rupiah). -----

4. sebidang tanah Hak Milik sebagaimana diuraikan dalam --

Sertipikat Hak Milik Nomor:M.111/Desa Sarilamak dengan
Gambar Situasi tanggal duapuluh delapan Nopember seribu
sembilanratus sembilanpuluh satu (28-11-1991).
.....
meter persegi) tercatat atas nama NASIR, demikian ---
berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Limapuluh Kota ---
tertanggal satu Mei seribu sembilanpuluh sembilan, 2007



yang telah diikat dan dipasangkan Hak Tanggungan ---
Peringkat Pertama (I) dengan Sertipikat Hak -----
Tanggungannya tertanggal tiga Mei tahun duaribu tujuh
(03-05-2007), Nomor:169/2007, dengan Nilai Tanggungan
sebesar Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah).

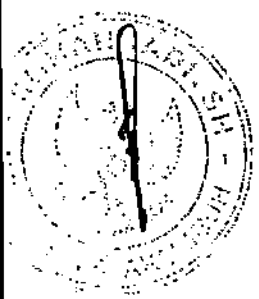
5. sebidang tanah Hak Milik sebagaimana diuraikan dalam ---

Sertipikat Hak Milik Nomor:M.121/Desa Sarilamak dengan
Gambar Situasi tanggal enam Nopember seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh satu (06-11-1991), -----
Nomor:667/1991, dengan luas 10.000 M2 (sepuluh ribu --
meter persegi) tercatat atas nama NASIR, demikian -----
berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Limapuluh Kota -----
tertanggal satu Mei seribu sembilanratus sembilanpuluh-
dua (01-05-1992). -----

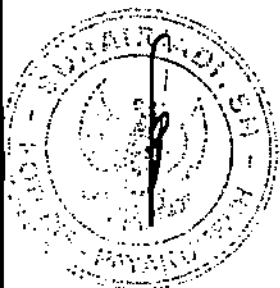
yang telah diikat dan dipasangkan Hak Tanggungan ---
Peringkat Pertama (I) dengan Sertipikat Hak -----
Tanggungannya tertanggal tiga Mei tahun duaribu tujuh
(03-05-2007), Nomor:163/2007, dengan Nilai Tanggungan -
sebesar Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah).

6. sebidang tanah Hak Milik sebagaimana diuraikan dalam ---

Sertipikat Hak Milik Nomor:269/Desa Purwajaya dengan
Gambar Situasi tanggal empatbelas Juni seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh lima (14-06-1995),
Nomor:1250/1995 dengan luas 705 M2 (tujuh
tiga puluh lima meter persegi) tercatat atas nama NASIR
demikian berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang -----
dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten
Limapuluh Kota tertanggal empatbelas Juni seribu
sembilanratus sembilanpuluh lima (14-06-1995).



yang telah diikat dan dipasangkan Hak Tanggungan -----
Peringkat Pertama (I) dengan Sertipikat Hak -----
Tanggungannya tertanggal tiga Mei tahun duaribu tujuh -----
(03-05-2007). Nomor:163/2007. Dengan Nilai Tanggungan -----
sebesar Rp.52.000.000.- (limapuluh dua juta rupiah). -----
berikut bangunan segala sesuatu yang berada di atas -----
tanah-tanah tersebut yang menurut sifat, tujuan dan -----
peruntukannya serta menurut peraturan hukum -----
(Undang-undang) dapat dianggap sebagai harta tetap -----
(benda tak bergerak); -----



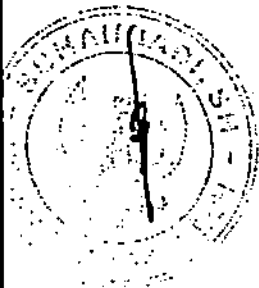
P a s a l 8.

A S U R A N S I

Pengambil Kredit (Pihak Kedua) wajib mempertanggungkan -----
atau mengasuransikan atas beban sendiri dengan Banker's -----
Clause untuk dan atas nama Bank kepada perusahaan -----
asuransi yang ditunjuk oleh Bank, seluruh maupun sebagian -----
barang-barang yang dipergunakan sebagai jaminan dalam -----
kredit ini baik yang telah ada maupun yang akan ada -----
dikemudian hari minimal selama jangka waktu kredit dengan -----
kemungkinan sewaktu-waktu dapat diperpanjang oleh -----
pengambil kredit sebagaimana disebutkan dalam polis dan -----
disimpan oleh Bank. -----
untuk penyediaan Fasilitas sebagaimana telah ditetapkan -----
dalam Pasal 1 dan Pasal 2 dan Pasal 3 perjanjian ini. -----

----- asuransi yang ditunjuk oleh Bank/Pihak Pertama -----
berupa: -----

- 1. Asuransi kebakaran dengan nilai pertanggungan -----
Rp. 1.000.000.000.000.- (satu milyar rupiah) -----



atas tanah yang diuraikan dalam sebidang tanah Hak Milik sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor:132/kelurahan Tarok, dengan Surat Ukur tanggal sebelas Pebruari seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (11-02-1999), Nomor:01/Tarok/1999, dengan luas 1.260 M2 (seribu duaratus enampuluh meter persegi) tercatat atas nama NASIR, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh tertanggal duapuluh tiga Pebruari seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (23-02-1999), dan Bangunan Ruko sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor:00176/Kelurahan Nunang dengan Surat Ukur tanggal duapuluh tujuh April tahun duaribu lima (27-04-2005), Nomor:25/NNG/2005, dengan luas 82 M2 (delapan puluh dua meter persegi) tercatat atas nama NASIR, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh tertanggal enambelas Mei tahun duaribu lima (16-05-2005), diasuransikan dengan nilai pertanggungan sebesar (Rp.200.000.000,- (duaratus juta rupiah).

P a s a l 8.

P E M E R I K S A A N

Landlord shall ensure that the process of the land deed shall be examined and signed by the Bank or Third Party who shall be responsible for the deed to be signed by the Bank

laporan atas barang baik yang telah diperiksa maupun yang belum diperiksa oleh Bank atau Pihak Ketiga sebagaimana ditentukan dalam ayat satu diatas.

P a s a l 9.

K E W E N A N G A N

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

P a s a l 10.

HAL-HAL YANG WAJIB DILAKUKAN DEBITUR/PIHAK KEDUA

Selama berlakunya perjanjian ini Pihak Kedua wajib melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

1. Menyampaikan laporan keuangan tahunan baik yang telah diaudit/atau yang belum diaudit oleh Akuntan Publik yang telah terdaftar selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah tutup buku.
2. Menyampaikan laporan data keuangan bulanan/tri-bulanan/semesteran/tahunan selambat-lambatnya setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya setelah periode laporan.
3. Menyerahkan kepada Bank asli surat-surat bukti kepemilikan, agunan, tanggungan, dan lain-lain yang berkaitan dengan perjanjian ini.
4. Memiliki atau memenuhi izin-izin, syarat-syarat yang diperlukan baik yang sekarang ada maupun yang timbul



Kredit yang sudah tidak berlaku lagi dan menyampaikan kepada Bank serta wajib memperoleh izin izin lain yang diperlukan yang mungkin akan timbul dikemudian hari sesuai dengan peraturan yang berlaku.

6. Menyalurkan aktivitas keuangan sehubungan dengan kegiatan usahanya melalui Bank.

7. Menyelenggarakan Administrasi pembukuan dengan tertib dan benar.

P a s a l 1 1

HAL HAL TIDAK BOLEH DILAKUKAN OLEH PIHAK KEDUA (DEBITUR) Selama perjanjian ini berlangsung pihak kedua tidak boleh melakukan hal hal sebagai berikut:

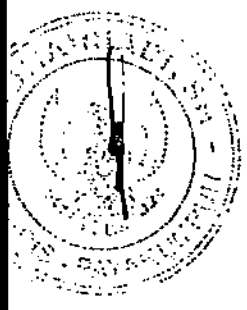
1. Mengalihkan, merubah jenis-jenis usaha tanpa memberitahukan alamat usaha tanpa persetujuan Bank.

2. Menjual, mengadaikan atau mempertanggungkan barang jaminan pada orang/badan dan atau Bank lain.

3. Memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan dan atau barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain;

4. Melakukan perubahan-perubahan terhadap barang jaminan yang tidak sesuai dengan apa yang tercantum di bawah ini: ...

5. Merubah/mengalihkan dan/atau, serta menyerahkan kuasa perusahaan kepada pihak lain yang dapat merugikan ...



P E R N Y A T A A N

Pihak Kedua selaku pengambil kredit dengan tegas
menvatakan:

1. bersedia memberikan setiap saat keterangan-keterangan
dengan sebenar-benarnya yang diperlukan oleh Bank, atau-
kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang
telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan
oleh Bank, terutama mengenai kebijaksanaan perkreditan.

2. Bahwa kredit yang diterima dari Bank tersebut akan
dibergunakan untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang
diuraikan dalam Pasal 1 perjanjian ini, dan setiap
waktu Bank berhak memeriksa penggunaan kredit di aksud.

3. Bilamana kredit digunakan untuk keperluan lain, maka
Bank berhak dengan seketika menagih pinjamannya dan
Pihak Kedua selaku pengambil kredit diwajibkan tanpa
menunda-nunda lagi membayar seluruh kreditnya beserta
hutang pokok, bunga, denda, biaya-biaya dan kewajiban-
lainnya yang mungkin timbul, dengan seketika dan
sekaligus lunas.

4. Bilamana kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang
ditetapkan, maka Bank berhak untuk menjual seluruh
jaminan sehubungan dengan Kredit ini, baik secara
dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk mana atas
perwakilan Bank dan para kreditas as. diri tanpa
pernyataan atau persetujuan dari Pihak Kedua, dan
Pihak Kedua dengan ini mengizinkan akan
menyerahkan/mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana
yang tersebut dalam pasal 6 perjanjian ini.



Kedua sendiri pihak Bank dengan bantuan yang berwajib dapat melaksanakannya.

P a s a l 1 3

ATURAN PERALIHAN

Semua ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit tertanggal sembilan Maret tahun duaribu tujuh (09-03-2007), di bawah Nomor:11, yang dibuat dihadapan SUHAIRIADI, Sarjana Hukum, Notaris di Payakumbuh, dan segala turutannya termasuk akta pengikatan jaminan Kreditnya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dan tetap berlaku serta mengikat kedua belah pihak sepanjang tidak dirubah dan/atau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam perjanjian ini.

P a s a l 1 4

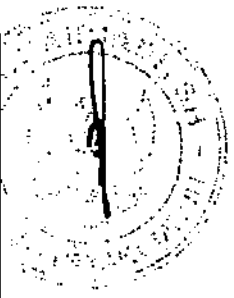
B I A Y A

Beban meterai, biaya percetakan, biaya notaris, biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman ini, merupakan beban dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.

P a s a l 1 5

D O M I S I L I

Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaan oleh kedua belah pihak dan pihak ketiga Bank, tidak dapat mengurangi hak dan wewenangnya Bank untuk menuntut pelaksanaan, seluruh atau sebagian dari perjanjian ini.



Pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam
wilayah Republik Indonesia.

P a s a l 1 6

KUASA DAN KETENTUAN UMUM

1. Kuasa-Kuasa yang diberikan Pihak Kedua kepada Bank
dalam perjanjian ini diberikan dengan hak Substitusi
dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri baik oleh
ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa
sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab
Undang-Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun
juga, dan kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang
tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini, yang
tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut perjanjian ini tidak
akan dibuat.

2. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam perjanjian
ini yang oleh Bank diatur dalam surat menyurat dan
kertas-kertas lain merupakan bagian yang tidak dapat
dipisahkan dari perjanjian ini.

3. Terhadap perjanjian ini dan segala akibatnya berlaku
pula syarat-syarat Umum Perjanjian Pinjaman dan Kredit-
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang telah
disetujui oleh dan mengikat Pihak Kedua serta merupakan
satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari
perjanjian ini.

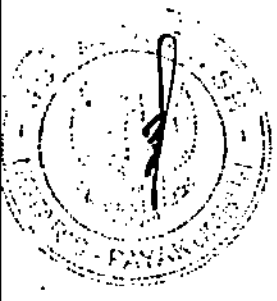
BENTUKAN AKTA INI

dibuat pada hari dan tanggal tersebut di atas dan
akta ini dengan dihadiri oleh :

Tuan SONTASRI, Sarjana Hukum, Warga Negara Indonesia,

lahir di Kabupaten Pasuruan pada tanggal empat belas bulan

Desember tahun seribu sembilan ratus lima puluh enam



tinggal di Jalan Soekarno-Hatta Nomor:278, Kota -----
Payakumbuh. -----

- Tuan BUDI ARIFIN : Warga Negara Indonesia, lahir di --
Bukittinggi pada tanggal enam april seribu sembilanratus
tujuh puluh dua (06-04-1972), bertempat tinggal di -----
Lingkungan Boncah Nomor:09, Kelurahan Balai Nan Tuo, --
Kecamatan Payakumbuh Timur, Kota Payakumbuh, -----
kedua-duanya pegawai Notaris bertempat tinggal di, -----
Payakumbuh dan dikenal oleh saya, Notaris sebagai -----
saksi-saksi. -----

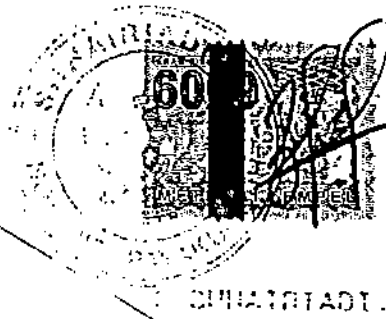
- Segera setelah saya, Notaris, bacakan akta ini kepada
para penghadap dan saksi saksi, maka akta ini ditanda --
tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, -----
Notaris di Payakumbuh pada pukul 10:45 WIB (Waktu -----
Indonesia Bahagian Barat). -----

Dilaksanakan dengan tanpa perubahan. -----

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.

NOTARIS DI PAYAKUMBUH .



CHHATRIADI, SH.

LAMPIRAN IX



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)

KANTOR CABANG

Jalan Jend. Sudirman No 6 Payakumbuh
Telp. (0752) 92120, 92556, 93934, 95717, 91102, 91103, 95812
Telex: (0752) 55439, Facs.: (0752) 92145

No. : B-³⁷³⁸ KC-III/ADK/12/2011
Lamp : -
Hal : Surat Peringatan I (Pertama)

Payakumbuh, 21 Desember 2011

Kepada Yth :
Sdri. Elkasma/Jd. Alm. Effis
Jorong Bintungan Sakti Nagari Durian
Tinggi Kec. Kapur IX, Kab. 50 Kota
DI

Durian Tinggi

- Surat Perjanjian Kredit Nomor : 171 tanggal 16 Juli 2010.

Menunjuk Surat Perjanjian Kredit tersebut diatas dengan ini kami beritahukan bahwa pinjaman Saudara rekening nomor 0256-01-500414-15-8 telah menunggak dengan data pada tanggal 21 Desember 2010 adalah sebagai berikut :

Pinjaman Mula-mula	Rp. 400.000.000.-
Baki Debet tanggal 19-12-2011	Rp. 400.000.000.-
Tunggakan pokok	Rp. 400.000.000.-
Tunggakan bunga/denda bunga	Rp. 65.129.467.-
Jumlah Tunggakan s/d tgl. 21 Desember 2011	Rp. 465.129.467.-
<i>Dengan huruf : Empat ratus enam puluh lima juta seratus dua puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh tujuh rupiah.</i>	

Sehubungan dengan itu untuk menjaga nama baik Saudari dan agar beban bunga tidak semakin berat maka, kami berharap sisa tunggakan tersebut dilunasi selambat-lambatnya tanggal 30 Desember 2011.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi perhatian Saudara, terima kasih.


PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
KANTOR CABANG


Moch Chusny Yuda
Pemimpin Cabang


Syukri Effendi
Supv. ADK

Tindakan :

Arsip.


Elkasma



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)

KANTOR CABANG

Jalan Jend. Sudirman No 6 Payakumbuh
Telp. (0752) 92120, 92556, 93934, 95717, 91102, 91103, 95812
Telex: (0752) 55439, Facs.: (0752) 92145

No. : B- KC-III/ADK/01/2012
Lamp : -
Hal : Surat Peringatan II (Kedua)

Payakumbuh, 24 Januari 2012

Kepada Yth :
Sdri. Elkasma/Jd. Alm. Elfis
Jorong Bintungan Sakti Nagari Durian
Tinggi Kec. Kapur IX Kab. 50 Kota
Di

Durian Tinggi

- Surat Perjanjian Kredit Nomor : 171 tanggal 16-07-2010.
- Surat Peringatan I Nomor : B.3738/KC-III/ADK/12/2011 Tgl. 21-12-2011

Menunjuk Surat Perjanjian Kredit dan Surat Peringatan I tersebut diatas dengan ini kami beritahukan bahwa pinjaman Saudari rekening nomor 0258-01-500414-15-8 masih menunggak dengan data pada tanggal 24 Januari 2012 adalah sebagai berikut :

Pinjaman Mula-mula	Rp. 400.000.000.-
Sisa Janji	Rp. 0.-
Baki Debet tanggal 24-01-2012	Rp. 400.000.000.-
Tunggakan pokok	Rp. 400.000.000.-
Tunggakan bunga/denda bunga	Rp. 74.533.132.-
Jumlah Tunggakan s/d tgl. 24 Januari 2012	Rp. 474.533.132.-
<i>Dengan huruf : Empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus tiga puluh tiga ribu seratus tiga puluh dua</i>	

Sehubungan dengan itu kami harapkan sisa tunggakan tersebut dilunasi selambat-lambatnya tanggal 30 Januari 2012 karena apabila sampai dengan tanggal tersebut tidak dilunasi maka saudara akan diberikan Peringatan III (terakhir) dan penyelesaian hutang akan kami serahkan melalui saluran hukum.

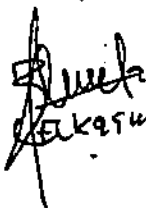
Demikian kami sampaikan untuk menjadi perhatian Saudara, terima kasih.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
CABANG PAYAKUMBUH


Ramli Dini
Pjs.Pinca


Syukri Effendi
Supv. ADK

Tindasan :
1. Arsip.


(Elkasma)



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)

KANTOR CABANG

Jalan Jend. Sudirman No 6 Payakumbuh
Telp. (0752) 92120, 92556, 93934, 95717, 91102, 91103, 95812
Telex: (0752) 55439, Facs.: (0752) 92145

No. : B- 586 KC-III/ADK/03/2012
Lamp : --
Hal : Surat Peringatan III (Ketiga)

Payakumbuh, 21 Maret 2012

Kepada Yth :
Sdri. Elkasma/Jd. Alm. Elfis
Jorong Bintungan Sakti Nagari Durian
Tinggi Kec. Kapur IX Kab. 50 Kota
Di

Durian Tinggi

- Surat Perjanjian Kredit Nomor : 171 tanggal 16-07-2010.
- Surat Peringatan I Nomor : B.3738/KC-III/ADK/12/2011 Tgl. 21-12-2011
- Surat Peringatan II Nomor : B.259/KC-III/ADK/01/2012 Tgl. 24-01-2012.

Menunjuk Surat Perjanjian Kredit tersebut diatas dengan ini kami beritahukan bahwa pinjaman Saudara rekening nomor 0256-01-500414-15-8 telah menunggak dengan data pada tanggal 21 Maret 2012 adalah sebagai berikut :

Pinjaman Mula-mula	Rp. 400.000.000.-
Sisa Janji Bulan ini	Rp. 0.-
Baki Debet tanggal 21 Maret 2012	Rp. 400.000.000.-
Tunggakan pokok	Rp. 400.000.000.-
Tunggakan bunga/denda bunga	Rp. 90.668.252.-
Jumlah Tunggakan s/d tgl. 21 Maret 2012	Rp. 490.668.252.-

Sehubungan dengan itu kami harap sisa tunggakan tsb dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 13 April 2012 karena apabila sampai dengan tanggal tersebut tidak Saudara lunasi maka penyelesaian hutang akan kami serahkan melalui saluran hukum (Parate Eksekusi) dengan cara melelang agunan kredit.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi perhatian Saudara, terima kasih.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
CABANG PAYAKUMBUH

Moch. Chusny Yuda
Pinca

Syukri Effendi
Supv. ADK

Tindakan :

1. Arsip.

REK 1974147

LAMPIRAN X



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk

KANTOR CABANG

Jalan Jend. Sudirman No 6 Payakumbuh
Telp. (0752) 92120, 92556, 93934, 95717, 91102, 91103, 95812
Telex: (0752) 55439, Facs.: (0752) 92145

Nomor : B- -III/KC/ADK/04/2013
Lampiran : 1 (satu) set
Hal : **Permohonan Lelang Agunan**
Kredit an. Pitro Yoyo

Payakumbuh, 23 April 2013

Kepada Yth,
Kepala KPKNL Bukittinggi
di
JL. Prof. Dr. Hazairin No.3
Belakang Balok

BUKITTINGGI

Dengan hormat,

Sehubungan dengan upaya pengurusan/penagihan yang telah kami lakukan dalam rangka penyelesaian piutang negara/kredit macet dari beberapa orang debitur kami belum mendapatkan hasil yang maksimal, maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan ini kami mengajukan permohonan kepada Bapak untuk melaksanakan lelang atas agunan beberapa debitur kami. Untuk kelengkapan data dalam pengurusannya, bersama ini kami lampirkan :

1. Copy Surat Perjanjian Kredit/Copy Surat Pengakuan Hutang
2. Copy Pemilikan Agunan
3. Copy Pengikatan Agunan
4. Copy Surat Pengikatan
5. Daftar agunan yang dilelang
6. Surat Pernyataan
7. Surat Penunjukkan Pejabat Penjual

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
KANTOR CABANG PAYAKUMBUH

As'ari
Pemimpin Cabang

Jasmawati
Pj. SPB

Tindasan:

1. Arsip