

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Proses pengikatan kredit yang dilakuakn oleh PT BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang dengan jaminan atau agunan berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dengan mensyaratkan adanya suatu jaminan atau agunan sebagai penjamin resiko dari fasilitas kredit yang telah diberikan Bank, proses tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank tersebut yaitu debitur mengajukan permohonan, melengkapi dokumen-dokumen yang disyaratkan, menunjukan petugas untuk memeriksa *cashflow* usaha di lapangan dan survey barang jaminan atau agunan, analisa kredit, persetujuan komite kredit, penandatanganan perjanjian kredit dihadapan Notaris/PPAT rekanan Bank disertai dengan penyerahan *covernote* dan pencairan dana. Jadi PT BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam peyaluran kreditnya dengan jaminan objek yang belum terdaftar dengan meminta jaminan selain dari objek yang belum terdaftar tersebut dan telah melakukan analisa yang mendalam sesuai dengan prosedur pemberian kredit internnya. Hal ini sesuai dengan pendapat Rachmadi usman yang mengatakan bahwa prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya .

2. Dalam pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitur kepada bank (kreditur) pada tataran normatif dapat dilakukan bersamaan dengan mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan dan dimungkinkan adanya kesempatan kepada pemegang hak lama tersebut, hal ini sesuai aturan dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kepastian hukum mengenai objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan akan tercapai jika sertipikat hak atas tanah yang belum terdaftar tersebut selesai dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dilanjutkan dengan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) atas nama Kreditur (Bank) yang menjadikan kreditur menjadi kreditur yang diutamakan (*preferen*).
3. Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pembebanan hak tanggungan terhadap objek yang belum terdaftar adalah berpegang pada perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak yang berkedudukan sebagai perjanjian pokok yang mengikat para pihak yang membuatnya. Perlindungan hukum bagi Kreditur dalam hal Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang belum bisa didaftarkan dapat dilakukan dengan menandatangani akta kuasa untuk menjual atas benda jaminan dari Debitur kepada Kreditur dihadapan Notaris/PPAT. Sehingga jika Debitur melakukan wanprestasi sebelum sertipikat hak tanggunngannya terbit maka Kreditur memiliki pegangan yang cukup kuat untuk dapat melelang barang jaminan dari pihak Debitur yang melakukan wanprestasi tersebut.

B. SARAN

1. Proses pemberian kredit oleh PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang sudah sesuai dengan peraturan dan hukum perbankan yang berlaku Negara Indonesia tetapi perlu ditingkatkan lagi prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit terutama dengan jaminan atau agunan objek yang belum terdaftar atau hanya berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dan dalam hal analisa kredit perlu lebih dipahami terutama mengenai *cashflow* dari usaha debitur agar tidak terjadi resiko di kemudian hari seperti kredit macet atau debitur wanprestasi. Dan lebih amannya juga sebaiknya dengan jumlah pinjaman yang besar sebaiknya perjanjian kredit dan surat kuasa mengambil alih dan menjualnya dibuat dengan akta otentik notaris sehingga lebih kuat sebagai alat pembuktian nantinya jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.
2. Hendaknya pihak kreditur atau Bank lebih memperhatikan lagi klausul-klausul perjanjian kreditnya terutama dalam menerima jaminan berupa objek yang belum terdaftar karena dalam hal kepastian hukumnya pihak bank hanya berpegang pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok serta surat kuasa mengambil alih dan menjual saja. Dan hal ini tidak menjadikan Bank sebagai kreditur yang didahulukan (preferen) dalam hal terjadi debitur yang wanprestasi.
3. Hendaknya kreditur agar mendapatkan kekuatan hukum dan perlindungan hukum dalam mengeksekusi jaminan terhadap jaminan objek yang belum terdaftar jika si debitur wanprestasi, maka pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus segera dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sehingga kreditur dapat

mengeksekusi jaminan debitur sebagai pengembalian utang kredit oleh Debitur yang wanprestasi.

