

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 ASPEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Mempunyai rumah sendiri yang sehat dan layak merupakan idaman setiap manusia. Rumah bukan saja memiliki nilai ekonomi, tetapi juga menyangkut harga diri, karena orang yang belum memiliki rumah dianggap belum lengkap kehidupannya.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa rumah yang merupakan salah satu kebutuhan Primer mempunyai dampak sangat besar terhadap berbagai aspek kehidupan, seperti kegiatan bekerja, pertumbuhan ekonomi dan lain-lainnya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) semula dilatarbelakangi dengan adanya kesadaran dari Pemerintah akan pentingnya kebutuhan masyarakat akan kebutuhan perumahan, sehingga pada tahun 1974 dibentuk suatu Tim untuk meneliti permasalahan pengadaan perumahan bagi masyarakat.

Tim ini kemudian melaksanakan berbagai penelitian atas pelaksanaan kebijaksanaan pengadaan rumah berbagai negara.

Setelah bekerja beberapa waktu, Tim ini kemudian menyampaikan rekomendasi kepada pemerintah yang antara lain melakukan pembentukan lembaga-lembaga yaitu :

- a. Housing Authority
- b. Housing Developer Corporation

c. National House Bank

Berdasarkan rekomendasi tersebut Pemerintah segera membentuk Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional (Perumnas).

Mengenai sarana pembentukan lembaga keuangan perumahan, pemerintah tidak menganggap perlu membentuk badan keuangan baru melainkan menugaskan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk melaksanakan dan mengelola kredit pemilikan rumah bagi masyarakat.

Dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. B 49/MK/VI/74 tanggal 29 Januari 1974, maka secara formal salah satu tugas usaha PT. Bank Tabungan Negara (Persero) adalah melaksanakan tugas di bidang pengelolaan kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah yang tidak memiliki rumah sederhana untuk dihuni sendiri.

Untuk melaksanakan tugas tersebut sejauh menyangkut pemberian kredit pemilikan rumah, dimana Perumnas sebagai Developer, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) memperoleh dana dari APBN dalam bentuk penanaman modal Pemerintah dan bantuan subsidi dalam bentuk Likuiditas Bank Indonesia.

2.1.1 Pengertian Kredit

Pengertian Kredit berasal dari bahasa Yunani "Credere" yang artinya kepercayaan, sehingga pemberian kredit tanpa diikuti rasa kepercayaan

sepertinya tidak mungkin terjadi, ini erat kaitannya dengan penilaian dapat tidaknya calon si peminjam melunasi kewajibannya.

Menurut Undang-Undang R.I. Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan pasal 1 ayat 12, yang dimaksud dengan pengertian 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dari pengertian di atas, unsur-unsur kredit terdiri dari : kepercayaan, jangka waktu, sejumlah uang, hasil bunga, jaminan/agunan dan resiko.

Kepercayaan ini tentunya mempunyai nilai sangat relatif yaitu sangat tergantung kepada orang yang menilainya.

Ada beberapa pihak atau lembaga yang dapat memberikan/ menyalurkan kredit, baik yang berbentuk perorangan atau berbentuk badan usaha dan salah satunya adalah bank.

Adapun pengertian Bank disini menurut Drs. Hasan Suyatno adalah : "Lembaga Keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit, jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan pengedaran uang".

2.1.2 Jenis-jenis Kredit

Secara teoritis terdapat bermacam-macam kredit, tergantung sudut pandangannya antara lain :

a. Berdasarkan sumber dana, dibedakan menjadi :

1). Kredit Prioritas

Yaitu : kredit yang dananya 100 % atau sebagian dari Bank Indonesia, Pemerintah atau bantuan dana luar negeri.

2). Kredit Non Prioritas

Yaitu : kredit yang 100 % dananya dari bank yang bersangkutan.

b. Berdasarkan cara pengambilan, dibedakan menjadi :

1). Kredit Uang Muka

Yaitu : Kredit yang diambil sekaligus pada saat realisasi.

2). Kredit Rekening Koran

Yaitu : kredit yang pengambilannya sesuai dengan kebutuhan (sekaligus atau sebagian) dengan saldo menurun atau naik.

c. Berdasarkan Jangka Waktu, dibedakan menjadi :

1). Kredit Jangka Pendek

Yaitu : kredit dengan jangka waktu pembayarannya paling lama 1 (satu) tahun.

2). Kredit Jangka Menengah

Yaitu : kredit jangka waktu pembayarannya antara di atas satu tahun dan tiga tahun.

3). Kredit Jangka Panjang

Yaitu : kredit dengan jangka waktu pembayaran di atas 3(tiga) tahun.

d. Berdasarkan Sudut Tujuannya

1). Kredit Konsumtif

Kredit yang diberikan dengan tujuan konsumsi dan tidak digunakan untuk memproduksi suatu barang atau jasa.

2). Kredit Produktif/Kredit Investasi

Pemberian kredit tujuannya memproduksi suatu barang atau menciptakan suatu jasa, yang selanjutnya akan di jual atau dipasarkan lebih lanjut.

3). Kredit Perdagangan/Kredit Modal Kerja

Yaitu : kredit yang tujuannya digunakan untuk membiayai perdagangan barang dan jasa antara kota maupun di dalam kota.

4). Kredit Ekspor

Kredit yang tujuannya untuk membiayai perdagangan barang dan jasa antar negara.

5). Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

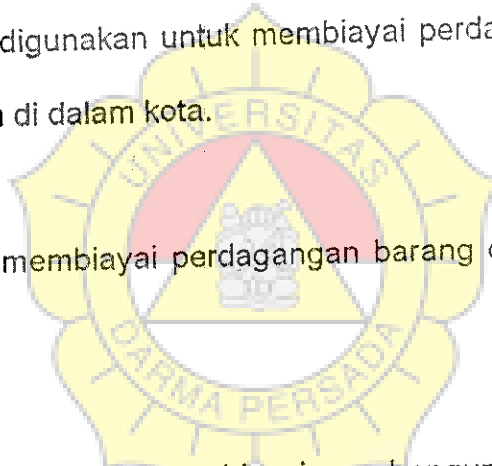
Yaitu : kredit yang tujuannya untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.

e. Dilihat dari sudut Jaminan

1). Kredit tanpa jaminan (Unsecured Loan)

Diberikan kepada peminjam, berdasarkan kepercayaan, yang biasanya merupakan Partner yang menurut pengalaman semua kewajiban-kewajiban dapat dilakukan pada tepat waktunya.

2). Kredit dengan Jaminan (Secured Loan)



Yaitu kredit-kredit yang diberikan oleh Bank di mana atas kredit tersebut dijamin sesuatu barang atau surat, apabila kredit tidak dapat dilunasi maka jaminan dapat dijual dan hasil penjualannya untuk melunasi kredit.

2.1.3 Analisa Pemohon Kredit

Pengalaman kredit mengandung suatu tingkat resiko (degre of risk) tertentu. Untuk menghindari terjadi, maka pemohon kredit harus dinilai oleh bank atas syarat-syarat baik teknis yang terkenal dengan 4 P (Personality, Purpose, Prospect dan Payment) dan atau 5 C (Character, Capacity, Capital, Colleteral dan Condition).

Formula 4 P :

1). Personality :

Bank mencari data tentang kepribadian si pemohon seperti riwayat hidupnya (kelahiran, pendidikan, pengalaman, usaha/pekerjaan dan sebagainya), hobinya, keadaan keluarga (istri, anak) social standing (pergaulan dalam masyarakat serta bagaimana pendapat masyarakat tentang diri si pemohon), serta hal-hal lain yang erat hubungannya dengan kepribadian si pemohon.

2). Purpose

Mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan kredit. Apakah akan digunakan untuk berdagang, memproduksi atau untuk tujuan lainnya. Dan apakah tujuan penggunaan kredit itu sesuai dengan line of business kredit

bank bersangkutan. Misalnya, keperluan/tujuan kredit untuk perkapalan sedangkan line of business bank justru dalam bidang pertanian.

3). Prospect

Yang dimaksud dengan prospect adalah harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan usaha si pemohon. Ini dapat diketahui dari perkembangan usaha si pemohon selama beberapa bulan/tahun, perkembangan keadaan ekonomi perdagangan, keadaan ekonomi/perdagangan sektor usaha si pemohon, kekuatan keuangan perusahaan yang dibuat dari earning power (kekuatan pendapatan/keuntungan) masa lalu dan perkiraan masa mendatang.

4). Payment

Mengetahui bagaimana pembayaran kembali pinjaman yang akan diberikan. Hal ini dapat diperoleh dari perhitungan tentang prospect, kelancaran penjualan dan pendapatan sehingga dapat diperkirakan kemampuan si pemohon di tinjau dari waktu serta jumlah pengambilannya.

Formula 5 C :

1). Character

Hampir sama dengan penilaian Personality. Jadi diperhatikan dan diteliti tentang kebiasaan-kebiasaan, sifat-sifat pribadi, cara hidup (style of living), keadaan keluarganya (anak, istri), hobby dan social standingnya. Ini merupakan ukuran tentang willingness to pay (kemauan untuk membayar).

2). Capacity

Ada standar ukuran ability atau capacity. Bila ukuran pengusaha berada di bawah standar, maka kemampuannya untuk menggerakkan usaha tidak akan optimal walaupun dengan bantuan bank, sehingga akan mengurangi keraguan bank. Dalam hal capacity ini diteliti tentang :

- a) Pengalamannya dalam bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya (umum dan kejuruan)
- b) Pengalaman-pengalaman bisnisnya dalam menyesuaikan diri dengan kondisi perekonomian atau ketentuan-ketentuan pemerintah serta mengikuti perkembangan kemajuan teknologi dan sistem-sistem perusahaan modern.
- c) Bagaimana kekuatan perusahaan sekarang dalam sektor usaha yang dijalankannya.

Capacity ini merupakan ukuran ability to pay, yaitu kemampuan membayar.

3). Capital

Penyelidikan terhadap Capital atau Permodalan si pemohon kredit tidak hanya dilihat dari besar kecilnya modal tersebut, tetapi bagaimana distribusi modal tersebut di tempatkan pengusaha. Cukupkah modal yang tersedia sehingga segala sumber-sumber bergerak secara efektif. Baikkah pengaturan modal itu sehingga perusahaan berjalan dengan lancar dan maju ? Berapa besar modal kerjanya ? Kesemuanya ini dapat terlihat dari posisi Balance Sheet (Neraca Perusahaan).

Dalam arti sempit diketahui bahwa modal kerja diperoleh dari selisih antara Current Assets dengan Current Liabilities. Yang tergolong Current Assets adalah :

- a) Uang kas
- b) Uang di Bank (berupa giro)
- c) Piutang-piutang perusahaan yang segera dapat ditagih
- d) Surat-surat berharga
- e) Persediaan barang (bahan baku atau barang jadi)

Current Liabilities adalah segala kewajiban-kewajiban jangka pendek, atau segala kewajiban yang dapat ditagih sewaktu-waktu, seperti utang jangka pendek, bunga yang harus dibayar dan sebagainya.

4). Collateral

Collateral berarti jaminan. Dalam penilaian pemohon kredit, Collateral merupakan hal yang diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain maka si pemohon kredit masih diberi kesempatan bila dapat memberikan jaminan.

Secara umum jaminan kredit dapat terbagi dua yaitu jaminan fisik dan non fisik.

Jaminan fisik berarti jaminan berbentuk barang, seperti tanah, rumah, surat-surat berharga dan sebagainya.

Jaminan non fisik berbentuk jaminan keyakinan tentang prospek dan kekuatan keuangan serta karakter yang dapat dipertanggungjawabkan.

Jaminan non fisik lain adalah jaminan pribadi yang disebut borgtocht. Jadi bila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, borgtocht yang menanggung resiko kredit.

5). Condition

Nilai kredit tidak hanya dapat ditentukan oleh 4 C di atas, tetapi kondisi ekonomi secara umum serta kondisi pada sektor usaha si pemohon kredit perlu di evaluasi. Maksudnya agar bank dapat memperkecil resiko yang mungkin timbul oleh kondisi ekonomi. Keadaan perdagangan serta persaingan di lingkungan sektor usaha si pemohon kredit perlu diketahui, sehingga bantuan yang akan diberikan benar-benar bermanfaat bagi perkembangan usahanya.

2.1.4 Syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Perumahan yang merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, sampai saat ini belum terpenuhi baik secara kualitas maupun secara kuantitas, hal ini disebabkan :

- a. Masih adanya kesenjangan antara jumlah rumah yang ada dengan jumlah keluarganya, hal tersebut dikarenakan penghasilan masyarakat yang masih rendah dibandingkan dengan harga rumah dan kenaikannya masih kalah cepat dibanding dengan kenaikan harga rumah.
- b. Bertambahnya kebutuhan rumah setiap tahunnya sebagai akibat dari penambahan jumlah penduduk yang besar.

- c. Adanya pemukiman yang kurang memenuhi syarat teknik dan kesehatan terutama di kota-kota besar dan berkembangnya perumahan liar serta kumuh.
- d. Jauhnya pembangunan perumahan baru dari pusat kota ditambah kurangnya sarana dan prasarana transportasi ke pusat kota.
- e. Belum mantapnya sistem pembiayaan dan kurangnya dana untuk pembangunan rumah.
- f. Kurangnya penemuan teknologi untuk membuat bahan bangunan yang murah sehingga mampu membantu pembangunan perumahan dengan biaya murah.

Dengan adanya masalah kebutuhan manusia mengenai perumahan; PT. Bank Tabungan Negara (Persero) diberikan tugas oleh pemerintah merealisasi keinginan tersebut melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berupa :

- a) KPR Paket A atau dapat disebut KPR Griya Inti
- b) KPR Paket C atau dapat disebut KPR Griya Madya
- c) KPR Paket D atau dapat disebut KPR Griya Utama

Permasalahan tersebut di atas tidak terlepas dari misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang ditujukan pada pembangunan perumahan. Misi tersebut ditetapkan antara lain :

"Menjadi Bank Komersial yang sehat dan modern serta mampu memperoleh keuntungan yang memadai untuk dapat tumbuh dan berkembang dengan

menentukan usahanya di bidang pembiayaan perumahan rakyat dalam rangka menunjang pembangunan nasional untuk mencapai masyarakat adil dan makmur".

Sebagai ilustrasi dari misi yang merupakan fungsi usaha pokok di bidang perkreditan dapat dijabarkan sebagai berikut :

- a. Dengan KPR BTN, golongan masyarakat yang tidak mampu dapat dibantu untuk memiliki rumah sendiri, sebagai bagian dari wujud kesejahteraan sosial dan ekonomi masyarakat.
- b. Dengan KPR BTN, ikut membuka lapangan usaha yang cukup luas di masyarakat, melalui jasa-jasa pihak pengembang (Developer).
- c. Dengan KPR BTN, ikut menciptakan lapangan kerja yang cukup luas dan baik berkaitan dengan berbagai sektor kegiatan usaha lainnya tidak semata-mata industri perumahan saja.
- d. Dengan KPR BTN, terbentuk proyek-proyek perumahan sederhana dengan penataan penghunian yang lebih baik dan nyaman serta dapat dipertanggungjawabkan dari aspek-aspek hukumnya.
- e. Dengan KPR BTN, secara tidak langsung ikut membantu masyarakat untuk bersikap tertib dan dalam pengaturan kehidupan ekonomi serta kehidupan keluarga.

Dengan misi tersebut di atas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berusaha meningkatkan pembangunan perumahan untuk masyarakat luas serta kualitas hidup masyarakat untuk pembangunan nasional, tinggal

bagaimana misi tersebut dapat terealisasi, tergantung upaya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam menyalurkan KPR-nya kepada masyarakat.

2.2 ASPEK JAMINAN ATAU AGUNAN

Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan pasal 8 menyatakan bahwa : "Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan serta kesanggupan Debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan".

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan hati-hati (Prudent Banking) untuk mengurangi resiko tersebut perlu adanya jaminan dalam pemberian kredit, dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang dijanjikan.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap :

- a) Watak
- b) Kemampuan
- c) Modal
- d) Agunan
- e) Prospek Usaha

Mengingat bahwa Agunan merupakan salah satu Variabel dalam penilaian permohonan kredit, maka kadang-kadang unsur Agunan agak

diabaikan apabila berdasarkan keempat unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Debitur dalam mengembalikan hutangnya.

Padahal apabila timbul permasalahan di kemudian hari yakni jika Debitur tidak mampu membayar/melunasi hutangnya, kredit akan menunggak dan akhirnya menjadi macet, hasil penjualan barang Agunan menjadi alternatif sebagai sumber angsuran/pelunasan kredit.

2.2.1 Penilaian Jaminan atau Agunan

Dalam rangka pengamanan barang jaminan (agunan) kredit khususnya barang jaminan (agunan) berupa barang tidak bergerak seperti tanah, maka perlu diteliti sampai sejauh mana status hukum tanah yang akan dijadikan jaminan kredit tersebut, karena sesuai pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa status hak atas tanah yang dapat dibebani penanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha.

Namun demikian sertifikat tanah dalam kaitan status hak tersebut di atas ada kemungkinan palsu atau sertifikat asli dikeluarkan Agraria akan tetapi cara penerbitannya keliru sehingga apabila sampai kepada Pengadilan Negeri, Pengadilan menganggap sertifikat pemilikan tersebut tidak sah dan sebagainya.

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, dalam rangka penilaian suatu sertifikat tanah sebagai agunan kredit, perlu dilakukan langkah-langkah :

- 1). Langkah pertama yang harus di perhatikan apabila menerima suatu sertifikat tanah adalah meneliti pengetikan di dalam sertifikat tersebut.

Apabila pengetikannya tembusan karbon, maka sertifikat tersebut patut diduga benar karena lazimnya suatu sertifikat tanah dilakukan pengetikan rangkap di atas form asli dengan buku sertifikat sebagai tembusan karbon.

Ketikan pada form asli disimpan dalam buku tanah (buku pendaftaran) sedangkan yang keluar untuk pihak pemegang hak sertifikat adalah berupa grosne, artinya salinan pertama berupa ketikan tembusan karbon dalam sertifikat tersebut.

- 2). Langkah selanjutnya, diperhatikan pula dalam buku sertifikat tersebut pada halaman pendaftaran yang memuat kolom-kolom keterangan dan halaman berikut memuat tentang gambar situasi (GS) No..... Tahun.....dst.

Semua keterangan-keterangan dalam kolom-kolom tersebut mempunyai makna dan saling ada kaitannya satu sama lainnya.

Contoh :

- a. Kalau yang berisi keputusan dikaitkan dengan kolom tanggal pendaftaran, maka apabila tertulis tanggal pendaftaran lebih awal dari pada tanggal keputusan, ini suatu hal yang menunjukkan gejala keliru.
- b. Sebaliknya juga kalau terlihat pada kolom tanggal pendaftaran lebih awal dari kolom tanggal pengeluaran sertifikat maka ini pun suatu gejala bahwa sertifikat tersebut keliru.

- c. Halaman pendaftaran dihubungkan pada halaman Gambar Situasi (GS) luas tanah tertulis pada gambar situasi tidak sama dengan luas tanah yang tertulis pada kolom surat ukur halaman pendaftaran, ini menunjukkan bahwa sertifikat itu keliru.
 - d. Apabila dalam buku sertifikat tanah tersebut terdapat ketikan dengan huruf karbon, maka sertifikat tersebut dianggap benar.
- 3). Pengertian sertifikat tanah palsu mengandung 3 pengertian yaitu :
- a. Sertifikat atau pemiliknya dianggap tidak sah terjadi apabila suatu sertifikat tanah yang diterbitkan oleh dan didaftarkan pada kantor Agraria secara resmi akan dianggap atau pemilikannya dianggap tidak sah oleh pengadilan karena prosedur penerbitannya oleh kantor BPN tersebut tidak memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku seperti belum ada fatwa tanah, belum ada girik (kitir, pipil atau grant Sultan), belum ada surat keputusan dari Menteri Dalam Negeri (Dirjen Agraria) atau surat keputusan Gubernur dan sebagainya.
 - b. Sertifikat asli tetapi palsu (aspal) terjadi dimana sertifikat tersebut benar-benar dikeluarkan oleh BPN, akan tetapi di tandatangani atau diterbitkan oleh bukan pejabatnya yang berwenang (oleh Bag. kendaraan, oleh Kepala Perlengkapan dan sebagainya atau oknum lainnya).
 - c. Sertifikat tanah benar-benar palsu dimana sertifikat tersebut diterbitkan oleh orang di dalam atau di luar Kantor BPN dengan memalsukan bentuk buku sertifikat, tanda tangan pejabat BPN.

4). Dari uraian di atas jika menduga dan meragukan keabsahan sesuatu sertifikat tanah tersebut langsung melakukan pengecekan kepada Kantor Agraria setempat (dimana sertifikat tersebut diterbitkan) untuk melihat pada buku tanah (Buku Besar Pendaftaran Tanah) apakah nama pemegang hak nomor tersebut dalam sertifikat sudah sesuai pada buku tanah. Jika telah sesuai maka benarlah sertifikat tersebut dan tidak palsu namun apabila tidak sesuai maka sertifikat tanah tersebut palsu.

Demikian juga apabila meragukan bahwa tanah tersebut dalam sengketa atau tidak, maka ada baiknya ditinjau lokasi tanahnya, minta informasi kepada orang-orang tetangga yang berdekatan dengan lokasi tanah tersebut, menghubungi Lurah atau Camat.

Dalam hal ini jaminan kebendaan tersebut sudah diteliti status hukumnya dan keabsahan hak kepemilikannya, maka tahap selanjutnya adalah menilai barang jaminan tersebut dalam kaitannya sebagai agunan kredit.

Penilaian dapat dilaksanakan oleh pejabat bank sendiri selaku kreditur, namun agar lebih obyektif dapat meminta bantuan kepada pihak ketiga yang independent yaitu perusahaan jasa penilaian (Appaiser Company) yang telah memenuhi kriteria-kriteria yang ditentukan oleh bank.

2.2.2 Pengikatan Jaminan atau Agunan

Pengikatan agunan atau jaminan dapat dilaksanakan sebagai berikut:

- 1). Untuk agunan berupa barang-barang bergerak, misalnya mesin dan peralatan, inventaris kantor dan lain-lain, pengikatannya dilakukan secara FEO (Fiduciare Eigendoms Overdrach) yakni pengikatan agunan yang dilakukan atas dasar kepercayaan dalam arti, barangnya (secara fisik) masih dikuasai debitur dan bukti pemilikinya yang diserahkan ke bank.
- 2). Untuk agunan berupa barang-barang tidak bergerak, misalnya tanah, bangunan, kapal (20 DWT ke atas) dan lain-lain, pengikatnya dilakukan secara Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan adalah Undang-Undang yang dimaksud dalam pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, sebagai pengganti ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek dan Credietverband yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (BW) dan Staatsblad 1908-542 dan perubahannya.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak tanggungan, maka ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek sepanjang mengenai tanah, dan Credietverband yang untuk sementara waktu masih diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA, tidak berlaku lagi.

Mengingat Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan-ketentuan yang mendasar mengenai hakekat Hak Tanggungan maupun ketentuan-ketentuan mengenai prosedur operasional pemberian dan pendaftaran yang bersifat teknis, hendaknya Undang-Undang tersebut

dipelajari dengan cermat agar pelaksanaannya dapat sesuai dengan tujuannya untuk menyediakan lembaga jaminan yang kuat atas tanah dan mampu memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Untuk melaksanakan Undang-Undang tersebut telah ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1996 tentang bentuk surat kuasa membebaskan Tanggungan, buku-tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Peraturan ini menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko-blanko sesuai bentuk yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri tersebut, yaitu sejak tanggal 1 Agustus 1996 bagi Syrat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan tanggal 1 Juli 1996 bagi buku-tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Selain itu diatur pembuatan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan selama kurun waktu antara sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan tersedianya blanko-blanko yang dimaksud.

Mengingat faktor komunikasi yang menyebutkan Undang-Undang tersebut tidak mungkin sampai di tangan dan diketahui oleh para pelaksana pada hari diundangkannya, Peraturan Menteri di atas mengatur juga status hukum surat kuasa membebaskan hipotik, akta pembebanan Hipotik/Credietverband, Buku-tanah dan sertifikat Hipotik/ Credietverband yang

dibuat sesudah Undang-Undang tersebut berlaku sebelum sampai di tangan dan diketahui oleh para pelaksana.

2.2.3 Monitoring Jaminan atau Agunan

Pemantauan agunan kredit dimaksudkan untuk memastikan apakah agunan yang diberikan lengkap secara fisik dan nilainya dapat mengcover seluruh kredit yang diberikan sesuai ketentuan.

Hal-hal yang dimonitor :

- a) Petugas kredit harus melakukan pengecekan secara ritun (satu kali dalam sebulan) terhadap seluruh dokumen yang ada.
- b) Memeriksa kembali persyaratan kredit dan untuk memastikan apakah ada yang disyaratkan sudah diterima atau belum.
- c) Melakukan pengecekan ke lokasi barang jaminan/agunan apabila secara fisik masih ada.
- d) menghitung ratio agunan terhadap kredit yang diberikan, apakah masih sesuai dengan ratio yang ditetapkan.
- e) Melakukan Cross Check dengan harga pasar apabila terjadi penurunan maka harus segera disesuaikan dan permintaan tambahan agunan kepada debitur, apabila memungkinkan.