



# JAMINAN DALAM KREDIT DAN PEMBIAYAAN

# UMUM

- Agunan merupakan bagian dari Analisa pembiayaan, untuk meyakini kelayakan nasabah. Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.
- Untuk memperoleh keyakinan tersebut Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

# PENGERTIAN AGUNAN

- **Jaminan Pemberian Kredit** : Keyakinan Kreditur bahwa kredit yang diberikan aman dan kembali serta menguntungkan.
- **Jaminan Kredit** : Berarti agunan, baik pokok dan atau tambahan



# PENILAIAN AGUNAN

## **ASPEK EKONOMIS :**

- **NILAI JUAL**
- **MARKETABLE**
- **NILAI YANG AKAN DATANG**

## • **ASPEK YURIDIS**

- **KEPEMILIKAN (Pribadi/bersama/warisan)**
- **BUKTI KEPEMILIKAN**
- **DATA FISIK ( letak, luas batas)**

## • **ASPEK LIKUIDASI**

## • **ASPEK LINGKUNGAN HIDUP**

# JENIS JAMINAN KREDIT

- **JAMINAN UMUM ( 1131 BW)**
- **JAMINAN KHUSUS**
  - **HAK TANGGUNGAN ( UU no. 4/1996)**
  - **HIPOTIK (1162-1232 BW)**
  - **JAMINAN FIDUSIA (UU No. 42/1999)**
  - **GADAI (1150-1160 BW)**
  - **RESI GUDANG (UU 9/2011 MERUBAH UU NO. 9/2006)**
- **JAMINAN PENANGGUNGAN (1820-1850 BW)**
  - **PERSONAL GUARANTEE**
  - **CORPORATE GUARANTEE**
- **DALAM ARTI LUAS TERMASUK ASURANSI**

# JAMINAN UMUM

- Semua harta debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada merupakan jaminan utang yang bersangkutan
- Konsep Hukum RI tentang hutang harus dibayar

# OBJEK HAK TANGGUNGAN

- **HAK MILIK**
- **HAK GUNA USAHA**
- **HAK GUNA BANGUNAN**
- **HAK PAKAI ATAS TANAH NEGARA ( yang didaftar dan dapat dipindah tangankan)**
- **HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN ( di atas HM, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah Neg.)**
- **Jika J.W habis, harus diajukan perpanjangan sebelum berakhirnya jangka waktu.**



# OBJEK HIPOTIK

- **PESAWAT TERBANG (UU.No.15/92)**
- **KAPAL LAUT YANG BERISI KOTOR 20 m<sup>3</sup> KEATAS**

# OBJEK GADAI

- **BENDA-BENDA BERGERAK**
- **SIMPANAN NASABAH, GIRO, TABUNGAN DAN DEPOSITO**
- **( INTINYA BENDA-BENDA TERSEBUT DIKUASAI OLEH KREDITUR ATAU PIHAK KETIGA YANG DISETUJUI)**

# GADAI SAHAM

- **Saham yang terdaftar pada bursa:**
  - Tidak boleh :
    - Saham yang tidak bertransaksi selama 3 bulan sebelum PK
    - Saham dengan harga pasar di bawah nilai harga nominal saat PK
  - Nilai maksimum 50 % harga pasar saat PK
- **Saham yang tidak terdaftar pada bursa:**
  - Hanya saham yang diterbitkan oleh perusahaan penerima kredit
  - Untuk pemberian kredit dalam rangka ekspansi dan akuisisi
  - Nilai saham maksimum sebesar nilai nominal saham yang tercantum dalam AD

# OBJEK FIDUCIA

- **SEMUA BENDA DAN SEMUA HAK, KECUALI :**
  - **HAK TANGGUNGAN YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DAN BANGUNAN, SEPANJANG PERATURAN YANG BERLAKU MENENTUKAN JAMINAN ATAS BENDA TERSEBUT WAJIB DI DAFTAR**
  - **HIPOTIK ATAS KAPAL YANG TERDAFTAR DENGAN ISI 20 M3 ATAU LEBIH**
  - **HIPOTIK ATAS PESAWAT TERBANG**
  - **GADAI**

# **PENANGGUNGAN UTANG**

- Corporate guarantee
- Personal guarantee

# **KEMAMPUAN PENANGGUNG**

- **APA YANG DITANGGUNG**
- **JUMLAH YANG DITANGGUNG**
- **KEWENANGAN MENANGGUNG**
- **KEMAMPUAN MENANGGUNG**
- **PILIHAN PASAL 1831 ATAU 1832**

## **ISI BANK GARANSI**

- **Judul “Garansi Bank’ atau “Bank Garansi”**
- **Nama & alamat Bank pemberi garansi**
- **Tanggal Penerbitan**
- **Transaksi antara pihak yang dijamin dengan penerima garansi**
- **Jumlah uang yang dijamin**
- **Tanggal mulai berlaku dan berakhir**
- **Penegasan batas waktu penagihan klaim**
- **Pilihan berlakunya pasal 1831 atau 1832**

# PENGIKATAN AGUNAN



# PENGIKATAN AGUNAN

- **HAK TANGGUNGAN, FIDUSIA DAN HIPOTIK DIIKAT DENGAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN/ FIDUSIA/ HIPOTIK, KEMUDIAN DI DAFTAR PADA KANTOR PENDAFTARAN**
- **GADAI DIIKAT DENGAN AKTA GADAI ( DI BAWAH TANGAN/NOTARIIL)**
- **PENANGGUNGAN HUTANG DIIKAT DENGAN AKTA PENANGGUNGAN HUTANG (NOTARIIL/DI BAWAH TANGAN)**

## **LAHIRNYA HAK PREFERENT**

- **HAK TANGGUNGAN, FIDUSIA DAN HIPOTIK SEJAK DIDAFTRAKAN**
- **GADAI, SETELAH BENDA DIKUASAI/DILETAKAN PADA PIHAK KETIGA YANG DISETUJUI**
- **PENANGGUNGAN HUTANG , SEJAK BERLAKUNYA PERJANJIAN**



# **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN/FIDUSIA /HIPOTIK**

- **BENTUK :**
  - APHT DIBUAT OLEH PPAT
  - APJF DIBUAT SECARA NOTARIIL
  - PEMBEBANAN HIPOTIK DENGAN AKTA OTENTIK
- **DILAKUKAN OLEH PEMILIK HAK**
- **ACCESSOIR DARI PERJANJIAN KREDIT**

# **SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)**

- **DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS ATAU PPAT**
- **TIDAK DAPAT DITARIK DAN TIDAK BERAKHIR DENGAN SEBAB APAPUN**
- **TIDAK MEMUAT KUASA LAIN**
- **TIDAK MEMUAT KUASA SUBSTITUSI**
- **MENCANTUMKAN OBYEK HT, JML HUTANG, IDENTITAS DEBITUR DAN KREDITUR**
- **BERLAKUNYA 1 BLN UNTUK TANAH TERDAFTAR DAN 3 BLN UNTUK TANAH BELUM TERDAFTAR, KECUALI UNTUK KREDIT TERTENTU**

# AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

- Formulir APHT dan SKMHT ditetapkan oleh BPN (PMNA No.3/96)
- Isi:
  - Identitas dan domisili pemberi dan penerima HT;
  - Utang yang dijamin
  - Nama dan identitas debitur
  - Uraian mengenai obyek HT(letak,batas, luas, tanah/bangunan)
  - Klausula roya partial
  - Janji: di UU ada 11
  - Pemegang HT dapat menjual, jika cidera janji, tidak disewakan, segera dikosongkan, asuransi dlll
  - Janji yang dilarang : Kreditur memiliki obyek HT

## SERTIFIKAT HT

- Sebagai tanda bukti
- Sampul berirah-irah”Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan YME”,mempunyai kekuatan eksekutorial

# HAPUSNYA HT

- HAPUSNYA PIUTANG YANG DIJAMIN
- DILEPASKAN HT OLEH KREDITUR
- PEMBERSIHAN ( Berdasarkan Kep.Ket.PN atas permohonan pembeli obyek HT)
- HAPUSNYA HAK ATAS TANAH

# HAPUSNYA GADAI

- **Hapusnya utang yang dijamin.**
- **Benda yang menjadi obyek gadai dikembalikan kepada pemilik.**
- **Benda yang dijadikan obyek gadai menjadi milik kreditur.**



# HAPUSNYA JAMINAN FIDUSIA

- Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia.
- Pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia.
- Musnahnya Benda yang menjadi Jaminan Fidusia.

# AGUNAN BERSAMA

- PEMBERIAN KREDIT BERSAMA ( Satu untuk semua kreditur (Sindikasi) atau PK sendiri (Club Deal)
- Dalam Club Deal, terdapat “**cross default**”, jika wanprestasi pada salah satu kreditur, berarti wan prestasi pada semua kreditur
- Antar Bank (Kreditur) terdapat Security sharing Agreement (pembagian jaminan)

## HAK TANGGUNGAN UU NO.4/1996

- Obyeknya : Benda tidak bergerak bersertifikat yaitu SHM,SGB,SHGU,SHPATN,SHMSRS
- Cara pengikatan : Pembuatan SKMHT, APHT secara / E Tanggungan
- SKMHT untuk tanah diluar wilayah kerja PPAT, SKMHT dibuat secara Notriil
- Berlakunya APHT 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT wajib didaftarkan

## JAMINAN FIDUSIA UU NO.42/1999

- Obyeknya : Benda bergerak dikuasai dibitur termasuk piutang dan persediaan serta benda2 lain yang tidak dapat dibebani dengan jaminan pembiayaan (Hak tanggungan, Hipotik, gadai)
- Cara Pengikatan : Dibuat APJF notarial dan di daftarkan pada Kantor Pendafrtran Fiduasia untuk memperoleh Sertifikat Jaminan Fidusia
- Tanda buktinya adalah Sertifikat Jaminan Fidusia

## GADAI Apsl 1150 s/d 1160 KUHPdt

- Obyeknya : Benda bergerak dikuasai kreditur Termasuk Deposito
- Cara Pengikatan : Dibuat akta gadai (di bawah tangan atau notarial)
- Tanda buktinya adalah Akta Gadai

## HIPOTIK KUHPdt tentang hipotik dan UU 17/2008 tentang Pelayaran

- Obyeknya : Kapal laut berbobot 8 ton atau 20 m3
- Cara pengikatan : pembuatan akta hipotek oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal di tempat kapal didaftarkan dan dicatat dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal.
- Tanda buktinya adalah :Grosse Akta Hipotek yang diberikan kepada penerima hipotek.

## RESI GUDANG UU NO. 9/2006 DIUBAH UU NO. 9/2011

- Obyeknya : Benda/barang dalam Resi Gudang (barang dalam Gudang ). Tanda bukti haknya adalah Resi Gudang
- Cara pengikatannya : Pembuatan Akta Jaminan Resi Gudang, kemudian didaftarkan pada Kantor Registrasi Pendaftaran Jaminan Resi Gudang/Badan hukum yang dibentuk oleh Menteri Perdagangan untuk memperoleh Sertifikat Jaminan Resi Gudang
- Sertifikat Resi Gudang

# HAL-HAL YANG PERLU DIPERHATIKAN

- Pemberian Jaminan wajib dilakukan oleh Pemiliknya.
- Pemilik adalah pihak yang sah secara hukum.
- Termasuk pemilik adalah :
  - Pihak yang tercantum dalam dokumen kepemilikan dan jika termasuk harta bersama dalam perkawinan, pemilik adalah suami istri.
  - Seluruh Ahli waris, jika terdapat salah satu pemilik meninggal dunia.
  - Pemilik pribadi karena memperoleh Harta Bawaan.
- Jika pemilik adalah perusahaan, maka perlu dilihat apakah dalam melakukan pengikatan memperoleh persetujuan Dekom atau RUPS.
- Dalam pemberian hak-hak jaminan wajib menunjuk secara tegas Pembiayaan mana yang dijaminan dengan hak-hak jaminan tersebut dan obyek (benda mana) yang dijadikan jaminan tersebut.

## PMNA NO. 22/2017 PENETAPAN BATAS WAKTU PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)

- Berlakunya sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok untuk
  - Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
  - Pengadaan Perumahan :
    - Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup>
    - Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
  - Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- Berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria:
  - Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)sampai dengan Rp250.000.000,00
  - Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.
- Berlaku sampai 1 (satu) bulan terhadap pengikatan di luar kondisi tersebut di atas.

# TRIMA KASIH

- SEMOGA BERMANFAAT DAN MENJADI AMAL JARIAH