



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENGGUNAAN RESI GUDANG DI DALAM KREDIT  
PERBANKAN**



TESIS

**LIEM PIPI WIDIYANTI  
0706177646**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK  
JULI 2009**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENGUNAAN RESI GUDANG DI DALAM KREDIT  
PERBANKAN**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**LIEM PIPI WIDIYANTI  
0706177646**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK  
JULI 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Liem Pipi Widiyanti  
NPM : 0706 177 646

Tanda tangan :   
Tanggal: 3 Juli 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Liem Pipi Widiyanti  
NPM : 0706 177 646  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Penggunaan Resi Gudang Di Dalam Kredit Perbankan

**Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

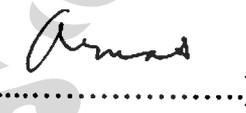
Pembimbing : Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M.



Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryadono, S.H., M.H. (.....)



Penguji : Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn. (.....)



Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 3 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1). Bapak Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2). Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dan selaku Ketua Tim Penguji dalam rangka saya mempertahankan tesis ini;
- (3). Bapak Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn., selaku Anggota Tim Penguji tesis dan juga selaku dosen yang mengajari saya dasar-dasar hukum perbankan;
- (4). Seluruh dosen dan staf pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah membuat ilmu sebagai pelita hati, atas segala pengetahuan, bimbingan, dan bantuannya. Tak lupa pula Penulis mengucapkan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada seluruh civitas akademika Universitas Indonesia atas lingkungan ilmiah yang kondusif;
- (5). Teman-teman MKn 2007: Ingrid, Dewi, dan yang lainnya yang telah memberikan semangat belajar dan suasana kuliah yang menyenangkan;
- (6). Suami dan anak-anak yang sangat saya cintai, yang telah memberikan dukungan dan pengertian selama menyelesaikan tugas perkuliahan dan penyusunan tesis ini.
- (7). Semua pihak yang tidak disebutkan satu per satu dalam tesis ini (tanpa bermaksud mengurangi penghormatan dan penghargaan Penulis).

Akhir kata, Penulis berharap Tuhan berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Depok, 03 Juli 2009

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Liem Pipi Widiyanti  
NPM : 0706 177 646  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**PENGGUNAAN RESI GUDANG DI DALAM KREDIT PERBANKAN**

Berdasarkan persetujuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalih-mediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, serta memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 3 Juli 2009

Yang membuat pernyataan



(Liem Pipi Widiyanti)

## ABSTRAK

Nama : Liem Pipi Widiyanti  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul : Penggunaan Resi Gudang Di Dalam Kredit Perbankan

Resi Gudang sebagai dokumen bukti penyimpanan barang di gudang memegang peranan penting dalam meningkatkan tingkat hidup petani di Indonesia, karena berpotensi sebagai alternatif memperoleh pembiayaan. Praktek penggunaan Resi Gudang di dalam kredit perbankan yaitu sebagai agunan dan sebagai dokumen pencairan kredit. Penggunaan Resi Gudang sebagai agunan, bank mendasarkan pada UU tentang Sistem Resi Gudang dan melakukan pembebanan jaminan dalam Akta Perjanjian Hak Jaminan. Penggunaan sebagai dokumen penunjang kredit, bank mendasarkan pada ketentuan dalam *Collateral Management Agreement* dimana pembebanan jaminannya dengan Akta Pembebanan Jaminan Fidusia. Dalam penggunaannya, bank menghadapi risiko, yaitu risiko yang beraspek ekonomis dan aspek yuridis.

Kata kunci: Resi Gudang

## ABSTRACT

Name : Liem Pipi Widiyanti  
Study Programme: Kenotariatan  
Title : The Uses of Warehouse Receipt in Banking Credit

Warehouse Receipt as inventory depositor documents played an important role in increasing the life standard of farmers in Indonesia because it has potentials to be an alternative funding. The usage of Warehouse Receipt in credit banking are as collateral and as credit liquidity document. As a collateral, Warehouse Receipt, banking system is based on warehouse system law and will impose the financial responsibility written on Akta Perjanjian Hak Jaminan. On the other hand, the application of credit liquidity document, banking system is based on collateral management agreement where its financial responsibility written on Akta Pembebanan Jaminan Fidusia. As a result, bank will take the risks both economically and juridically.

Keyword : Warehouse Receipt

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	5
1.3 Metode Penelitian.....	5
1.4 Sistematika Penulisan.....	6
<b>BAB 2 ASPEK HUKUM JAMINAN RESI GUDANG SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN.....</b>	<b>8</b>
2.1 Pembahasan Umum Tentang Resi Gudang .....	8
2.2 Penggunaa Resi Gudang di Indonesia .....	10
2.3 Potensi resi Gudang Sebagai Dasar Pembiayaan Kredit Perbankan ....	13
2.4 Resi Gudang Menurut Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang .....	14
2.4.1 Pengertian Resi Gudang .....	15
2.4.2 Mekanisme Penerbitan Resi Gudang .....	16
2.4.3 Bentuk dan Sifat Resi Gudang .....	19
2.4.4 Manfaat Sistem Resi Gudang .....	21
2.4.5 Pihak-pihak yang Terlibat dalam Resi Gudang .....	24
2.5 Resi Gudang dalam Praktek Kredit Perbankan .....	26
2.5.1 Tentang Pembiayaan/Kredit Perbankan .....	26
2.5.2 Pemberian Kredit dengan Skim Warehouse Receipt Financing (WRF) .....	29
2.5.3 Pemberian Kredit dengan Skim Sistem Resi Gudang (SRG) ..	33
2.5.4 Analisa Perbandingan Skim WRF dengan Skim SRG .....	35
2.6 Pengikatan Jaminan .....	37
2.6.1 Pengikatan Jaminan Fidusia .....	38
2.6.2 Pengikatan Hak Jaminan Resi Gudang .....	40
2.7 Risiko Bank dalam Melakukan Eksekusi Jaminan .....	43
2.7.1 Aspek Ekonomi.....	45
2.7.2 Aspek Yuridis .....	50
2.8 Upaya Bank dalam Menghadapai Risiko .....	51
2.8.1 Pedoman Kredit .....	51
2.8.2 Analisa Kredit .....	52
2.8.3 Mencari Pembeli/Pasar untuk Menjual Barang Jaminan .....	54
2.8.4 Persyaratan Tambahan Lain .....	55

<b>Bab 3 PENUTUP</b> .....	<b>58</b>
<b>3.1 Kesimpulan</b> .....	<b>58</b>
<b>3.2 Saran</b> .....	<b>59</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>61</b>



## DAFTAR GAMBAR

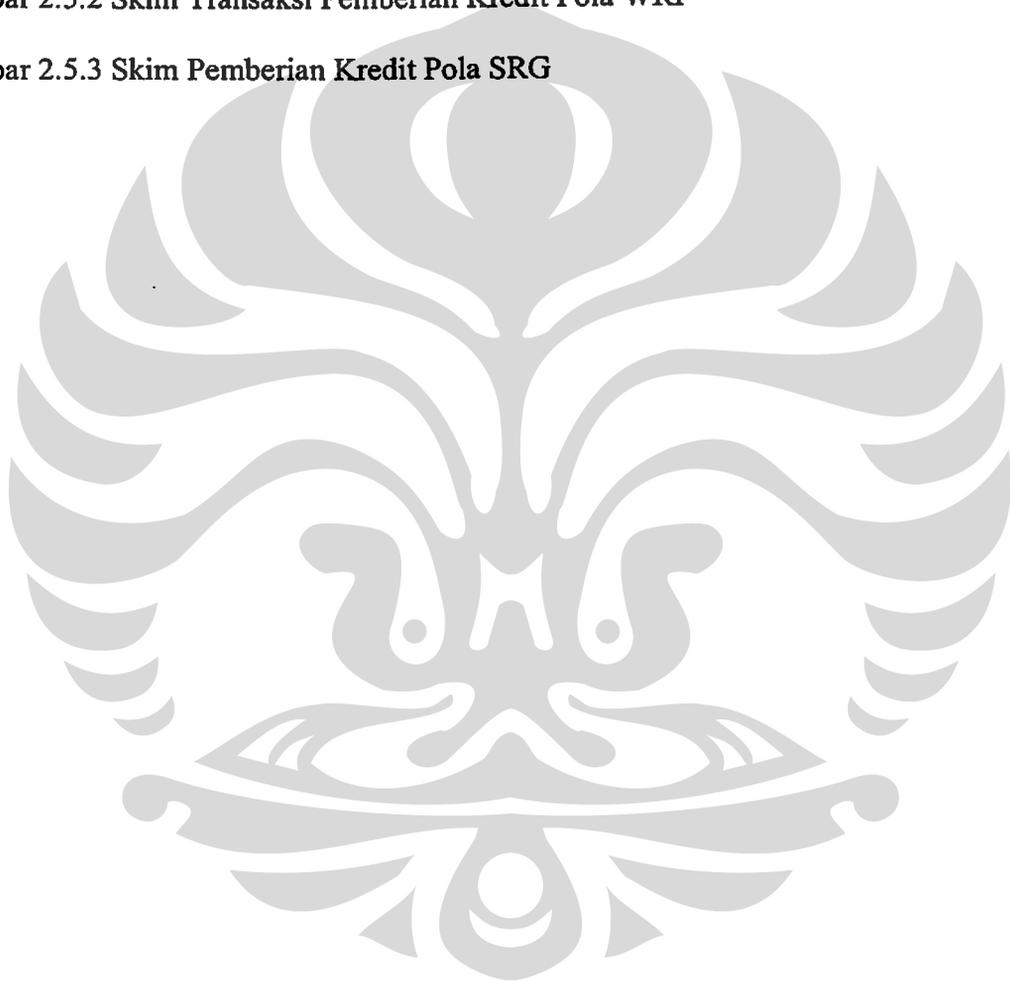
Gambar 2.1 Skim Penerbitan Resi Gudang Sederhana

Gambar 2.4 Mekanisme Penerbitan Resi Gudang menurut UUSRG

Gambar 2.3 Skim Resi Gudang dalam Kredit Perbankan

Gambar 2.5.2 Skim Transaksi Pemberian Kredit Pola WRF

Gambar 2.5.3 Skim Pemberian Kredit Pola SRG



## DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1      **Bagan Prosedur Penerbitan Resi Gudang**
- LAMPIRAN 2      **Perjanjian Manajemen Agunan (*Collateral Management Agreement*)**
- LAMPIRAN 3      **Contoh Sertifikat Resi Gudang Atas Perintah**
- LAMPIRAN 4      **Contoh Sertifikat Resi Gudang Atas Nama**



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 LATAR BELAKANG MASALAH**

Resi Gudang atau dalam bahasa Inggrisnya disebutkan sebagai *Warehouse Receipt*, telah banyak dikenal di negara-negara maju seperti Amerika dan Canada. Resi Gudang ini merupakan dokumen yang membuktikan adanya sejumlah komoditi tertentu dengan kualitas dan grade tertentu yang disimpan oleh pemiliknya di dalam gudang tertentu.

Hasil panen yang diperoleh oleh petani dititipkan pada pihak tertentu yang profesional dalam mengelola penyimpanan komoditi di dalam gudang yang memiliki standar kualitas baik. Dengan alasan efisiensi, apabila petani belum berniat untuk menjual hasil panen, petani tidak harus memiliki gudang sendiri dan tidak perlu mengelola sendiri hasil panennya. Sehingga petani tidak perlu terburu-buru untuk menjual hasil panennya, dan dapat menunggu harga pasar yang terbaik.

Indonesia sebagai negara agraris, sebagian besar rakyatnya adalah petani yang setiap tahun masih banyak permasalahan rutin yang selalu dihadapi oleh petani. Permasalahan yang dihadapi petani secara umum antara lain jatuhnya harga di saat panen dan kenaikan harga komoditas yang tidak dapat dinikmati oleh petani karena hasil panen sudah dijual terlebih dahulu untuk menutupi modal dan hutang yang telah dikeluarkan sebelumnya. Hal ini terjadi karena ketidakmampuan petani dalam mengantisipasi siklus pasar komoditinya. Dengan memperkenalkan penggunaan Resi Gudang ke petani, diharapkan permasalahan tersebut dapat terpecahkan.

Komoditi pertanian memang mempunyai ciri yang khas, selain berumur terbatas juga hanya dipanen pada waktu-waktu tertentu saja. Sehingga akibatnya fluktuasi harga sangat besar, dan ditambah oleh pengaruh harga dipasar internasional. Sebab itu komoditi pertanian ini mempunyai sistem dan

mekanisme perdagangan yang spesifik tersendiri.<sup>1</sup> Dengan keunikan tersebut dan tidak tersedianya sistem pemasaran yang baik, maka perlu dikembangkan suatu sistem terpadu yang mampu mendistribusikan produk pertanian ke masyarakat dengan hasil yang optimal.

Beberapa lembaga penunjang penting yang terlibat dalam mekanisme perdagangan komoditi yang efektif dan efisien adalah Bursa Berjangka Komoditi, Pasar Lelang Lokal dan Regional dan Sistem Resi Gudang.

Bursa berjangka Komoditi yang berdiri sejak tahun 1999, belum bisa berfungsi dengan baik, atau samasekali belum berfungsi seperti yang kita harapkan. Hal ini antara lain disebabkan karena kedua komponen lainnya yaitu Pasar Lelang dan Resi Gudang belum berjalan.<sup>2</sup>

Sistem Resi Gudang sebagai salah satu penunjang utama tersebut, merupakan bagian integral dari sistem pemasaran seperti telah dikembangkan di beberapa negara. Sistem ini terbukti mampu meningkatkan efisiensi sektor agroindustri karena baik produsen maupun sektor komersial dapat mengubah status sediaan bahan mentah dan setengah jadi menjadi produk yang diperjualbelikan secara luas. Hal ini dimungkinkan karena Resi Gudang dapat diperjualbelikan, dipertukarkan, dan dalam perdagangan derivatif dapat diterima sebagai penyelesaian transaksi kontrak berjangka yang jatuh tempo di bursa berjangka. Selain itu, dalam sistem ini fasilitas pembiayaan yang diperoleh pemilik barang tidak hanya berasal dari perbankan atau lembaga keuangan non-bank, tetapi juga dari investor melalui Derivatif Resi Gudang.<sup>3</sup>

Maksud pembentukan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang *Sistem Resi Gudang* (UU Resi Gudang) seperti nampak dalam bagian penjelasan umumnya adalah menciptakan sistem pembiayaan perdagangan yang diperlukan oleh dunia usaha, terutama usaha kecil dan menengah, termasuk petani yang pada umumnya menghadapi masalah pembiayaan karena keterbatasan akses ke lembaga perbankan dan tidak tersedianya

<sup>1</sup> Rahardi Ramelan, Resi Gudang untuk Petani, <[www.leapidea.com/presentation?d=48](http://www.leapidea.com/presentation?d=48)>, 9 Mei 2005.

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Indonesia (a), Undang-Undang tentang Sistem Resi Gudang, UU no. 9, LN No. 59 Tahun 2006, TLN No. 4630, Penjelasan Umum.

jaminan kredit. Dalam memperoleh fasilitas kredit, petani menghadapi berbagai hambatan seperti tidak dimilikinya agunan dalam bentuk aktiva tetap seperti tanah dan bangunan, adanya birokrasi dan administrasi yang berbelit-belit, kurangnya pengalaman bank dalam melayani wilayah pedesaan, tingginya biaya pinjaman dari sektor informal, tingginya tingkat risiko yang berhubungan dengan pengusaha atau produsen kecil, dan ketergantungan sektor formal terhadap pemerintah.<sup>4</sup>

Dalam UU Resi Gudang diatur mengenai resi gudang sebagai suatu dokumen kepemilikan atas barang (sebagai alas hak). Resi Gudang dapat dialihkan sebagaimana surat berharga, dan dijadikan jaminan utang atau digunakan sebagai dokumen penyerahan barang.

Untuk mempercepat upaya revitalisasi sektor pertanian, perkebunan maupun perdagangan komoditi yang dihasilkan oleh petani, pada tanggal 12 Juni 2007, bertepatan dengan acara *Breakfast Meeting BUMN Executive Club* di Hotel Four Season Jakarta, tujuh BUMN mendeklarasikan *Indonesia Trade Forum*. Forum ini dilahirkan sebagai salah satu wujud kepedulian BUMN dalam mendukung penerapan UU Resi Gudang. Disepakati bahwa Resi Gudang sebagai bukti kepemilikan dari suatu komoditi yang bernilai ekonomis dapat dijadikan agunan utama untuk memperoleh kredit dari bank maupun lembaga keuangan non bank, tanpa harus menyertakan agunan lainnya seperti aset tanah, bangunan dan kendaraan bermotor, serta dapat pula dialihkan kepada pihak ketiga atau diperjualbelikan di pasar lelang, bursa maupun di luar bursa.

Resi Gudang merupakan suatu nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan PPA sebesar 70%, yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.9/6/PBI/2007 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Departemen Perindustrian dan Perdagangan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi, Buku Informasi Resi Gudang sebagai Alternatif Pendanaan, (Jakarta: 2003), hlm. 7-8.

<sup>5</sup> Agus Martowardojo, Tujuh BUMN Bentuk Indonesia Trade Forum, <[www.antara.co.id/arc/2007/6/12/tujuh-bumn-bentuk-indonesia-trade-forum/](http://www.antara.co.id/arc/2007/6/12/tujuh-bumn-bentuk-indonesia-trade-forum/)>, 12 Juni 2007.

BUMN yang tergabung dalam *Indonesia Trade Forum* ini di antaranya adalah Bank Mandiri, Bank BRI, Bank BNI dan Bank Ekspor Indonesia berperan sebagai Lembaga Pembiayaan; PT Kliring Berjangka Indonesia berfungsi sebagai Pusat Registrasi untuk Resi Gudang dan Derivatif Resi Gudang; PT Bhandha Ghara Reksa berfungsi sebagai Pengelola Gudang; dan PT SUCOFINDO berperan sebagai Lembaga Penilai Kesesuaian.

Mengingat pentingnya peranan Sistem Resi Gudang dengan diberikannya peraturan khusus yang memungkinkan Resi Gudang digunakan sebagai jaminan kredit perbankan, serta dibuatnya deklarasi dari lembaga keuangan pemerintah, menunjukkan inisiatif yang aktif dari pemerintah dalam memasyarakatkan Sistem Resi Gudang.

Akan tetapi dalam prakteknya bank masih kurang berminat untuk menyalurkan kredit dengan jaminan resi gudang. Beberapa terobosan yang dilakukan dalam menyasiasi kemungkinan penggunaan Resi Gudang, beberapa bank di Indonesia adalah dengan mengembangkan *Warehouse Receipt Financing (WRF)* yaitu pemberian kredit oleh bank dengan jaminan berupa barang persediaan, baik bahan baku maupun barang jadi yang ditiptkan pada gudang tertentu dan dikelola oleh pihak ketiga yang ditunjuk selaku *Collateral Manager*. Hubungan hukum antara kreditor, debitor dan *Collateral Manager* didasarkan pada perjanjian tripartite yang dikenal dengan sebutan *Collateral Management Agreement (CMA)* atau Perjanjian Manajemen Jaminan.

Dari tiga belas bank yang ikut menandatangani Perjanjian Manajemen Jaminan (*Collateral Management Agreement/CMA*) dengan PT Bandha Ghara Reksa (BUMN), yang telah berjalan baru dengan bank asing. "Asing lebih memiliki pengalaman menggunakan resi gudang sebagai jaminan kredit, sementara bank lokal masih berpegang pada aset tetap"<sup>6</sup>

Berdasarkan kenyataan yang telah diuraikan sebelumnya maka penulis mencoba untuk mengungkapkan lebih lanjut permasalahan yang menyebabkan kurangnya minat kreditor dalam penggunaan Resi Gudang. Hal ini dilakukan dengan menganalisa risiko yang mungkin dihadapi oleh para

---

<sup>6</sup> Mulyanto, Bank Asing Lebih Minati Jaminan Kredit Resi Gudang, < <http://www.antara.co.id/arc/2008/4/20/bank-asing-lebih-minati-jaminan-kredit-resi-gudang/> >, 20 April 2008.

pihak yang terlibat, dalam penggunaan Resi Gudang sebagai Jaminan Utang (kredit) sepenuhnya yang tidak dipersyaratkan adanya agunan lain dalam dunia perbankan dan juga sebagai dokumen yang digunakan dalam *Warehouse Receipt Financing* dimana jaminan yang diberikan adalah persediaan yang dititipkan di gudang tertentu. Penelitian ini didasarkan pula adanya informasi informal yang diperoleh penulis dari beberapa pihak mengenai telah dilaksanakannya pemberian kredit dengan menggunakan Resi Gudang sebagai jaminan kreditnya dan juga pemberian kredit yang menggunakan Resi Gudang tetapi bukan sebagai jaminan kredit melainkan hanya sebagai dokumen penunjang saja di dalam pencairan kreditnya.

## 1.2. POKOK PERMASALAHAN

Berkaitan dengan uraian sebelumnya dalam Latar Belakang Masalah, maka yang menjadi objek penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktek penggunaan Resi Gudang dalam pemberian kredit perbankan di Indonesia?
2. Risiko apa saja yang dihadapi bank selaku kreditor dalam praktek penggunaan Resi gudang tersebut?

## 1.3. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis-normatif, penelitian hukum yang didasarkan pada peraturan hokum positif di Indonesia dan bahan-bahan pustaka hukum. Penelitian ini dari sudut sifatnya adalah eksplanatoris, yaitu menjelaskan lebih dalam bagaimana penggunaan Resi Gudang dalam kredit perbankan di Indonesia dan risiko yang dihadapi bank dalam menggunakan resi gudang tersebut. Dari sudut tujuannya, penelitian ini adalah penelitian *fact finding* dan *problem finding*, yaitu untuk menemukan fakta tentang penggunaan Resi Gudang dan permasalahan yang dapat menghambat pelaksanaan UU Resi Gudang.

Jenis data yang digunakan sebagai bahan dasar penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Data primer yang

diperoleh dari hasil wawancara terhadap narasumber hanya digunakan untuk mendukung data kepustakaan yang ada.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan wawancara, dan studi dokumen. Wawancara dilakukan kepada Ibu Olga Margaretha selaku Kepala Bagian Pemasaran Kredit dari Bank BRI dan Bapak Karmex Siadari dan Bapak Mudjiono dari Corporate Business Division Bank Mega, selaku kreditor. Studi dokumen dilakukan terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang, Peraturan Pemerintah, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang digunakan sebagai bahan landasan hukum dari penelitian ini. Bahan hukum sekunder berupa literatur yang digunakan sebagai bahan landasan teori dalam pembahasan. Literatur ini berupa buku dan artikel dari majalah, koran, internet dan sumber lainnya.

Hasil penelitian yang diperoleh selanjutnya dianalisa secara kualitatif, untuk menghasilkan suatu penelitian yang mampu menjelaskan secara utuh risiko penggunaan resi gudang sebagai jaminan kredit yang dapat menghambat pencapaian tujuan yang diinginkan oleh pembuat undang-undang serta pemecahan masalahnya ditinjau dari sudut hukum.

#### 1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam sistematika penulisan ini, dikemukakan terlebih dahulu bab-bab yang akan dibahas agar dapat memberikan gambaran pokok-pokok bahasan yang dikemukakan dalam setiap bab dari tesis ini.

##### BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bagian ini diuraikan tentang latar belakang dari masalah yang hendak diteliti, pokok permasalahan yang menjadi fokus penelitian dan metode penelitian dan metode penulisan yang digunakan dalam penulisan tesis ini.

## **BAB 2      PENGGUNAAN RESI GUDANG DALAM KREDIT PERBANKAN**

Dalam bagian ini diuraikan hal-hal yang berkaitan dengan topik bahasan yang meliputi dasar teori dan landasan hukum dari objek bahasan, hasil penelitian yang dilakukan dan analisa penulis atas topik bahasan.

Penulisan bab 2 ini terbagi menjadi beberapa bagian yaitu:

- 2.1 Pembahasan Umum tentang Resi Gudang
- 2.2 Penggunaan Resi Gudang di Indonesia
- 2.3 Potensi Resi Gudang Sebagai Dasar Pembiayaan Kredit Perbankan.
- 2.4 Resi Gudang Menurut Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang
- 2.5 Resi Gudang dalam Praktek Kredit Perbankan
- 2.6 Pengikatan Jaminan
- 2.7 Risiko Bank dalam Melakukan Eksekusi Jaminan
- 2.8 Upaya Bank dalam Menghadapi Risiko

## **BAB 3      PENUTUP**

### **3.1 Kesimpulan**

Pada bagian ini penulis merangkum seluruh pembahasan yang dilakukan pada bab sebelumnya atas pokok permasalahan yang dianalisa.

### **3.2 Saran**

Bagian ini berisi saran-saran yang dapat diberikan oleh penulis dengan berdasarkan pada hasil penelitian dan analisa yang telah dilakukan.

## BAB 2

### PENGGUNAAN RESI GUDANG DALAM KREDIT PERBANKAN

#### 2.1 PEMBAHASAN UMUM TENTANG RESI GUDANG

Resi Gudang merupakan produk hukum yang muncul dari adanya suatu perjanjian penitipan barang antara pemilik barang/komoditas dengan pihak yang memiliki gudang. Dasar hukum dari perjanjian ini adalah adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Resi Gudang dalam hal ini sebagai dokumen tanda terima barang yang diterima pemilik barang dari pihak pengelola gudang yang bersangkutan.

Di dalam praktek resi gudang biasa digunakan dunia usaha sebagai dokumen kepemilikan yang menjamin keberadaan atau ketersediaan suatu barang/komoditas dalam grade, kualitas dan kuantitas yang jelas, pada gudang/tempat penyimpanan yang sesuai standar penyimpanan barang/komoditas dimaksud.<sup>7</sup>

Resi Gudang yang dikenal di luar negeri dengan istilah *Warehouse Receipts (WR)* didefinisikan oleh Coulter dan Onumah sebagai berikut :<sup>8</sup>

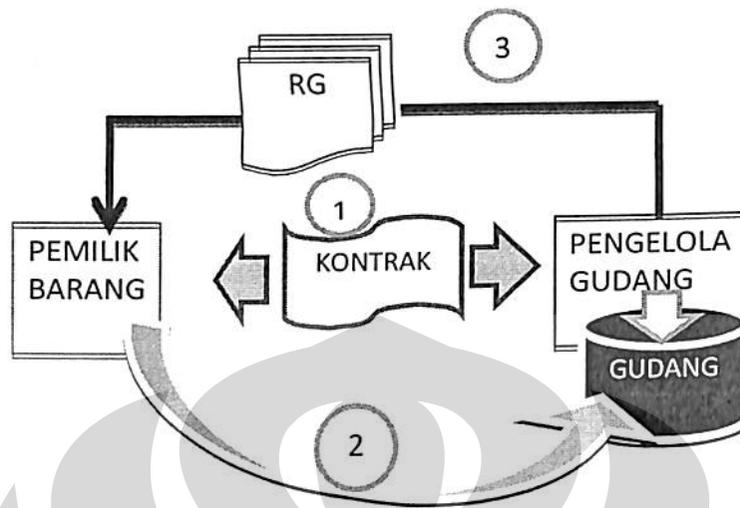
*Warehouse Receipts (WR) as documents issued by warehouse operators as evidence that specified commodities, of stated quantity and quality, have been deposited at particular location by named depositors*

Proses munculnya resi gudang dalam praktek usaha masyarakat secara sederhana dapat dilihat dalam bagan berikut ini:

---

<sup>7</sup> Bursa Efek Indonesia, *Pengembangan Alternatif Pembiayaan Komoditas Melalui Sistem Resi Gudang*, Seminar Nasional Sistem Resi Gudang, (Jakarta, 4 November 2008).

<sup>8</sup> Coulter J. dan Onumah G.E., *The Role of Warehouse Receipts System in Enhanced Comodity Marketing and Rural Livehoods in Africa*, *Food Policy*, (vol. 27, 2002)



Gambar 2.1 Skim Penerbitan Resi Gudang Sederhana  
(Seminar Nasional Pengembangan Alternatif Pembiayaan Komoditas Melalui Sistem Resi Gudang, "Peran penting Pengelola Gudang dalam Implementasi SRG", tanggal 4 Nopember 2008, telah diolah kembali)

Keterangan gambar:

1. Berawal dari kebutuhan pelaku usaha yang terkait dengan barang/komoditas dalam jumlah banyak, yang harus disimpannya dalam jangka waktu tertentu untuk dijual atau digunakan dalam proses produksi lanjutan, mereka membutuhkan suatu sistem pengelolaan barang/komoditas yang baik untuk menjaga kualitas produk yang bersangkutan. Dengan pertimbangan efisiensi dan efektifitas, maka umumnya pelaku usaha tersebut menitipkan produknya di suatu gudang khusus yang memiliki standar tertentu yang diperlukan untuk menjaga kualitas produk dan menunjuk pihak tertentu yang dapat dipercaya kemampuan/kapabilitasnya dalam mengelola kegiatan penyimpanan dimaksud sebagai Pengelola Gudang (PG). Pemilihan dan penunjukkan pihak ke tiga sebagai pengelola gudang didasarkan pada suatu perjanjian penyimpanan

Universitas Indonesia

dimana di dalamnya dijelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

2. Atas barang yang dititipkan kepadanya, PG melakukan semua tindakan yang diperlukan seperti misalnya melakukan penilaian atas kualitas dan jumlah barang yang dititipkan.
3. PG memberikan resi gudang yang berisi keterangan keberadaan dan kondisi atas barang milik pemilik komoditas yang berada di bawah pengawasan/pengelolaannya, yang membuktikan adanya komoditas tertentu dengan jumlah, kualitas dan grade tertentu telah disimpan PG dalam gudangnya, kepada pemilik barang yang bersangkutan.

Di negara yang telah memiliki pasar lelang dan atau bursa komoditas yang berjalan baik, resi gudang selain merupakan dokumen kepemilikan barang yang disimpan di gudang, merupakan surat berharga yang lebih banyak digunakan dalam transaksi perdagangan resi gudang yang bersifat tunai/penyerahan nyata maupun transaksi berjangka/*futures transactions* (di pasar sekunder) dibandingkan dengan penyerahan barangnya secara fisik. Dan selain sebagai surat berharga yang diperdagangkan di bursa berjangka komoditas, resi gudang juga sudah umum digunakan sebagai jaminan dalam kredit perbankan internasional.

Dalam implementasi transaksi resi gudang ini dilibatkan juga lembaga lain seperti perusahaan asuransi kerugian, perusahaan penjamin, lembaga kliring dan lembaga perbankan.

## 2.2 PENGGUNAAN RESI GUDANG DI INDONESIA

Dalam dunia usaha di Indonesia yang berbasis komoditas, Resi Gudang sangat bermanfaat dalam memperoleh pembiayaan. Unsur pembiayaan sangat berpengaruh dalam kemajuan usaha yang bersangkutan. Dengan adanya fasilitas pembiayaan yang mencukupi, akan memudahkan pelaku usaha untuk melakukan peningkatan dan perluasan usaha. Dengan adanya peningkatan kemampuan keuangan, maka setiap

**Universitas Indonesia**

kesempatan yang muncul, akan mudah ditanggapi oleh pelaku usaha untuk mengembangkan usahanya. Secara umum, pembiayaan bagi pelaku usaha dilakukan dengan pemberian kredit oleh lembaga perbankan selaku kreditur.

Pola perkreditan bank yang konvensional selain menganalisa kemampuan usaha debitur, bank biasanya mensyaratkan adanya jaminan aset tetap yang dimiliki debitur dalam menyalurkan kredit untuk menjamin menutup risiko gagal bayar debitur di kemudian hari.

Bagi usaha mikro, khususnya petani kecil yang memiliki keterbatasan akses ke lembaga perbankan dan tidak tersedianya jaminan aset untuk mendapatkan kredit, unsur pembiayaan menjadi masalah yang sulit. Permasalahan mulai timbul ketika pengusaha mikro dan petani tersebut, dihadapkan kepada kelengkapan persyaratan dari lembaga perbankan dan lembaga keuangan lainnya guna memperoleh pinjaman. Permasalahan umum yang biasa muncul adalah tidak dimilikinya agunan dalam bentuk aktiva tetap seperti tanah dan bangunan, adanya birokrasi dan administrasi yang rumit, kurangnya pengalaman bank dalam melayani wilayah pedesaan, tingginya biaya pinjaman dari sektor informal, tingginya tingkat risiko dari pengusaha kecil. Hasil yang diperoleh dalam waktu panen tertentu sangat potensial untuk digunakan dalam mendapatkan pembiayaan yang bermanfaat dalam memecahkan masalah ini.

Bagi pengusaha lokal yang melakukan usaha selaku eksportir atau importer, tersedianya stok barang baik bahan baku atau barang jadi dalam jumlah dan kualitas tertentu, memungkinkan pula untuk digunakan sebagai salah satu alternatif aset bergerak yang bisa digunakan dalam mencari pembiayaan yang paling efisien bagi perusahaan.

Bagi pihak bank sendiri, untuk dapat memberikan kredit dan mengurangi risiko kredit macet mengharuskan jaminan tambahan, mengasuransikan baik kredit yang diberikan maupun jaminannya. Apabila masih kurang memadai maka kreditur akan memilih keputusan untuk menolak permohonan kredit meskipun prospek yang diajukan cukup baik.

Universitas Indonesia

Bagi lembaga pembiayaan sektor informal, menghadapi hambatan keterbatasan dana yang dimiliki, tingginya tingkat bunga, lemahnya pengawasan dan kurangnya kerjasama dengan sektor formal.

Dari faktor kepentingan pihak-pihak tersebut di atas, Resi Gudang menjadi salah satu alat yang dapat menjembatani para pihak tersebut. Di dalam perbankan Indonesia telah dilaksanakan pemberian kredit yang berbasis pada Resi Gudang sebagai instrumen jaminan, meskipun dalam penerapan penggunaan Resi Gudang terdapat perbedaan fungsi Resi Gudang yang bersangkutan karena perbedaan pola penggunaannya.

Secara garis besar terdapat 2 (dua) skim yang utama pembiayaan dengan menggunakan Resi Gudang yaitu skim yang menggunakan Resi Gudang dengan didasari *Collateral Management Agreement (CMA)*, yang dikenal juga dengan istilah pemberian kredit dengan pola *Warehouse Receipt Financing (WRF)* dan pola Sistem Resi Gudang (SRG). Perbedaan kedua skim tersebut dibahas dalam bagian berikut dalam penulisan ini..

Selain digunakan dalam konteks pembiayaan perbankan, Resi Gudang di Indonesia juga digunakan sebagai alternatif pemasaran yang melibatkan setidaknya ada empat pihak yang terlibat dalam pola resi gudang, yaitu petani, pemilik gudang, pengelola dana, serta lembaga pembiayaan yang memberi dana talangan kepada petani. Sebagai contoh adalah praktek di Kecamatan Sliyeg, Indramayu dengan komoditas padi/gabah.<sup>9</sup> Sebagai pemilik gudang adalah Unit Pengelolaan Jasa Alsintan (UPJA), pengelola dan pemberi dana talangan adalah salah satu lembaga yang mengelola dana *Corporate Social Responsibility (CSR)* dari Pertamina. Petani menyimpan gabahnya ke pengelola gudang dan mendapat bukti penyimpanan dalam bentuk resi gudang. Resi ini selanjutnya dapat dijadikan jaminan untuk mendapatkan dana tunai sebesar 70% dari total harga gabah yang dititipkan berdasarkan harga pasar saat itu, dari lembaga keuangan. Pada masa-masa tertentu bila harga

---

<sup>9</sup> Pusat Analisis Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian, "Resi Gudang: Alternatif Pemasaran Komoditas Pertanian", *Warta Penelitian dan Pengembangan Pertanian*, vol. 29 no. 4, tahun 2007.

gabah sudah membaik, pengurus gudang dan pemilik dana melakukan penjualan gabah dengan sistem lelang untuk mendapatkan harga tertinggi. Setelah terjual, selisih harga keuntungan itu harus dibagi sesuai proporsi yang tertuang dalam kontrak. proporsi pembagian keuntungan adalah : petani 54%, pengelola gudang 8%, pengelola dana 18% dan lembaga keuangan 18%.

### 2.3 POTENSI RESI GUDANG SEBAGAI DASAR PEMBIAYAAN KREDIT PERBANKAN

Sebelum disahkannya UUSRG, beberapa lembaga dan ahli telah mengemukakan potensi resi gudang untuk digunakan sebagai sarana untuk memperoleh pembiayaan. Beberapa pernyataan yang menyebutkan potensi tersebut antara lain:

*Warehouse Receipt* dapat digunakan sebagai dokumen yang berfungsi sebagai *collateral* untuk mendapatkan pembiayaan modal kerja dari perbankan (*financing bank*) yang besarnya tergantung pada penilaian *financing bank* atas *Warehouse Receipt* tersebut.<sup>10</sup>

Resi gudang pada dasarnya adalah satu cara bagaimana komoditi bisa dijadikan kolateral.<sup>11</sup>

Dengan resi gudang, petani dapat mengajukan pembiayaan ke lembaga keuangan (perbankan/nonperbankan) yang sudah terikat kerja sama (kontrak) untuk memenuhi kebutuhan uang tunai.<sup>12</sup>

Pada prinsipnya tidak ada hambatan dari perbankan untuk menerima resi gudang sebagai agunan dalam pemberian kredit, sepanjang sistem resi gudang ini telah berjalan dengan baik.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Ramlan Ginting, "Keterkaitan Perbankan dalam Transaksi Warehouse Receipt", (Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional Pengembangan Sistem Resi Gudang, Jakarta 15 November 2005)

<sup>11</sup> Rahardi Ramelan, *loc.cit*

<sup>12</sup> Bursa Efek Indonesia, *loc.cit*

<sup>13</sup> Arief R Permana dan Yulita Kuntari, "Selayang Pandang Undang-undang Resi Gudang" Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, (Agustus 2006): 48-60

Potensi Resi Gudang sebagai dokumen yang digunakan sebagai jaminan/*collateral* dalam mendapatkan kredit perbankan sangat besar, karena Resi Gudang memang merupakan suatu dokumen yang memiliki nilai ekonomis. Hal ini sangat tergantung pada kepercayaan bank atas Resi Gudang yang bersangkutan, dan hal ini berarti kredibilitas/reputasi dari penerbit resi gudang merupakan faktor yang sangat penting.

Beberapa usaha yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan kepercayaan bank adalah dengan memberikan jaminan atas resi gudang dari lembaga penjamin (perusahaan asuransi/*surety company*) atau dari perbankan yaitu dengan menerbitkan jaminan bank. Dalam hal ini Pengelola Gudang yang menerbitkan Resi Gudang mengajukan penerbitan jaminan bank yang menjamin kewajiban dari Pengelola Gudang yaitu dengan memastikan bahwa jumlah, kualitas dan *grade* komoditas yang dinyatakan dalam Resi Gudang adalah benar dan atau menjamin kepastian dari *delivery of goods*.

Berdasarkan atas Resi Gudang yang telah mendapat jaminan tersebut, maka apabila debitur tidak dapat mengembalikan pinjamannya, *financing bank* berhak mencairkan Resi Gudang yang dipegangnya. Dan apabila komoditas yang tersebut dalam Resi Gudang tidak ada/ tidak sesuai dengan kondisi saat eksekusi dilakukan atau *delivery of goods* tidak sesuai dengan yang diperjanjikan maka *financing bank* dapat mencairkan jaminan bank pada bank yang menerbitkan jaminan bank tersebut, untuk sejumlah kerugian yang dialami *financing bank*.

Jaminan dari pihak ketiga tersebut di atas, diperlukan sepanjang belum ada undang-undang yang mengatur status hukum dan tanggung jawab hukum termasuk tanggung jawab atas *delivery of goods* belum diatur secara jelas. Dan dengan adanya aturan-aturan hukum yang mengaturnya mampu untuk meniadakan jaminan dalam transaksi Resi Gudang, dan dalam hal ini akan mengurangi biaya perekonomian.

## 2.4 RESI GUDANG MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2006 TENTANG SISTEM RESI GUDANG

Pengesahan Undang-undang tentang Resi Gudang dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, menjamin dan melindungi kepentingan masyarakat, kelancaran arus barang, efisiensi biaya distribusi barang, karena dianggap mampu menciptakan iklim usaha yang dapat lebih mendorong laju pertumbuhan nasional. Untuk mendukung maksud tersebut diperlukan sinergi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah dan sektor-sektor yang terkait untuk menyediakan sarana dan prasarana yang mendukung penggunaan Resi Gudang, serta pasar lelang komoditas.<sup>14</sup>

Dengan keberadaan Undang-undang Resi Gudang diharapkan dapat membantu peningkatan demokrasi ekonomi sebagai pengejawantahan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Resi Gudang pada dasarnya memberikan jalan bagi pengusaha Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM), serta petani seperti yang telah disebutkan sebelumnya. Resi Gudang sebagai dokumen kepemilikan barang/komoditas yang dapat digunakan sebagai agunan terhadap pihak kreditur/lembaga pembiayaan tanpa adanya keharusan memberikan agunan lainnya.

Dasar hukum yang mendasari Sistem Resi Gudang adalah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang (UUSRG), PP tentang Pelaksanaan UU tentang Sistem Resi Gudang (PPSRG), Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007 tentang Perubahan Atas PBI Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva, dan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007 Tentang Barang yang Dapat Disimpan Di Gudang dalam Penyelenggaraan Sistem Resi Gudang, serta Surat Keputusan Kabappebti.

---

<sup>14</sup> Departemen Perdagangan Republik Indonesia, "RUU tentang Sistem Resi Gudang Disahkan DPR-RI akan Menjadi Alternatif Pembiayaan Baru bagi UKM dan Petani," <http://www.komoditi.depdag.go.id>, 10 April 2007

### 2.4.1 Pengertian Resi Gudang

Resi Gudang adalah “dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di Gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang”<sup>15</sup> Dan penerbitannya bisa dalam bentuk warkat (berupa sertifikat) maupun tanpa warkat (Derivatif Resi Gudang yang bukti kepemilikannya dicatat secara elektronik).

Penerbitan Resi Gudang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksana Undang-undang Resi Gudang, dimana:

1. Resi Gudang hanya dapat diterbitkan oleh Pengelola Gudang yang telah memperoleh persetujuan Badan Pengawas<sup>16</sup>
2. Pengelola Gudang menyimpan barang untuk kepentingan dari pemilik barang, menerbitkan Resi Gudang, dan mendaftarkan penyerahan tersebut ke Pusat Registrasi untuk memperoleh kode pengaman.<sup>17</sup>

### 2.4.2 Mekanisme Penerbitan Resi Gudang

Mekanisme penerbitan Resi Gudang dapat digambarkan dalam bagan sebagaimana dapat dilihat pada lampiran 1. Mekanisme mana diatur dalam peraturan Kepala BAPPEBTI

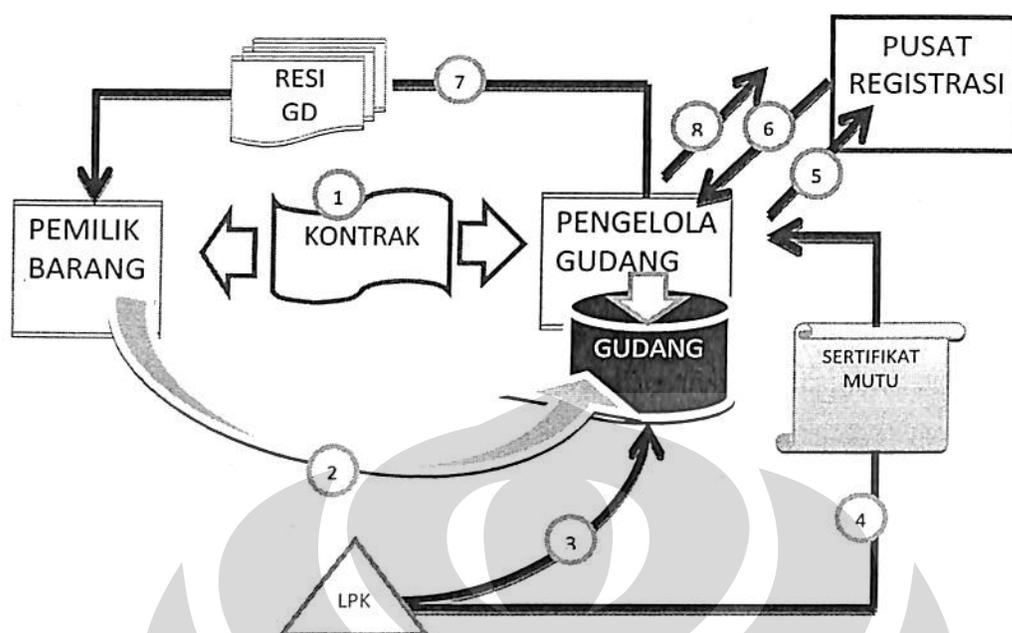
Secara sederhana mekanisme ini dapat digambarkan sebagai berikut:

---

<sup>15</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, pasal 1 angka 2.

<sup>16</sup> Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 9 tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang*. PP No. 36 LN tahun 2007, TLN No. 4735, pasal 2 ayat 1

<sup>17</sup> *Ibid*, pasal 2 ayat 4



Gambar 2.4 Mekanisme Penerbitan Resi Gudang menurut UUSRG  
(Seminar Nasional Pengembangan Alternatif Pembiayaan Komoditas Melalui Sistem Resi Gudang, "Peran penting Pengelola Gudang dalam Implementasi SRG", tanggal 4 Nopember 2008, telah diolah kembali)

Keterangan gambar :

1. Atas permohonan Pemilik Barang (Pemilik), Pemilik dan Pengelola Gudang (PG) menandatangani Surat Perjanjian Pengelolaan Barang (SPPB) antara penyimpan dan PG.
2. Pemilik memberitahukan rencana pemasukan barang, dan PG menyiapkan kegiatan bongkar muat barang, dan menyampaikan permohonan penilaian kesesuaian kepada LPK.
3. LPK melakukan Penilaian Kesesuaian untuk Barang dimaksud.
4. Apabila barang memenuhi syarat, LPK menerbitkan Sertifikat untuk Barang. Sertifikat diserahkan kepada PG, dan selanjutnya PG melakukan kegiatan :
  - a. pembongkaran, penimbangan dan penandatanganan Berita Acara Barang Masuk.

Universitas Indonesia

- b. memverifikasi nilai barang dengan menggunakan referensi harga.
5. PG melakukan kegiatan pendaftaran ke Pusat Registrasi yaitu:
    - a. menginput data jumlah barang yang disimpan, memverifikasi data Sertifikat untuk Barang dari LPK;
    - b. Mengasuransikan barang yang disimpan;
    - c. Meminta kode registrasi RG, semuanya melalui SRG-Online.
  6. Pusat Registrasi memverifikasi:
    - a. Legalitas PG;
    - b. Legalitas LPK;
    - c. Legalitas Gudang;
    - d. Jenis Barang;
    - e. Polis Asuransi;
    - f. Jangka Waktu RG; dan
    - g. Nilai Barang.

Pusat Registrasi mengirim pemberitahuan Kode Registrasi kepada PG atau pemberitahuan bahwa Kode Registrasi tidak dapat diberikan dengan menyebut alasannya

7. PG mencetak RG, menandatangani RG bersama-sama dengan Pemilik dan menyerahkan RG.
8. PG memberitahu ke Pusat Registrasi bahwa RG telah diterbitkan, dan Pusat Registrasi melakukan registrasi RG. Pusat Registrasi memberikan identitas pemakai (*user id*) dan kode akses rahasia (*password*) langsung kepada setiap pemegang RG.

Dari mekanisme yang ada tersebut, maka Sistem Resi Gudang melibatkan beberapa pihak secara sistematis. Profesionalitas masing-masing pihak sangat menentukan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap penggunaan Resi Gudang.

Pihak Pengelola Agunan/Gudang yang mampu mengelola pergudangan dengan profesional dan memenuhi standar internasional sehingga komoditas yang disimpan tidak berubah mutunya pada saat jatuh tempo Resi Gudang, Lembaga Sertifikasi independen, lembaga asuransi yang profesional dan mandiri dalam melakukan sertifikasi, verifikasi dan inspeksi atas kuantitas dan kualitas komoditas yang disimpan di gudang, dan dukungan sistem teknologi informasi yang terintegrasi antara Pengelola Gudang, Bank/Kreditur dan Lembaga Penjamin Penyelesaian serta integritas sistem yang canggih dan handal, sangat mendukung terbentuknya Sistem Resi Gudang yang baik.

Dengan Sistem Resi Gudang yang baik tersebut, maka ada jaminan bahwa kuantitas produk yang disimpan di gudang sama dengan yang tertera pada Resi Gudang dan kualitasnya sama atau lebih baik daripada yang dipersyaratkan. Selain itu ada jaminan penyelesaian transaksi pada saat Resi Gudang tersebut jatuh tempo sehingga ada kepastian para pihak untuk memperoleh hak setelah memenuhi kewajibannya. Hal ini merupakan prasyarat agar sistem ini dapat diterima para pelaku bisnis dan kalangan perbankan sebagai suatu dokumen yang dapat diperdagangkan. Tanpa adanya jaminan ini maka pihak-pihak terkait akan ragu menggunakan Resi Gudang sebagai agunan.

Untuk saat ini, Resi Gudang yang bisa diterbitkan dengan mengikuti Sistem Resi Gudang baru bisa diterapkan secara terbatas untuk komoditas tertentu. Hal ini mengikuti ketentuan yang dikeluarkan oleh Menteri Perindustrian dan Perdagangan dalam Surat Keputusan Menteri Perdagangan No 26/M-Dag/PER/6/2007.yang meliputi komoditas gabah, beras, jagung, kopi, kakao, lada, karet, rumput laut.

#### **2.4.3 Bentuk dan Sifat Resi Gudang**

Dilihat dari bentuknya, berdasarkan pasal 3 ayat 1 UU Resi Gudang, disebutkan bahwa :”Resi Gudang terdiri atas Resi Gudang atas nama dan Resi Gudang atas perintah.” Di dalam penjelasannya yang dimaksud dengan Resi Gudang Atas Nama adalah Resi Gudang yang mencantumkan

**Universitas Indonesia**

nama pihak yang berhak menerima, yang disebutkan dengan jelas tanpa tambahan apapun. Sedangkan Resi Gudang Atas Perintah adalah Resi Gudang yang menyebutkan nama pihak yang berhak menerima secara jelas dengan tambahan kata-kata 'atas perintah'.

Menurut pasal 4 ayat 1 dan 2 UU Resi Gudang, Resi gudang memiliki sifat-sifat antara lain:

1. Sebagai dokumen kepemilikan barang
2. Dapat dialihkan
3. Dapat dijadikan jaminan hutang
4. Dapat digunakan sebagai dokumen penyerahan barang

Untuk menunjang tujuan penerbitan Resi Gudang dalam mempermudah pemiliknya untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan, maka Resi Gudang disebutkan dapat dijadikan jaminan utang tanpa persyaratan agunan lainnya.

Dokumen Resi Gudang dinyatakan sah menurut Undang-undang apabila memuat:<sup>18</sup>

- a. judul Resi Gudang;
- b. jenis Resi Gudang;
- c. nama dan alamat pihak pemilik barang;
- d. lokasi Gudang tempat penyimpanan barang;
- e. tanggal penerbitan;
- f. nomor penerbitan;
- g. waktu jatuh tempo;
- h. deskripsi barang;
- i. biaya penyimpanan;
- j. nilai barang berdasarkan harga pasar pada saat barang dimasukkan ke dalam Gudang;
- k. kode pengaman;
- l. kop surat Pengelola Gudang; dan
- m. tanda tangan pemilik barang dan Pengelola Gudang.

---

<sup>18</sup> Indonesia (a) *Op.cit*, pasal 4 ayat 1

#### 2.4.4 Manfaat Sistem Resi Gudang

Karakter dari petani di Indonesia adalah sebagian besar merupakan golongan petani kecil yang sangat terbatas kemampuan permodalan. Dalam melakukan usahanya petani sebagian besar hanya memiliki lahan yang tidak terlalu luas, sehingga jumlah hasil panen juga menjadi terbatas. Untuk menangani hasil panen, umumnya mereka menjual hasil panen tersebut kepada para tengkulak/pengepul/pedagang besar, bahkan sangat sering terjadi hasil panen dibeli secara ijon. Beberapa kendala bagi petani dalam penanganan hasil panen adalah ketiadaan gudang yang dimiliki sendiri, dan kebutuhan dana yang segera diperlukan untuk konsumsi dan melakukan proses produksi selanjutnya. Dilema yang dihadapi petani dalam hal ini adalah di satu pihak pada saat panen raya umumnya harga komoditas menjadi turun, karena berlaku hukum ekonomi dimana jumlah penawaran lebih besar dari permintaan maka harga akan cenderung turun. Sedangkan pada saat yang bersamaan petani membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan melanjutkan proses produksi berikutnya. Di lain pihak, apabila petani menahan hasil panen sambil menunggu harga membaik, mereka memerlukan dana lebih untuk membayar biaya penyimpanan di gudang dan dana untuk investasi bagi proses produksi lanjutannya.

Bagi petani di negara-negara maju, yang umumnya memiliki lahan luas dengan teknologi yang baik serta kemampuan permodalan yang baik, serta ditunjang dengan adanya Sistem Resi Gudang yang baik maka mereka memiliki kemampuan untuk ikut menentukan harga di pasar. Bertolak dari perbandingan inilah, maka pemerintah setelah melakukan beberapa studi banding ke negara-negara maju, mencoba melakukan langkah terobosan guna memberikan jalan pemecahan masalah yang dihadapi oleh petani kecil tersebut di atas.

**Universitas Indonesia**

Berbagai manfaat yang didapat dengan penerapan Sistem Resi Gudang yang baik dan teratur, antara lain adalah memperpanjang masa penjualan hasil produksi bagi petani, sebagai agunan bank, mewujudkan pasar fisik dan pasar berjangka yang lebih kompetitif, mengurangi peran pemerintah dalam stabilisasi harga di bidang komoditas, dan mampu memberikan kepastian nilai minimum dari komoditas yang dijadikan agunan

Petani yang menitipkan hasil panennya ke perusahaan pergudangan yang berhak mengeuarkan Resi Gudang, akan menerima Resi Gudang sebagai bukti tanda terima penitipan dari Pengelola Gudang dan selanjutnya Resi Gudang tersebut dapat dijadikan sebagai agunan untuk memperoleh pinjaman jangka pendek dari bank. Dengan demikian para petani tidak perlu tergesa - gesa menjual hasilnya pada masa panen yang umumnya ditandai dengan turunnya harga komoditas. Dengan diperolehnya pinjaman/kredit tersebut, petani dapat melakukan proses produksi lanjutan sambil menunggu hingga tercapai suatu tingkat harga yang memuaskan dalam menjual hasil panen.

Resi Gudang dapat digunakan sebagai agunan bank, karena memberikan jaminan adanya persediaan komoditi dengan kualitas tertentu kepada pemegangnya tanpa harus melakukan pengujian secara fisik. Bila terjadi gagal bayar/wanprestasi, maka pemegang Resi Gudang dijamin dengan hak preferen untuk memperoleh penggantian sesuai dengan nilai agunannya.

Resi Gudang memberikan informasi yang diperlukan penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi, yang merupakan dasar untuk melakukan perdagangan komoditi secara luas. Penjual dan pembeli dalam transaksi komoditi ini, tidak perlu lagi melakukan inspeksi terhadap barang yang diperdagangkan, sehingga selain dapat meningkatkan volume perdagangan, juga Resi Gudang mengurangi biaya transaksi. Bila transaksi dilakukan untuk penyerahan barang di kemudian hari (perdagangan berjangka), Resi Gudang dapat digunakan sebagai instrumen

**Universitas Indonesia**

untuk memenuhi penyerahan komoditas bagi kontrak berjangka di Bursa Komoditi yang jatuh tempo.

Karena Resi Gudang diterbitkan oleh Pengelola Gudang yang terakreditasi, maka bank akan memiliki pegangan dalam melakukan penilaian agunan Resi Gudang, dengan demikian ada kepastian nilai minimum dari komoditi yang dijaminan.

Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/2007 Tentang perubahan Kedua Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, pasal 46, ditentukan bahwa:

Agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) ditetapkan sebagai berikut: .....

f. resi Gudang yang diikat dengan Hak jaminan atas Resi Gudang<sup>19</sup>

Dengan ketentuan tersebut, maka bank akan terbantu karena tidak terlalu terbebani dengan kewajiban untuk menyediakan cadangan tertentu yang ditentukan Bank Indonesia, dimana hal ini akan menjadikan aktiva bank menjadi *idle*.

Resi Gudang memberikan informasi yang diperlukan penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi, yang merupakan dasar untuk melakukan perdagangan komoditas secara luas. Keberadaan Resi Gudang dapat meningkatkan volume perdagangan sehingga dapat menurunkan biaya transaksi. Hal ini dimungkinkan karena dalam bertransaksi tidak perlu lagi dilakukan inspeksi terhadap barang yang disimpan, baik yang ada di gudang atau di tempat transaksi. Di negara - negara yang telah menerapkan sistem ini transaksi umumnya hampir tidak pernah lagi dilakukan di gudang.

---

<sup>19</sup> Indonesia (c), Peraturan Bank Indonesia Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/2005 Tentang penilaian Aktiva Bank Umum, Nomor 9/6/2007 LN No. 54 tahun 2007, TLN No. 4716, pasal 46

Bila transaksi dilakukan untuk penyerahan barang di kemudian hari (perdagangan berjangka), Resi Gudang dapat dijadikan sebagai instrumen untuk memenuhi penyerahan komoditas bagi kontrak berjangka di Bursa Komoditas yang jatuh tempo.

Bila harga komoditas strategi berada dibawah harga dasar, maka pemerintah dapat membeli Resi Gudang, sehingga tidak perlu lagi menerima penyerahan barang secara fisik. Karena adanya jaminan kualitas dan kuantitas komoditas di gudang - gudang penyimpanan, maka Pemerintah dalam rangka pengelolaan cadangan strategis cukup memegang Resi Gudang saja. Bila swasta melakukan pembelian, penyimpanan, dan penjualan komoditas melalui mekanisme Resi Gudang dalam jumlah yang besar dan sekaligus melakukan lindung nilai di pasar berjangka, maka peran pemerintah dalam stabilisasi harga dapat dihapuskan.

#### **2.4.5 Pihak-pihak yang Terlibat dalam Resi Gudang**

SRG melibatkan berbagai pihak, mulai dari saat penerbitan hingga penyelesaian transaksi RG. Pada pokoknya ada 5 (lima) pihak utama yaitu pemilik barang, pemilik dan/atau pengelola gudang, lembaga penilai, pusat registrasi dan badan pengawas Sistem Resi Gudang.

##### **a. Pemilik Barang.**

Pemilik barang yang dapat memanfaatkan RG adalah produsen/petani dan pedagang besar/eksportir/importir yang melakukan usaha dalam bidang komoditas tertentu yaitu: gabah, beras, jagung, kopi, kakao, lada, karet, rumput laut.

##### **b. Pengelola Gudang**

Pengelola Gudang adalah pihak yang melakukan usaha pergudangan, baik Gudang milik sendiri maupun milik orang lain, yang melakukan penyimpanan, pemeliharaan, dan pengawasan barang yang disimpan oleh pemilik barang serta menerbitkan Resi

Gudang. Pihak yang melakukan usaha selaku Pengelola Gudang harus berbadan hukum yang bergerak khusus di bidang jasa pengelolaan gudang dan telah mendapat persetujuan Badan Pengawas. Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengelola Gudang diatur dalam Peraturan Pemerintah<sup>20</sup>. Dalam Undang-undang ini diatur bahwa peraturan perundang-undangan yang diperlukan untuk melaksanakan Undang-undang ini harus diselesaikan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang ini<sup>21</sup>.

Sebagai penerbit Resi Gudang, keberadaan Pengelola Gudang sangat diperlukan dalam pengembangan Sistem Resi Gudang. Pengelola Gudang harus dapat memberikan keyakinan kepada masyarakat dan pengguna Resi Gudang bahwa Resi Gudang yang diterbitkannya benar-benar dengan keadaan barang yang disimpan di gudang. Dalam peraturan pemerintah tersebut perlu diatur secara tegas mengenai kriteria-kriteria dan tanggung jawab lembaga-lembaga yang bertindak sebagai Pengelola Gudang, guna menghindari terjadinya penyimpangan atau penyalahgunaan<sup>22</sup>

Persyaratan Pengelola Gudang untuk dapat menerbitkan Resi Gudang adalah:

- a) telah mendapat persetujuan Badan Pengawas;
- b) gudang yang akan digunakan menyimpan telah diperiksa dan disetujui Badan Pengawas;
- c) memiliki sumber daya manusia yang profesional;
- d) memiliki SOP (Standar Operasional Prosedur).

Beberapa perusahaan yang telah mendapatkan ijin operasional sebagai Pengelola Gudang di Indonesia antara lain: P,T. Bhandha Ghara Reksa (Persero), PT. Petindo Daya Mandiri, PT. Koptan Bidara Tani, PT. Pertani, PT. Sucofindo (Persero), PT. Reksa Guna Interservice.

---

<sup>20</sup> Indonesia (a), *Op. cit*, Pasal 23 ayat 1 dan 2

<sup>21</sup> *Ibid*, Pasal 45 ayat 2

<sup>22</sup> Arief R permana, *Loc. cit*, hal 56

Dari seluruh Pengelola Gudang tersebut di atas, tidak semua gudang yang dimiliki telah mendapat sertifikat uji kelayakan sesuai standar yang dibutuhkan. Hanya sebagian saja yang sudah memenuhi syarat sebagai Gudang dalam SRG di Indonesia.

c. Lembaga Penilai Kesesuaian

Lembaga Penilai Kesesuaian adalah lembaga terakreditasi yang melakukan serangkaian kegiatan untuk menilai atau membuktikan bahwa persyaratan tertentu yang berkaitan dengan produk, proses, sistem dan/atau personalia terpenuhi.<sup>23</sup> Akreditasi akan dilakukan oleh Badan Pengawas Resi Gudang.<sup>24</sup>

Lembaga ini yang mengeluarkan sertifikat untuk barang yang antara lain memuat nomor dan tanggal penerbitan sertifikat, identitas pemilik barang, jenis dan jumlah barang, sifat barang, metode pengujian mutu barang, serta bertanggungjawab terhadap kesesuaian antara kondisi barang dengan data yang tercantum dalam sertifikat. Namun demikian tanggung jawab ini tidak serta merta menghapus tanggungjawab Pengelola Gudang dalam hal terjadi perubahan mutu barang yang diakibatkan oleh kelalaian Pengelola Gudang.<sup>25</sup> Dan di Indonesia yang melakukan tugas sebagai Lembaga Penilai Kesesuaian ada dua lembaga yaitu P,T. Bhanda Ghara Rekza (Persero) dan PT. Sucofindo (Persero).

d. Pusat Registrasi

Satu-satunya pusat registrasi Resi Gudang di Indonesia adalah PT. Kliring Berjangka Indonesia.

e. Badan Pengawas

Badan Pengawas Sistem Resi Gudang adalah unit organisasi di bawah menteri yang diberi wewenang untuk melakukan pembinaan, pengaturan, dan pengawasan pelaksanaan Sistem Resi Gudang.<sup>26</sup> Sebelum Badan Pengawas ini terbentuk, maka tugas,

---

<sup>23</sup> Indonesia (a), *Op. cit.*, Pasal 1 angka 12

<sup>24</sup> *Ibid.*, Pasal 21

<sup>25</sup> *Ibid.*, Pasal 29 jo pasal 31

<sup>26</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 12

fungsi dan kewenangan pengawasan ini dipegang oleh Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditas (Bappebti) yang berkedudukan di Jakarta yang selama ini telah melakukan tugas pembinaan, pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan perdagangan berjangka komoditi.

## 2.5 RESI GUDANG DALAM PRAKTEK KREDIT PERBANKAN

### 2.5.1 Tentang Pembiayaan/Kredit Perbankan

Pengertian kredit menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>27</sup>

Untuk pengertian pembiayaan disebutkan sebagai berikut:

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>28</sup>

Dari kedua pengertian tersebut di atas, kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya dapat diukur dengan uang, dimana semuanya itu didasarkan kesepakatan kedua pihak yang terlibat untuk jangka dan waktu tertentu dengan suatu imbalan tertentu bagi bank.

Pembahasan tesis ini adalah mengenai Resi Gudang yang digunakan dalam kaitannya dengan pemberian kredit perbankan. Topik bahasan mengacu pada ketentuan dalam UUSRG pasal 4 ayat 2 yang

<sup>27</sup> Indonesia (d), Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU No. 10 tahun 1998, LN Nomor 182 Tahun 1998, TLN Nomor 3790, pasal 1 angka 11.

<sup>28</sup> *Ibid.*, pasal 1 angka 12

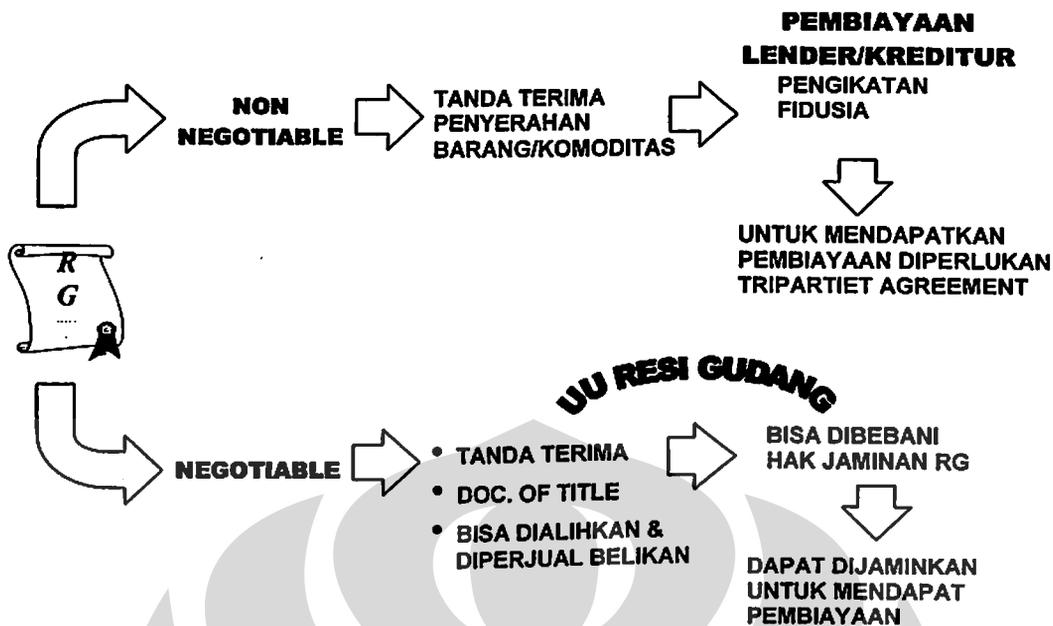
menyebutkan bahwa RG sebagai dokumen kepemilikan dapat dijadikan jaminan utang sepenuhnya tanpa dipersyaratkan adanya agunan lainnya dan kenyataan dalam praktek yang dilakukan oleh para pelaku usaha dengan bank serta adanya Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007. Dengan ketentuan ini maka peranan Resi Gudang menjadi sangat penting dalam penyaluran kredit.

Bertolak dari ketentuan tersebut maka penulis melakukan penelitian dalam praktek pemberian kredit berbasis komoditas di perbankan di Indonesia. Dari hasil penelitian dalam praktek yang dilakukan beberapa bank, ternyata ada 2 (dua) skim pemberian kredit yang dilakukan oleh perbankan di Indonesia, yaitu pemberian kredit yang didasarkan pada skim *Warehouse Receipt Financing (WRF)* dan skim Sistem Resi Gudang sebagaimana dikehendaki dalam UUSRG, yang keduanya dibedakan oleh jenis dari Resi Gudang yang digunakan.

Untuk Skim WRF, Resi Gudang yang digunakan hanya sebagai dokumen bukti adanya penyerahan barang dari debitur/pemilik barang dan berfungsi untuk mencairkan sejumlah dana yang telah disiapkan oleh bank sesuai dengan perjanjian kredit yang disetujui. Resi Gudang ini hanya berupa surat yang berharga, bukan surat berharga karena tidak dapat diperjualbelikan (*non negotiable*).

Sedangkan pembiayaan dengan skim sesuai UUSRG, Resi Gudang digunakan sebagaimana karakternya sebagai surat berharga, yang merupakan dokumen kepemilikan barang yang secara legal merupakan surat berharga yang dapat dialihkan dan atau diperjualbelikan. Sehingga bank selaku kreditur hanya berhadapan dengan dokumen surat berharga saja yang digunakan sebagai agunan.

Gambaran sederhana dari dua skim fungsi Resi Gudang sebagai jaminan kredit dapat dilihat sebagai berikut:



Gambar 2.3 Skim Resi Gudang dalam Kredit Perbankan  
(Seminar Nasional Sistem Resi Gudang, "Pengembangan Alternatif Pembiayaan Komoditas Melalui Sistem Resi Gudang", tanggal 4 Nopember 2008, telah diolah kembali)

### 2.5.2 Pemberian Kredit dengan Skim Warehouse Receipt Financing (WRF)

Pembiayaan perdagangan dan komoditas dalam konteks WRF mulai digunakan di Indonesia pada awal tahun 1996, yang diperkenalkan pertama kali oleh Rabobank dengan melakukan perjanjian *CMA* dengan PT. Sucofindo selaku Pengelola Gudang<sup>29</sup>

Skim ini yang diterapkan oleh bank-bank besar swasta, terutama bank asing. Beberapa faktor yang menyebabkan pemilihan Skim WRF adalah karena bank yang bersangkutan tidak memiliki akses untuk mencapai daerah-daerah pedesaan karena umumnya mereka hanya memiliki kantor cabang atau perwakilan di kota-kota, dan juga Resi Gudang yang dimiliki oleh petani umumnya dalam nilai nominal yang relatif kecil yang tidak sesuai dengan *target market* bank yang

<sup>29</sup> "Rabobank Dinobatkan Sebagai Top 5 Bank Teraktif Tahun 2008 Dalam Warehouse Receipt Financing Untuk Kelima Kalinya"  
<[http://www.rabobank.co.id/content/news/press\\_release/2009/20090225\\_Top5BankWarehouseReceiptFinancing.jsp](http://www.rabobank.co.id/content/news/press_release/2009/20090225_Top5BankWarehouseReceiptFinancing.jsp)>, 25 Februari 2009

bersangkutan. Umumnya debitur yang dibiayai adalah debitur yang cukup besar (pedagang besar/ekportir) dan komoditas yang dijadikan jaminan merupakan bahan baku/*raw material* atau barang jadi/*finished good* yang siap diekspor.

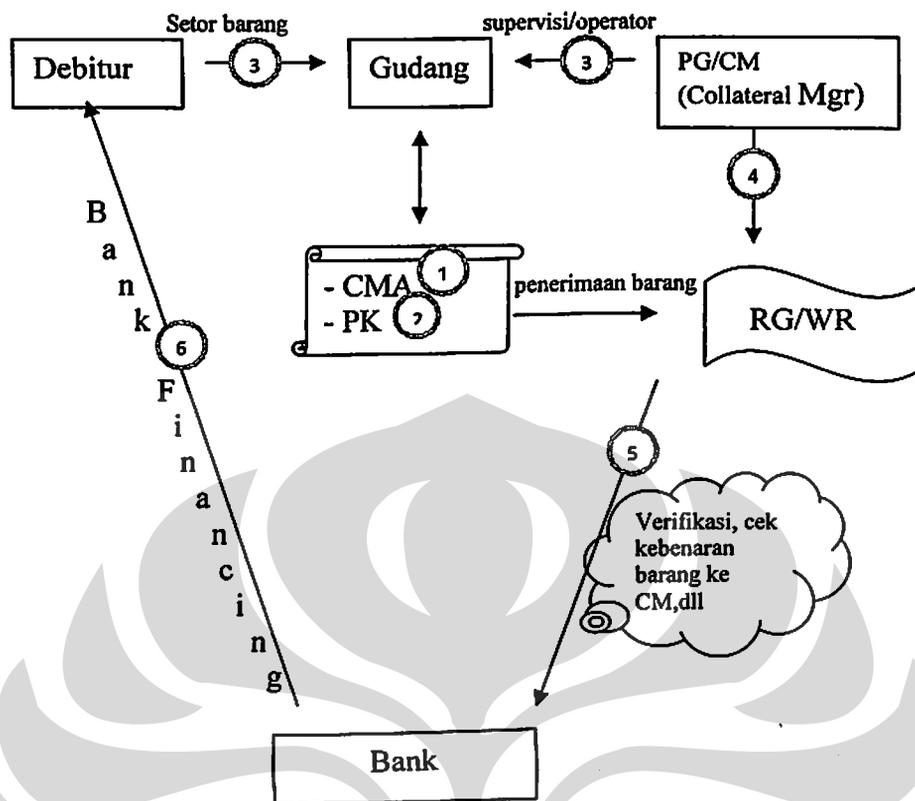
Pihak bank selaku kreditur memberikan fasilitas kredit modal kerja kepada debitur dengan jaminan komoditas yang disimpan dalam gudang tertentu dan dikelola oleh pihak ketiga yang ditunjuk selaku *Collateral Manager*. Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak kreditur dan debitur diatur dalam Perjanjian Kredit.

Komoditas yang dijaminakan disimpan dalam gudang yang dikelola khusus oleh pihak ketiga yang ditunjuk selaku *Collateral Manager*, untuk itu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak diatur di dalam perjanjian yang dikenal dengan *Collateral Management Agreement (CMA)*, suatu perjanjian tripartit antara kreditur, debitur dan *Collateral Manager*. (contoh draft CMA lihat lampiran 2)

Resi Gudang dalam skim ini hanya sebagai dokumen penyerahan barang, bukan sebagai surat berharga yang dapat diperdagangkan sebagaimana diatur dalam UUSRG, sedangkan tujuan pembiayaan bisa untuk pembiayaan pengadaan bahan baku /transaksi impor atau transaksi ekspor, dengan basis komoditas.

Fasilitas kredit diberikan setelah bank menganalisa sebagaimana pemberian kredit pada umumnya (sebagaimana diuraikan pada uraian tentang formula 4P dan formula 5C pada bahasan selanjutnya). *Outstanding* pinjaman ditentukan dengan angka ratio tertentu antara nilai komoditas di gudang dengan dana yang telah digunakan. Umumnya angka berkisar  $\pm 70\%$  dari nilai komoditas di gudang. *Monitoring* ratio pinjaman dilakukan secara simultan untuk mengantisipasi risiko perubahan nilai komoditas.

Berikut adalah gambar transaksi pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank Mega melalui pola WRF:



Gambar 2.5.2 Skim Transaksi Pemberian Kredit Pola WRF

**Keterangan Gambar:**

Mekanisme yang dilakukan oleh Bank Mega dalam menyalurkan kredit berbasis komoditas ini adalah sebagai berikut:

**Proses pemberian Fasilitas Kredit:**

1. Proses diawali dengan adanya perjanjian tripartit (CMA) antara calon debitur, bank dan *Collateral Manager* (lihat lampiran 2)
2. Bank dan calon debitur menandatangani Perjanjian Kredit yang merupakan perjanjian pokok utang-piutang antara kedua pihak..

**Mekanisme pencairan dilakukan dengan cara:**

3. Debitur menyerahkan barang/komoditas yang disimpan di gudang yang dalam pengawasan *Collateral Manager* dengan menggunakan *Double Lock System*, dimana satu kunci dipegang oleh kreditur dan satu kunci lainnya dipegang oleh Pengelola Gudang. Dengan

sistem ini bank selaku kreditur mempunyai hak untuk sewaktu-waktu memasuki gudang yang dimaksud untuk melakukan pemeriksaan atas komoditas.

4. Atas komoditas yang disimpan di gudang yang di bawah pengelolaannya, *Collateral Manager* akan menerbitkan Resi Gudang sesuai dengan jumlah dan nilai pasar yang berlaku sesuai penilaian dari pihak penilai.
5. Resi Gudang diberikan oleh *Collateral Manager* kepada Bank, dan Bank akan melakukan pengecekan kembali atas kebenaran barangnya sesuai dengan Resi Gudang dan melakukan verifikasi atas dokumen lainnya.
6. Bank akan memberikan kredit sesuai dengan ratio kredit yang telah disepakati dalam Perjanjian Kreditnya, dari nilai yang tertera dalam Resi Gudangnya. Pencairan dana ini dilakukan untuk setiap transaksi dan dilakukan dengan cara *revolving basis*, dengan tetap mendasarkan pada limit fasilitas kredit sesuai Perjanjian Kredit.

Apabila terjadi perubahan nilai komoditas karena adanya perubahan harga pasar dari komoditas tersebut, maka debitur berkewajiban untuk melakukan *top-up* sehingga ratio kredit tetap di bawah batas yang ditentukan. Debitur melakukan *Top-up* dengan dua pilihan, yaitu dengan melakukan pembayaran sebagian dalam jumlah tertentu dan atau menambah stok komoditas ke dalam gudang.

Sistem penyimpanan berlaku dengan metode FIFO (*First In First Out*) yang mana barang yang pertama kali masuk merupakan barang yang akan keluar lebih dahulu.

Dari hubungan hukum yang ada tersebut, maka dapat dilihat peranan penting *Collateral Manager*, yaitu sebagai perantara yang memfasilitasi informasi-informasi yang dibutuhkan bank tentang agunan, dan juga sebagai pengelola gudang yang menyediakan layanan jasa gudang penyimpanan.

Peranan *Collateral Manager* ini mewakili peranan Pengelola Gudang dan juga sekaligus mewakili peranan Lembaga Penilai Kesesuaian sebagaimana dikehendaki dalam UUSRG dan peraturan pelaksanaanya.

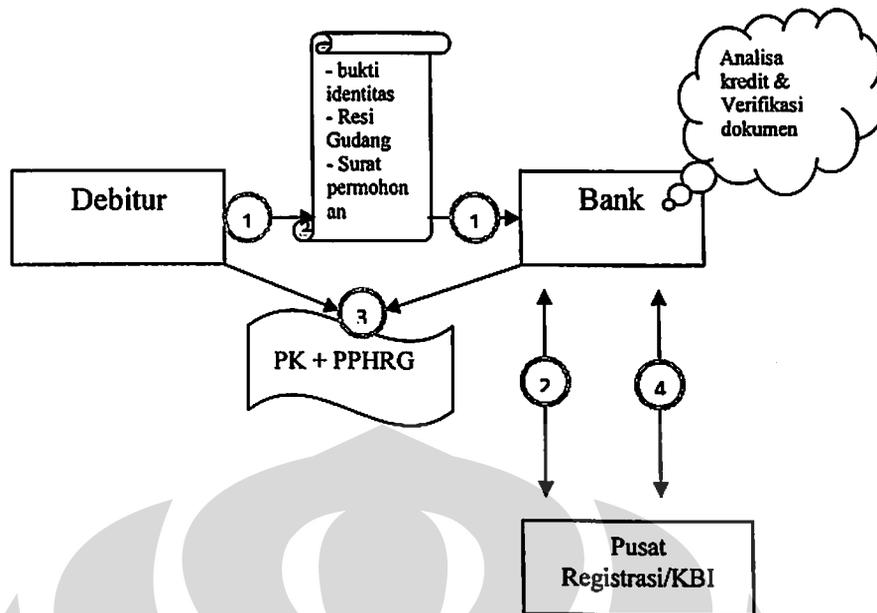
### 2.5.3 Pemberian Kredit dengan skim Sistem Resi Gudang (SRG)

Dengan berlakunya UUSRG, maka skim pembiayaan Resi Gudang mendasarkan pada fungsi Resi Gudang sebagai surat berharga, dimana bank semata-mata hanya berhadapan dengan dokumen agunan berupa Resi Gudang yang diterbitkan sesuai dengan mekanisme yang ditentukan dalam UUSRG (lihat mekanisme pada lampiran 1).

Karakteristik dari Resi Gudang sebagai surat berharga mendasari penggunaan dari Resi Gudang sebagai jaminan kredit. Dengan sifatnya yang merupakan surat bukti kepemilikan barang di gudang dan mudah diperjualbelikan/dipindahtangankan, maka memungkinkan Resi Gudang untuk digunakan sebagai agunan.

Prinsip-prinsip penting dalam pemberian persetujuan kredit yang dilakukan bank tidak lagi menerapkan analisa formula 5 C secara sempurna, tetapi bank lebih mengfokuskan pada analisa keabsahan dokumen Resi Gudang yang diajukan sebagai agunan.

Dari hasil wawancara dengan pihak BRI sebagai salah satu bank yang telah menerapkan skim SRG maka penulis dapat memberikan gambaran dari pemberian kredit dalam praktek sebagai berikut:



Gambar 2.5.3 Skim Pemberian Kredit Pola SRG

Keterangan gambar:

1. Bank menerima permohonan kredit dari calon debitur beserta Resi Gudang yang akan dijaminkan. Bank BRI untuk saat ini baru menerima Resi Gudang Atas Nama yang terdaftar dalam Pusat Registrasi (KBI) untuk bisa diterima sebagai agunan. Bank melakukan analisa aspek legalitas dari dokumen Resi Gudang yang diajukan sebagai agunan, yaitu dengan melakukan pemeriksaan secara fisik atas sertifikat Resi Gudang yang bersangkutan (contoh blanko sertifikat RG ada di lampiran 3), dan memeriksa bukti identitas dari calon debitur yang bersangkutan.
2. Bank selanjutnya mengajukan verifikasi ke PT. Kliring Berjangka Indonesia (KBI) atas Resi Gudang yang dibebani Hak Jaminan, dan KBI akan memberikan verifikasi tentang keabsahan Resi Gudang, keabsahan pihak pemberi Hak Jaminan, jangka waktu Resi Gudang, nilai Resi Gudang pada saat diterbitkan dan telah atau belum dibebaninya Hak Jaminan atas Resi Gudang yang bersangkutan.

Universitas Indonesia

3. Berdasarkan konfirmasi tersebut maka bank dan calon debitur menandatangani perjanjian kredit (PK) yang merupakan perjanjian pokok dan Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan atas Resi Gudang (PPHRG).

Dengan pertimbangan efisiensi biaya, maka dalam prakteknya PK dan PPHRG dilakukan tidak secara notariil, tetapi hanya dilakukan dengan akta di bawah tangan saja.

4. Bank memberitahukan terjadinya penjaminan Resi Gudang kepada KBI. KBI melakukan *up-date* status Resi Gudang dan mencatat adanya pembebanan Hak Jaminan ke dalam buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan. KBI mengirimkan bukti konfirmasi telah diterima dan dilakukan pencatatan pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan kepada bank. Semua prosedur yang dilakukan antara bank dengan KBI dilakukan secara *on line*.

Dengan menerapkan sistem secara *on line*, maka permohonan kredit yang diajukan dapat disetujui/ditolak dalam waktu yang singkat.

#### 2.5.4 Analisa Perbandingan Skim WRF dengan Skim SRG

Untuk memudahkan analisa, penulis menyajikan beberapa perbedaan antara kedua skim antara lain yang disajikan dalam tabel berikut:

Tabel Perbandingan Skim WRF dengan Skim SRG

Keterangan	WRF	SRG
1. Debitur	Importir/eksportir	Petani

2. Jenis pinjaman	Kredit modal kerja, jangka pendek	Kredit jangka pendek
3. Jangka waktu pinjaman	umumnya jangka waktu 1 tahun dan dapat diperbarui ( <i>Roll-Over</i> )	3-6 bulan, tergantung jangka waktu RG.
4. Skala pinjaman	Skala menengah-besar	Skala kecil
5. Obyek jaminan	Stok barang di gudang	Serifikat Resi Gudang
6. Perjanjian tambahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. CMA</li> <li>2. Akta Jaminan Fidusia</li> <li>3. Assignment agreement</li> <li>4. dan lain-lain</li> </ol>	Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang
7. Jenis komoditas	bervariasi, tidak terbatas pada jenis komoditas tertentu. Bisa berupa stok bahan baku non komoditas.	terbatas pada komoditas tertentu yang telah ditentukan dalam Surat Keputusan Menteri Perdagangan No 26/M-Dag/PER/6/2007.yang meliputi komoditas gabah, beras, jagung, kopi, kakao, lada, karet, rumput laut.
8. Fungsi RG	Sebagai dokumen kepemilikan/bukti adanya barang/stok dalam jumlah dan spesifikasi tertentu dan untuk dokumen yang dipersyaratkan dalam pencairan dana	Sebagai barang jaminan ( <i>document of title</i> )

Universitas Indonesia

9. Kontrol terhadap komoditas di gudang	Monitoring jumlah dan nilai barang dengan berdasar turn over barang oleh bank, bekerjasama dengan Pengelola Gudang	Dilakukan oleh Pengelola gudang
10.Tempat/daerah	Umumnya di daerah perkotaan	Umumnya di daerah pedesaan

## 2.6 PENGIKATAN JAMINAN

Pengertian Jaminan tidak ditemukan rumusan yang tegas dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.<sup>30</sup> Namun berdasarkan pendapat para ahli hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>31</sup>

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan adanya jaminan umum, yaitu: "Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan". Sedangkan jaminan khusus terdiri dari jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan.

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur<sup>32</sup>, misalnya perjanjian penganggungan/*borgtoch* (Pasal 1820 KUHPdt), perjanjian garansi (Pasal 1316 KUHPerdata), dan perjanjian tanggung renteng.

<sup>30</sup> H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Hukum Dagang 7 (Hukum Surat Berharga)*, (Jakarta: Djambatan, 1987), hal. 7

<sup>31</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2 Hak-hak yang Memberi Jaminan*, (Jakarta: Ind Hill-Co, 2002), hal. 5

<sup>32</sup> R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1989), hal. 15.

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi<sup>33</sup>

Meskipun sama-sama menggunakan Resi Gudang sebagai dokumen penting dalam penjaminan, akan tetapi pada prinsipnya kredit skim WRF dan kredit skim SRG menggunakan Resi Gudang dalam fungsi yang berbeda. Hal ini pula yang menyebabkan terdapat perbedaan antara pengikatan jaminan yang diterapkan pada skim WRF dan pengikatan jaminan yang diterapkan pada Sistem Resi Gudang sebagaimana dikehendaki oleh UUSRG.

### 2.6.1 Pengikatan Jaminan Fiducia

Objek jaminan dalam WRF berupa stok barang komoditas. Komoditas merupakan benda bergerak karena memenuhi ketentuan pasal 509 KUHPerdara, oleh karena itu pembebanan jaminan dapat dilakukan dengan gadai atau jaminan fidusia, tergantung dibawah penguasaan siapa komoditas tersebut berada. Komoditas yang dijaminakan di sini tidak dikuasai oleh bank, karena komoditas tersebut akan terus diperlukan dalam usaha bisnis debitur. Karenanya pengikatan jaminan dilakukan dengan lembaga Fidusia, meskipun tidak dilakukan secara sempurna sebagaimana Lembaga Fidusia, yang diatur dalam Undang-undang Nomor 42 tahun 1996 tentang Jaminan Fidusia (UU Fidusia).

Jaminan Fidusia menurut Undang-undang Fidusia ini adalah suatu jaminan dimana hak kepemilikan dari pemilik lama dialihkan kepada pemegang hak fidusia (kreditur) atas dasar kepercayaan, dimana benda yang bersangkutan masih di bawah kekuasaan pemilik lama (debitur). Obyek jaminan fidusia ini meliputi benda bergerak maupun tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Dalam WRF, barang yang dijaminakan tidak berada di tangan debitur, tidak pula di tangan kreditur, melainkan berada di bawah pengelolaan pihak ke tiga. Disini terdapat penyimpanan yang kemudian dijembatani dengan adanya CMA,

---

<sup>33</sup> Frieda Husni Hasbullah, op.cit. hal. 16.

suatu perjanjian tripartit antara debitur, kreditur dan pengelola gudang. Hak kepemilikan stok barang yang berada di gudang sudah berpindah ke tangan kreditur, dimana kreditur dan debitur melalui CMA menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pekerjaan/layanan jasa manajemen agunan untuk kepentingan bank/kreditur.

Pemberian Jaminan Fidusia memberikan kedudukan yang lebih baik /diutamakan bagi kreditur yang memegangnya (kreditur preferen) dibandingkan dengan kreditur lain. Dengan pengertian bahwa kepemilikan atas barang yang dijaminan telah berpindah kepada kreditur yang memegang Jaminan Fidusia, sebenarnya kreditur telah memiliki hak yang sangat kuat atas barang tersebut. Hal ini dikuatkan kembali dalam beberapa pasal dalam Undang-undang Fidusia yang menggunakan istilah “hak yang diutamakan” (Pasal 1 sub 2 UU Fidusia) dan “hak yang didahulukan” (Pasal 27 UU Fidusia).

Hak Jaminan Fidusia merupakan hak jaminan kebendaan, karena dalam Fidusia kreditur memperjanjikan suatu jaminan khusus atas suatu atau sekelompok benda tertentu, atas mana kreditur tersebut didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda yang dijaminan tersebut.

Bentuk Akta Pembebanan Jaminan Fidusia harus dalam bentuk otentik (Pasal 5 sub 1 UU Fidusia), yang artinya harus dituangkan dalam Akta Notariil. Menyimpang dari ketentuan pasal 27 Peraturan Jabatan Notaris, yang membolehkan akta Notaris dibuat dalam bahasa yang dikehendaki oleh para pihak, dalam pasal 5 ayat 1 ini, ditegaskan bahwa akta pemberian jaminan fidusia harus tertulis dalam bahasa Indonesia.<sup>34</sup>

Pasal 8 Undang-undang Fidusia dengan tegas mengatakan bahwa Fidusia bisa diberikan kepada lebih dari 1 (satu) orang penerima Fidusia. Hal ini dikaitkan dengan penjelasannya yang menjelaskan adanya kredit konsortium, maka hal ini diartikan bahwa penjaminan dapat diberikan kepada beberapa kreditur yang dituangkan dalam 1 (satu) akta penjaminan. Dengan kata lain, atas satu barang tidak boleh diberikan lebih dari 1 akta penjaminan fidusia.

---

<sup>34</sup> Indonesia (e), Undang-undang tentang Jaminan Fidusia, UU Nomor 42, LN Nomor 168 tahun 1999, TLN Nomor 3889, pasal 5 ayat 1

Jaminan Fidusia sah setelah didaftarkan, karena UU Fidusia menganut prinsip pendaftaran jaminan Fidusia. Pendaftaran dicatat dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran (Pasal 14 sub 1 UU Fidusia) dan tanggal tersebut menentukan lahirnya Jaminan Fidusia.<sup>35</sup>

Jaminan Fidusia mulai berfungsi apabila debitur telah wanprestasi (pasal 15 sub 3 UU Fidusia), dan bank untuk menuntut haknya menggunakan eksekusi jaminan yang telah dipegangnya guna pelunasan kredit debitur. Dalam kondisi demikian berdasarkan jaminan fidusia yang dimilikinya bank berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri. Menjual dalam kekuasaan sendiri diartikan sebagai tindakan yang dapat dilakukan di luar campur tangan pengadilan (parate eksekusi), tanpa mengikuti hukum acara di pengadilan.

Pasal 25 UU Fidusia menyebutkan, bahwa :

- (1) *Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut:*
- a. *Hapusnya hutang yang dijamin dengan Fidusia*
  - b. *Pelepasan hak atas jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia*
  - c. *Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan Fidusia*

Ketentuan (1)a dan b, merupakan kondisi yang berada di bawah kendali kreditur. Sedangkan ketentuan (1) c merupakan kondisi yang ada di luar kemampuan debitur/kreditur. Ketentuan ini mengacu pada pasal 1444 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana musnah/tidak lagi bisa diperdagangkan/hilangnya objek persetujuan maka mengakibatkan perikatannya ikut hapus.

## 2.6.2 Pengikatan Hak Jaminan Resi Gudang

Berdasarkan pada pasal 24 sub 2 UUSRG yang menegaskan bahwa Resi Gudang sebagai dokumen kepemilikan dapat dijadikan jaminan utang sepenuhnya tanpa disyaratkan adanya adanya agunan lain. Dengan dimungkinkannya Resi Gudang sebagai agunan kredit, maka perlu diketahui bagaimana kedudukan jaminan tersebut secara hukum.

Jaminan Resi Gudang merupakan lembaga jaminan baru di Indonesia Lembaga ini digunakan secara khusus bagi Resi Gudang yang merupakan surat

---

<sup>35</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, cet. IV, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal 176

berharga. Lembaga ini disediakan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur yang menerima Resi Gudang sebagai jaminan kreditnya.

Dalam UUSRG dan PP pelaksanaannya, diatur mengenai definisi dan syarat-syarat teknis yang harus dilakukan dalam melakukan pembebanan jaminan Resi Gudang. Bentuk akta pengikatan jaminan Resi Gudang tidak ditetapkan secara eksplisit dalam suatu bentuk tertentu. Dalam UUSRG pasal 14 ayat 1, hanya disebutkan bahwa pembebanan hak jaminan terhadap RG dibuat dengan Akta Perjanjian Hak Jaminan.<sup>36</sup> Dan dalam penjelasannya disebutkan bahwa ketentuan tersebut di atas dimaksudkan untuk melindungi dan memberikan kekuatan hukum bagi para pihak dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna dalam penyelesaian setiap perselisihan yang muncul di kemudian hari.<sup>37</sup> Dengan demikian maka dapat ditafsirkan bahwa penyusun UUSRG sebenarnya menghendaki Hak Jaminan Resi Gudang diikat dengan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 165 Herziene Indonesche Reglement (H.I.R).

Namun dalam peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-undang nomor 9 tahun 2006, tidak ditemukan penjelasan lebih lanjut mengenai jenis akta pengikatan Hak Jaminan Resi Gudang ini. Sehingga dapat ditafsirkan bahwa tidak tertutup kemungkinan untuk dilakukan pengikatan Hak Jaminan Resi Gudang dengan hanya menggunakan akta di bawah tangan saja.

Salah satu fungsi akta yang penting adalah sebagai alat pembuktian. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Apabila pembuatan akta perjanjian Hak Jaminan Resi Gudang diikat dengan akta otentik, maka di kemudian hari dapat

---

<sup>36</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, pasal 14 ayat 1

<sup>37</sup> *Ibid*, penjelasan pasal 14 ayat 1

dipastikan adanya perlindungan yang kuat dan sempurna terhadap akta perjanjian Hak Jaminan Resi Gudang ini kepada kreditur sebagai pihak yang berkepentingan.

Apabila Akta Perjanjian Hak Jaminan dilakukan dengan akta di bawah tangan, maka pihak kreditur/bank akan menghadapi risiko apabila dikemudian hari debitur mempunyai itikad tidak baik untuk tidak melunasi hutangnya.

Dalam pasal 1 angka 9 UUSRG disebutkan bahwa Hak Jaminan Resi Gudang adalah hak jaminan yang dibebankan pada Resi Gudang untuk pelunasan utang, yang memberi kedudukan yang diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditur yang lainnya.

Setiap Resi Gudang yang diterbitkan hanya dapat dibebani satu jaminan utang, dimana kreditur yang sebagai penerima hak jaminan berkewajiban untuk memberitahukan adanya pengikatan Resi Gudang sebagai jaminan termasuk juga pokok perjanjian utang piutang yang mendasari timbulnya jaminan kepada Pusat Registrasi (KBI) dan Pengelola Gudang.

Dengan melihat ketentuan di atas maka mengenai Akta Pengikatan Hak Jaminan Resi Gudang sangat penting keberadaannya dan harus mengikuti syarat-syarat teknis yang telah ditentukan untuk dapat memiliki nilai yuridis terutama bagi kreditur selaku penerima Hak Jaminan Resi Gudang.

Menurut UUSRG, Resi Gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang yang terakreditasi baik, merupakan jaminan yang memenuhi sifat jaminan yaitu: *secured* (aman) dan *marketable*.

- a. *Secured* (aman), karena Resi Gudang dapat diadakan pengikatan jaminan secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian apabila debitur wanprestasi maka bank telah punya alat bukti yang sempurna untuk melakukan eksekusi Resi Gudang dimaksud. Hal ini sesuai dengan pasal 14 UUSRG jo pasal 16 PP 36/2007 yang menyebutkan bahwa pembebanan hak jaminan dengan Akta Perjanjian Hak Jaminan.
- b. Resi Gudang juga bersifat *marketable*, yang mudah dijual karena Resi Gudang dimungkinkan untuk dijual baik di pasar riil maupun di bursa berjangka.

UUSRG juga menganut prinsip pendaftaran, hal ini nampak dalam ketentuan pasal 13 yang menyebutkan bahwa Penerima Hak Jaminan harus memberitahukan perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang. Pusat Registrasi berkewajiban untuk mencatat dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan dan menerbitkan konfirmasi pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan. Akan tetapi dalam penjelasan pasal 13 UUSRG, tujuan dari pendaftaran adalah hanya untuk mempermudah Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang dalam rangka mencegah adanya penjaminan ganda serta memantau peredaran Resi Gudang dan memberikan kepastian hukum tentang pihak yang berhak atas barang dalam hal terjadi sengketa cedera janji.

Hak Jaminan menjadi hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang pokok yang dijamin dengan Hak Jaminan dan;
- b. Pelepasan Hak Jaminan oleh Penerima Jaminan

Menurut pasal 16 sub 1 UUSRG, apabila debitur cedera janji, kreditur yang memegang RG sebagai jaminan yang memegang hak jaminan Resi Gudang secara hukum mempunyai hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui lelang umum atau penjualan langsung dan pada pasal 16 sub 2 UUSRG, Penerima Hak Jaminan memiliki hak untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan tersebut di atas setelah dikurangi biaya penjualan dan biaya pengelolaan. Sebagaimana halnya Fidusia, maka hak eksekusi melalui lelang atau penjualan langsung ini tidak memerlukan penetapan pengadilan (parate eksekutorial).

Akan tetapi pasal 16 sub 3 mensyaratkan bahwa sub 1 tersebut di atas hanya dapat dilakukan atas sepengetahuan pihak pemberi Hak Jaminan, dan dalam penjelasan disebutkan bahwa sebelum melakukan eksekusi terhadap objek jaminan, penerima Hak Jaminan harus memberitahukan secara tertulis kepada pemberi Hak Jaminan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa ketentuan atas sepengetahuan Pemberi Hak Jaminan tidak dimaksudkan sebagai perlunya ijin, tetapi sebatas pemberitahuan formal saja, sehingga kuasa untuk menjual tidak terganggu oleh keberatan yang mungkin dilakukan oleh Pemberi Hak Jaminan.

## 2.7 RISIKO BANK DALAM MELAKUKAN EKSEKUSI JAMINAN

Keberhasilan suatu bank adalah perwujudan dari keberhasilan bank tersebut dalam mengelola risiko produk yang dimilikinya. Untuk produk penyaluran dana atau kredit, risiko yang ada adalah risiko gagal bayar dari debitur. Gagal bayar adalah kondisi dimana debitur tidak lagi memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo atas hutang yang diterimanya. Risiko gagal bayar disebabkan karena kemampuan debitur untuk melunasi bunga dan pokok pinjaman pada waktunya, sudah tidak ada lagi atau debitur melakukan ingkar janji.

Apabila telah terjadi gagal bayar atau debitur telah melakukan wanprestasi, maka salah satu jalan yang bisa ditempuh oleh bank, dan biasanya dilakukan sebagai upaya akhir dari bank adalah dengan melakukan eksekusi atas barang jaminan yang dipegangnya.

Dari ketentuan yang ada Hak Jaminan Resi Gudang, maka tindakan yang dapat dilakukan oleh bank dalam melakukan eksekusi hak jaminan hanya dapat dilakukan apabila pemberi hak jaminan melakukan cidera janji, sebagaimana ditegaskan sebagai berikut “apabila pemberi Hak Jaminan Cidera Janji, penerima hak jaminan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui lelang umum atau penjualan langsung”.<sup>38</sup>

Hal yang sama diatur dalam UU Fidusia, dalam pasal 29 ayat 1, bahwa apabila debitur cidera janji, maka penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, baik melalui pelelangan umum maupun di bawah tangan selama ada kesepakatan antara pemberi dan penerima hak jaminan fidusia.<sup>39</sup>

Berdasarkan hasil pengamatan dan wawancara dengan narasumber, maka penulis mendapatkan beberapa risiko yang dihadapi bank pada saat hendak melakukan eksekusi atas jaminan yang diberikan. Dari 2 (dua) skim penggunaan

---

<sup>38</sup> *Ibid*, pasal 20 Ayat 4

<sup>39</sup> Indonesia (e), *Op. cit*, pasal 29 ayat 1

Resi Gudang yang telah dibahas sebelumnya, risiko yang muncul secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi 2 kelompok utama yaitu risiko yang beraspek ekonomi dan risiko beraspek yuridis.

Aspek ekonomi meliputi risiko yang dihadapi oleh bank selaku kreditur pada saat hendak mengeksekusi jaminan, dimana bank secara hukum bisa mengeksekusi jaminan tetapi barangnya tidak ada atau kualitas barang dan jumlah serta nilai mungkin tidak sesuai dengan yang seharusnya ada. Atau kemungkinan bisa juga barangnya ada dan bank punya kuasa untuk menjual, tetapi tidak bisa dilakukan karena tidak menemukan pembelinya. Dengan kata lain, dalam kasus ini, bank sebagai kreditur memiliki kedudukan yang sah secara hukum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari jaminan yang dipegangnya, tapi secara ekonomis nilai jaminan sudah tidak mencukupi piutang yang ada.

Sedangkan aspek yuridis menyangkut keabsahan dokumen dan status hukum dari kreditur, dimana pada saat terjadi gagal bayar bank ternyata tidak memiliki hak untuk mengeksekusi, atau dengan kata lain ada barangnya tetapi tidak punya kedudukan yang sah untuk dapat melakukan eksekusi.

### 2.7.1 Aspek Ekonomi

#### 1. Risiko atas Kualitas dan Kuantitas Barang

Jika dilihat dari jenis barang yang disimpan, khususnya komoditas agro/pertanian, barang tersebut merupakan barang yang memiliki keterbatasan jangka waktu, maka apabila dijadikan agunan kredit, maka jangka waktu kreditnya harus disesuaikan dengan daya tahan kualitas atau mutu barang jaminannya.

Selain itu, dengan sifat barang komoditas yang hanya memiliki umur tertentu dan umumnya hanya di bawah 1 (satu) tahun, jangka waktu penyimpanan pasti akan mempengaruhi kualitas produk tersebut. Penurunan kualitas ini umumnya dapat diterima apabila masih dalam *range*/rentang tertentu. Dengan penurunan kualitas, sudah pasti akan mempengaruhi tingkat harga dari komoditas yang bersangkutan.

Dalam skim Sistem Resi Gudang, pihak bank semata-mata berhadapan dengan dokumen, dimana mengenai agunan, proses mulai barang masuk hingga keluar, tidak melibatkan pihak bank. Keterlibatan fisik dari bank sangat kecil.. Komoditas yang diagunkan dinilai dan berada dalam pengelolaan dan penyimpanan pihak ketiga, sehingga kemampuan dan kredibilitas dari pihak ketiga yang bersangkutan harus dianalisa dengan teliti. Beberapa ketentuan dalam UUSRG telah menentukan bahwa Pengelola Gudang harus telah disertifikasi, sehingga diharapkan Pengelola Gudang yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan Resi Gudang adalah Pengelola Gudang yang benar-benar memiliki gudang yang baik dan kemampuan mengelola yang baik. Kondisi Gudang yang baik dan profesionalitas dari Pengelola Gudang merupakan faktor yang sangat penting, karena penanganan kegiatan penyimpanan yang baik akan memberikan kestabilan kualitas yang maksimal..

Pemerintah melalui Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 26/M/M-DAG/PER/6/2007 Tentang Barang yang Dapat Disimpan Di Gudang dalam Penyelenggaraan Resi Gudang, memberikan ketentuan tentang persyaratan penyimpanan untuk dapat diterbitkan Resi Gudang yaitu:

1. memiliki daya simpan paling sedikit 3 (tiga) bulan,
2. memenuhi standar mutu tertentu,
3. Jumlah minimum barang yang disimpan.

Hal ini ditujukan agar kualitas barang dapat dikelola dengan baik, efisien dan juga tidak mengakibatkan penurunan nilai.

Penurunan jumlah barang dapat diartikan sebagai berkurangnya jumlah kuantitas satuan barang atau berkurangnya berat barang. Untuk berkurangnya berat umumnya disebabkan karena adanya faktor penyusutan, dan hal ini biasanya telah dapat diprediksi pada waktu dilakukan uji mutu, dan nilainya relatif kecil.

Risiko yang lebih besar adalah hilangnya sejumlah barang yang disebabkan oleh faktor kelalaian dalam pengelolaan maupun kecurangan dari Pengelola Gudang atau pegawai Gudang. Untuk itu sebagai tindakan

**Universitas Indonesia**

untuk mewujudkan adanya Pengelola Gudang yang kompeten UUSRG mensyaratkan bahwa Pengelola Gudang yang ditunjuk harus memenuhi syarat sbb:

- a. memiliki pengurus dengan integritas moral dan reputasi bisnis;
- b. memiliki dan menerapkan Pedoman Operasional Baku yang mendukung kegiatan operasional sebagai Pengelola Gudang;
- c. memiliki dan/atau menguasai paling sedikit 1 (satu) Gudang yang telah memperoleh persetujuan dari Badan Pengawas;
- d. memenuhi kondisi keuangan yang ditetapkan oleh Badan Pengawas; dan
- e. memiliki tenaga dengan kompetensi yang diperlukan dalam pengelolaan Gudang

Sebagai penerbit Resi Gudang yang merupakan bukti kepemilikan/surat berharga, Pengelola Gudang harus dapat menjamin bahwa sejumlah barang yang tertulis dalam Resi Gudang (kuantitas dan kualitas), benar-benar ada di dalam Gudang, oleh karena itu Pengelola Gudang dituntut profesional dalam hal :

- a). Penyediaan Gudang yang layak sesuai SNI untuk Gudang penyimpanan Komoditi Pertanian,dll.
- b). Sistem administrasi dan pengendalian yang baik
- c). Pengenalan Karakteristik barang dan tata cara perawatan barang selama penyimpanan sesuai umur Resi Gudang, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pemilik barang atau konsumen akhir

Ketentuan dalam UUSRG pasal 25 ayat 1 yang membolehkan Pengelola Gudang atas dasar kesepakatan bersama dengan pemilik barang, untuk mencampur barang yang sejenis, standar mutu dan unit satuannya setara atau menurut kebiasaan praktik perdagangan, dalam prakteknya akan meningkatkan risiko atas kualitas barang yang disimpan tersebut. Dengan kemungkinan ini, maka dimungkinkan di satu tempat penyimpanan ditemui beberapa unit komoditas yang dimiliki oleh pemilik yang berbeda dan mungkin telah dijamin pada kreditur yang berbeda pula. Sehingga hal ini memungkinkan berbagai pihak mempunyai akses

masuk pada gudang tersebut. Dengan demikian risiko keamanan komoditas juga bisa dipertanyakan.

Kelalaian Pengelola Gudang atau Lembaga Penilai Kesesuaian yang menyebabkan rusaknya barang yang disimpan memberikan konsekuensi hukum bagi Pengelola Gudang atau Lembaga Penilai Kesesuaian yang bersangkutan yaitu kewajiban untuk mengganti barang dengan kualitas dan jumlah yang sama atau uang sejumlah harga beli barang sesuai dengan harga pasar (pasal 32 sub 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007).

Untuk itu Pengelola Gudang wajib untuk mengasuransikan semua barang yang dikelolanya (pasal 40 sub k Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007). Asuransi dapat meliputi asuransi kebakaran, kecurian, kebanjiran, dan *fidelity insurance Fidelity insurance atau Profesional Indemnity Insurance* adalah asuransi terhadap kecurangan atau pencurian yang dilakukan oleh pegawai gudang yang bersangkutan (penjelasan pasal 40 huruf k Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007).

Dalam Skim WRF, meskipun pada dasarnya faktor Gudang dan Pengelola Gudang dapat dikatakan sama-sama memegang peran penting sebagaimana dalam skim Sistem Resi Gudang, perubahan kualitas komoditas menjadi lebih besar risikonya dibandingkan skim Sistem Resi Gudang, karena arus keluar masuk barang jaminan sepenuhnya atas inisiatif debitur. Bank hanya menjaga nilai yang ada dalam gudang, berdasarkan Resi Gudang yang diterimanya dari *Collateral Manager*, masih tetap berada dalam batas aman ratio yang ditetapkan. Pemilihan metode penyimpanan yang tepat dan monitoring perputaran arus keluar-masuk barang dari Pengelola Gudang menjadi faktor yang sangat berpengaruh atas kestabilan kualitas barang yang ada di gudang. Dalam hal ini kejujuran dan profesionalisme dari Pengelola Gudang menjadi faktor yang penting. Hak dan Kewajiban dari pihak-pihak yang terkait dengan Resi Gudang harus dinyatakan secara rinci dalam *Collateral Management Agreement (CMA)* untuk membatasi risiko-risiko yang muncul di kemudian hari.

Universitas Indonesia

## 2. Risiko Perubahan Harga/*Volatilitas Harga Komoditas*

Harga suatu komoditas merupakan harga yang terkait dengan sistem perdagangan global. Sehingga penentuan harganya pun mengikuti harga pasar global. Dengan krisis global yang terjadi pada tahun 2008, keterkaitan harga pasar lokal dengan pasar regional/internasional semakin nampak nyata.

Dengan aktifnya peranan pemerintah dalam menjaga kestabilan harga komoditas akan membantu mengurangi fluktuasi harga pasar komoditas. Peranan pemerintah dapat dilakukan melalui instansi terkait misalnya Bulog. Sebagai contoh: pada saat harga beras turun, maka Bulog mengambil inisiatif dengan menerima beras petani dengan tingkat harga tertentu yang tidak merugikan petani, dan sebaliknya apabila masa panen lewat Bulog melepas beras ke pasar dengan tingkat harga yang cukup baik pula.

Akan menjadi lebih maksimal, apabila pemerintah dalam menunjang Sistem Resi Gudang, diikuti pula dengan mengaktifkan lembaga-lembaga penunjang Sistem Resi Gudang seperti halnya bursa lelang komoditas, bursa komoditas berjangka dan lembaga penyangga yang mampu menjamin dapat dijualnya komoditas dimaksud pada saat yang sulit.

## 3. Gagal Jual

Kemungkinan gagal jual akan dihadapi oleh bank, karena faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu keterbatasan waktu yang dimiliki dan kemampuan mengenal pasar komoditas dari pengurus bank, sedangkan faktor eksternal berupa kondisi pasar yang tidak mendukung. Hal tersebut terkait dengan kondisi yang menyertai bank dalam melakukan tindakan eksekusi yaitu :

- a. kondisi usaha pada saat itu memang tidak mendukung sehingga kegiatan usaha debitur tidak berjalan baik dan

mengakibatkan debitur tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya; dan atau

- b. umur Resi Gudang sudah mendekati jatuh tempo, dan atau
- c. debitur lebih mengetahui bahwa melakukan penjualan stok di gudang lebih sulit daripada menyerahkan stok tersebut kepada bank sebagai pelunasan hutang.

Apabila bank memegang Hak Jaminan Resi Gudang, kemungkinan besar bank baru mengetahui adanya gagal bayar setelah kredit jatuh tempo. Mengingat kredit diberikan mengikuti umur Resi Gudang nya, maka berarti bahwa Resi Gudang tersebut sudah mendekati jatuh tempo, dan bank harus segera mengeluarkan dari gudang dan menjualnya.

Bank melakukan usaha dalam bidang finansial, sehingga sudah tentu akan menjadi masalah apabila bank harus menjual produk di pasar fisik yang tidak dikuasainya. Peran pemerintah dalam hal ini sangat diperlukan dalam menyediakan badan penyangga yang dapat membeli komoditas yang akan dieksekusi atau paling tidak menyediakan alternatif pemecahan masalah untuk masalah ini.

## 2.7.2 ASPEK YURIDIS

Risiko ini berkaitan dengan keabsahan persyaratan dokumen dan prosedur hukum yang harus dipenuhi. Bank dalam menyalurkan kredit seringkali dihadapkan pada dilema antara faktor biaya dengan konsekuensi hukum dalam menyalurkan kredit. Persyaratan dokumen meliputi keabsahan seluruh dokumen yang diperlukan misalnya surat identitas debitur, Sertifikat Resi Gudang yang diajukan, dan dokumen lainnya. Sedangkan prosedur hukum misalnya prosedur pemberitahuan adanya penjaminan Resi Gudang ke Pusat Registrasi, pendaftaran Jaminan Fidusia dan lainnya.

Beberapa prosedur yang digunakan untuk mengurangi risiko keabsahan Sertifikat Resi Gudang adalah dengan melakukan test keaslian yaitu mencocokkan *test key* ke Pusat Registrasi dan mencocokkan tanda tangan Pengelola Gudang

yang berwenang menerbitkan tersebut. Demikian juga keabsahan dokumen pengeluaran barang harus sesuai dengan persyaratan dalam CMA.

Ketentuan untuk menuangkan perjanjian pembebanan Hak Jaminan Fidusia dan Hak Jaminan Resi Gudang dalam suatu Akta Otentik juga merupakan suatu upaya untuk memberikan kedudukan hukum yang kuat bagi bank selaku kreditur.

Apabila seluruh prosedur hukum penyaluran kredit dilengkapi sebagaimana ditentukan dalam peraturan yang terkait, maka hal ini akan meningkatkan biaya bagi nasabah debitur yang mungkin tidak sebanding dengan nilai ekonomis dari kredit yang diberikan tersebut. Hal ini penulis temukan pada praktek pemberian kredit Sistem Resi Gudang di BRI, dimana Pengikatan Hak Jaminan Resi Gudang hanya dilakukan dengan Akta di bawah tangan. Dengan tidak membuat akta otentik sebagaimana dimaksud dalam UUSRG, maka status hukum dari bank tersebut akan menjadi lemah, karena apabila akan dilakukan eksekusi maka bank tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk melakukan hak eksekusinya. Sehingga apabila debitur bertindak nakal, maka debitur yang bersangkutan bisa menyulitkan upaya bank dalam melakukan eksekusi jaminan.

## 2.8 UPAYA BANK DALAM MENGHADAPI RISIKO

Secara garis besar seluruh bank dalam pemberian kredit/pembiayaan, bank wajib untuk memperhatikan ketentuan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yaitu:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.<sup>40</sup>

Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Indonesia (d), *Op. cit*, pasal 8 ayat 1

<sup>41</sup> *Ibid*, Pasal 8 ayat 2

### 2.8.1 Pedoman Kredit

Dalam penjelasan pasal 8 ayat 2 tersebut pedoman kredit yang dimaksud, yang wajib dimiliki dan diterapkan oleh Bank adalah sebagai berikut:<sup>42</sup>

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dibuat dalam bentuk tertulis.
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan proyek usaha dari nasabah debitur.
3. Menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit
4. Memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit kepada debitur.
5. Larangan untuk memberikan kredit dengan persyaratan yang berbeda kepada debitur dan /atau pihak-pihak terafiliasi.
6. Penyelesaian sengketa.

Ketentuan tersebut di atas merupakan dasar atau landasan bagi bank untuk menyalurkan kredit kepada nasabah debitur, yang merupakan perwujudan dari prinsip kehati-hatian bank.

### 2.8.2 Analisa Kredit

Beberapa pedoman penilaian yang biasa digunakan bank dalam mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari adalah formula 4P dan formula 5C.<sup>43</sup>

Formula 4 P dapat diuraikan sebagai berikut:

1. *Personality*/kepribadian  
Kepribadian debitur dinilai dengan seksama melalui riwayat hidup, pengalaman usaha dan informasi lainnya.
2. *Purpose*/tujuan  
Tujuan penggunaan harus jelas, sesuai dengan bidang usaha bank yang bersangkutan.
3. *Prospect*

<sup>42</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 8 ayat 2

<sup>43</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005),

Menilai kemungkinan keberhasilan dari usaha yang dilakukan debitur dalam usahanya ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

#### 4. *Payment*

Kepastian akan kemampuan dari debitur untuk melunasi hutangnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati.

Sedangkan formula 5C (*The Five C's*), adalah sebagai berikut:

1. *Character*/kepribadian
2. *Capacity*/kemampuan
3. *Capita*/Modall
4. *Collateral*/Jaminan
5. *Condition of Economic*:/kondisi ekonomi

Untuk bank yang memegang Resi Gudang sebagai jaminan, bank tidak lagi melakukan 4 C pertama, karena hal ini telah dilakukan oleh Lembaga Penilai Kesesuaian dan Pengelola Gudang yang terkait. Dalam hal ini bank akan melakukan analisa 4C tersebut kepada Lembaga Penilai Kesesuaian dan Pengelola Gudang tersebut.

Pada dasarnya analisa kredit pembiayaan dengan skema WRF adalah sama dengan analisa kredit /pembiayaan modal kerja. Perbedaannya terletak pada penekanan kepada kemampuan calon debitur untuk menjaga keberlangsungan (*sustainability*) arus barang dan stabilitas rasio barang di gudang terhadap outstanding kredit.

Penjabaran dari masing-masing faktor adalah sebagai berikut:

#### 1. *Character* /Kepribadian

Kepribadian adalah sifat atau watak seseorang/debitur, yang memberi keyakinan pada bank/kreditur bahwa sifat atau watak dari orang yang akan menerima fasilitas kredit benar-benar dapat dipercaya.

#### 2. *Capacity*/Kemampuan

Yaitu kemampuan dari debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospek usaha di masa yang akan datang, sehingga usahanya dapat menghasilkan keuntungan saat ini dan saat yang akan datang.

**Universitas Indonesia**

### 3. *Capital/Modal.*

Besarnya modal yang dimiliki oleh debitur, dalam hal ini meliputi besar kecilnya modal yang telah ditempatkan oleh debitur dan juga distribusi dari modal yang ditempatkan tersebut sehingga dapat berjalan dengan efektif.

### 4. *Collateral/Jaminan*

Jaminan atas risiko kemungkinan debitur gagal bayar merupakan sarana pengaman agar bank tidak merugi di masa yang akan datang.

Bank hanya menerima Resi Gudang yang telah dicatatkan di Pusat Registrasi Atas jaminan berupa Resi Gudang, verifikasi dilakukan untuk menghindari adanya tindakan pemalsuan dokumen Resi Gudang atau penyalahgunaan Resi Gudang, dengan disertai dengan dokumen-dokumen penunjang lainnya..

Bagi bank yang memegang Jaminan Fidusia, praktek yang dilakukan Bank Mega, bank melakukan analisa untuk memastikan bahwa:

1. gudang tidak dijaminan kepada kreditur lain,
2. barang bebas dari segala tuntutan,
3. stok tidak dijaminan dengan Fidusia kepada pihak lain.
4. tidak adanya cross jaminan antarbank
5. melakukan monitoring harga stok barang secara harian
6. melakukan pemeriksaan sewaktu-waktu ke gudang untuk memastikan kesesuaian laporan Pengelola Gudang dengan kenyataan di gudang.

Bank juga melakukan analisa yang mendalam tentang siklus produksi/perdagangan dari debitur, sehingga bank bisa memahami perputaran stok yang seharusnya, dan mampu mengawasi perputaran usaha debitur dengan lebih baik. Bank juga sewaktu-waktu melakukan pemeriksaan ke gudang, untuk memastikan komitmen dari debitur dan *Collateral Manager* dalam menjalankan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam CMA

## 5. *Condition of Economic/Kondisi Ekonomi*

Kondisi ini meliputi juga kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha debitur yang bersangkutan perlu diperhatikan untuk memperkecil tingkat risiko akibat kondisi ekonomi yang mempengaruhinya.

### 2.8.3 Mencari Pembeli/Pasar untuk Menjual Barang Jaminan

Upaya bank dalam hal ini dapat dilakukan dengan berbagai cara tergantung dari jenis dan jumlah barang yang dieksekusi.

Untuk Sertifikat Resi Gudang, bank memiliki hak untuk menjual secara langsung atau melalui lelang umum. Penjualan secara langsung dilakukan oleh bank dengan mengupayakan harga terbaik yang menguntungkan para pihak. BRI mencari alternatif penjualan langsung dengan mencari pasar dari potensi nasabah yang dimilikinya. Sedangkan lelang umum jarang dilakukan mengingat prosedur yang dilakukan untuk melakukan lelang umum cukup rumit dan ketersediaan bursa lelang yang terbatas, tidak sebanding dengan nilai jaminannya.

Untuk jaminan komoditas yang diikat dengan fidusia dimana umumnya nilai barang/stok cukup tinggi, ada beberapa alternatif pasar yang bisa digunakan untuk menjual barang jaminan adalah bursa lelang komoditas internasional atau menjual di pasar domestik. Keduanya merupakan alternatif yang membutuhkan kemampuan bank dalam melakukan akses pasar komoditas yang bersangkutan.

### 2.8.4 Persyaratan Tambahan Lainnya

#### a. Pembatasan Jangka Waktu Kredit

Pemberian kredit untuk jaminan barang komoditas biasanya untuk kredit jangka pendek karena terkait dengan umur barang dan tujuan penggunaan. Pemberian kredit dengan skim WRF, diberikan untuk jenis pinjaman modal kerja dengan jangka waktu maksimum 1 tahun, dimana selama jangka waktu tersebut bank dapat melakukan analisa lebih lanjut perkembangan usaha

debitur. Hasil analisa akan digunakan untuk evaluasi apakah kredit tersebut dapat dilanjutkan atau tidak.

Sedangkan skim Sistem Resi Gudang, BRI hanya memberikan kredit untuk jangka pendek dengan maksimal term 10 hari lebih pendek daripada Resi Gudang nya. Dengan ketentuan bahwa kredit tidak dapat diperpanjang, hal ini terkait dengan habisnya umur Resi Gudang tersebut.

#### **b. Penetapan Ratio Kredit**

Untuk mengurangi risiko perubahan harga ini, maka bank memberikan ratio tertentu (umumnya 70%) dari nilai Resi Gudang yang diajukan sebagai dasar penentuan jumlah kredit yang diberikan. Dengan demikian, apabila pada suatu saat harga komoditas turun, maka bank masih mempunyai kesempatan untuk melakukan tindakan pengamanan. Dalam skim Sistem Resi Gudang, bank tetap memonitor pergerakan nilai Resi Gudang dan dapat melakukan tindakan seperti misalnya meminta debitur untuk melakukan pelunasan sebagian/menurunkan baki debitur atau menjual komoditas dimaksud untuk menutup kemungkinan adanya kredit macet.

Dan dalam skim WRF, bank menentukan suatu ratio tertentu, umumnya juga berkisar antara 70% dari nilai yang tertera dalam Resi Gudang, dan apabila menurut bank ratio tersebut telah terlampaui, maka bank mewajibkan debitur untuk melakukan *top-up* yaitu dengan menambah jumlah stok atau menyetor sejumlah uang untuk mengurangi outstanding pinjaman. Penentuan ratio berbeda-beda untuk tiap-tiap bank, tergantung pada tingkat kepercayaan bank terhadap barang jaminan yang diberikan.

#### **c. Asuransi**

Bank dapat menggunakan jasa asuransi untuk mengalihkan risiko yang ada kepada pihak ketiga, dalam hal ini adalah perusahaan asuransi. Beberapa jenis asuransi yang diambil adalah asuransi kerugian dan asuransi fidelity.

Manurut Pasal 40 sub k Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007, *Pengelola Gudang* wajib untuk mengasuransikan semua barang yang dikelolanya. Karena sifat ketentuan asuransi ini adalah *optional* maka bank akan mengasuransikan jaminan ini atas biaya debitur selama *Pengelola Gudang* belum memberikannya.

#### d. Pemberian Persyaratan Tambahan

Bank juga seringkali memberikan persyaratan tambahan dalam penerimaan jaminan Resi Gudang sebagaimana dilakukan oleh BRI, yaitu misalnya hanya menerima Resi Gudang Atas Nama, atau hanya menerima Resi Gudang yang dikeluarkan oleh Pengelola Gudang yang telah memiliki hubungan baik dengan bank. Bank umumnya mengambil kebijakan untuk menerima Resi Gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang tertentu saja yang reputasi di bidang komoditas telah diketahui secara luas di Indonesia dan bank meminta debitur untuk mengasuransikan komoditas yang bersangkutan baik asuransi kerugian maupun asuransi fidelity.

Dengan kebijakan bank yang demikian pada akhirnya akan mengakibatkan petani-petani kecil yang umumnya bermukim di daerah pedesaan tidak mendapatkan akses kredit ke perbankan meskipun mereka memiliki Resi Gudang. Karena lokasi gudang terakreditasi saat ini masih terbatas pada daerah-daerah sentra produksi, keterbatasan jasa Lembaga Penilai dan keterbatasan akses PG ke daerah terpencil, menjadi kendala petani kecil mendapatkan Resi Gudang yang dapat diterima bank sebagai agunan.

Kondisi dari gudang yang digunakan sangat berpengaruh pada kestabilan kualitas komoditas dimaksud. Meskipun menurut ketentuan dalam UUSRG, pemerintah dalam hal ini Badan Pengawas (BAPPEBTI) telah melakukan penilaian dan menunjuk gudang-gudang tertentu yang memenuhi standar mutu tertentu menjadi gudang yang terakreditasi, tetapi pihak bank umumnya hanya memilih gudang-gudang terakreditasi yang cukup besar kapasitasnya dan dimiliki/dikelola oleh Pengelola Gudang yang telah memiliki reputasi bagus.

## BAB 3

### PENUTUP

#### 3.1 KESIMPULAN

Dari pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka atas pokok permasalahan yang dianalisa, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

3.1.1 Praktek penggunaan Resi Gudang di dalam kredit perbankan memiliki dua fungsi yang berbeda yaitu sebagai surat berharga yang dijadikan sebagai agunan dalam pemberian kredit perbankan dan sebagai dokumen pencairan kredit (dokumen penunjang) dari kredit perbankan yang menggunakan jaminan stok barang berupa barang di gudang.

Perbedaan fungsi Resi Gudang tergantung pada skim pembiayaan yang diterapkan bank dalam menyalurkan kredit.

Skim *Warehouse Receipt Financing* mendasarkan pada perjanjian kredit, *Collateral Management Agreement (CMA)* dengan dijamin stok barang yang diikat secara Fidusia, dan Resi Gudang di sini hanya digunakan sebagai dokumen pendukung. Resi Gudang digunakan pada saat debitur hendak mencairkan dana atas fasilitas pinjaman yang telah disetujui oleh bank sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit.

Sedangkan bank yang menerapkan Skim pembiayaan dengan Sistem Resi Gudang, mendasarkan pada Resi Gudang sebagai surat berharga yang digunakan sebagai jaminan/agnan **sebagaimana** diatur dalam Undang-undang Nomor 9 tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang. Dan bank hanya melihat pada nilai komoditas yang tertera pada Sertifikat Resi Gudang saja.

3.1.2 Dalam praktek eksekusi jaminan, bank menghadapi beberapa risiko yang dapat digolongkan menjadi risiko yang beraspek ekonomis dan risiko yang beraspek yuridis.

Risiko yang beraspek ekonomis, merupakan risiko dimana bank sah secara hukum untuk menjual dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan barang jaminan yang dipegangnya tetapi nilainya sudah tidak mencukupi untuk melunasi seluruh piutang macetnya, dan hal ini meliputi risiko atas penurunan nilai karena berubahnya kualitas dan kuantitas barang yang disimpan, risiko perubahan harga dari barang jaminan, dan risiko gagal jual barang jaminan.

Risiko yang beraspek yuridis, merupakan risiko dimana bank tidak dapat melakukan eksekusi atas barang jaminannya karena tidak didasari oleh kedudukan hukum yang sah, dan hal ini meliputi risiko bank dalam menghadapi penggunaan dokumen yang tidak sah, dan penyimpangan prosedur yang mungkin dilakukan.

### 3.2 SARAN

Setelah menyelesaikan pembahasan ini, maka penulis dapat mengajukan saran yang mungkin dapat membantu untuk pengembangan fungsi Resi Gudang lebih lanjut untuk dapat digunakan dalam kredit perbankan.

Pemerintah hendaknya semakin aktif untuk memperkenalkan Resi Gudang sebagai alternatif dalam mencari pembiayaan bagi kelompok tani kecil dan pelaku usaha lainnya terutama bagi bidang usaha yang berkaitan dengan komoditas unggulan dengan tujuan ekspor serta komoditas yang dapat menunjang ketahanan pangan nasional.

Pemerintah juga dapat menyediakan sarana penunjang sebagaimana dikehendaki dalam Undang-undang Nomor 9 tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, yaitu Koperasi Tani, Bursa Lelang Komoditas, Bursa Komoditas, dan badan penyangga yang mampu berperan sebagai badan yang menampung dan mendistribusikan barang dari gudang. Hal ini akan

Universitas Indonesia

memudahkan bank atau lembaga pembiayaan lainnya dalam melakukan transaksi pemberian kredit dari awal hingga eksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi.

Karena banyaknya pihak yang terkait dalam penerbitan RG dan pengikatan jaminannya, maka perlu dilakukan kajian yang lebih mendalam untuk dapat mengurangi tingginya biaya yang dikeluarkan oleh petani pada saat hendak menggunakan SRG untuk hasil panennya.



## DAFTAR PUSTAKA

Bursa Efek Indonesia. *Pengembangan Alternatif Pembiayaan Komoditas Melalui Sistem Resi Gudang*. Seminar Nasional Sistem Resi Gudang. Jakarta: 4 November 2008.

Departemen Perdagangan. *Peraturan tentang Barang yang Dapat Disimpan Di Gudang Dalam Penyelenggaraan Resi Gudang*. Permendag No 26/M-DAG/PER/6/2007.

\_\_\_\_\_. *Sistem Resi Gudang Instrumen untuk Mengatasi Risiko dan Mempermudah Akses Pembiayaan*. Jakarta: Pichar Utama, 2006

\_\_\_\_\_. *Peraturan Kepala Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi tentang Persyaratan dan Tata Cara untuk Memperoleh Persetujuan sebagai Gudang dalam Sistem Resi Gudang*. Peraturan Nomor 02/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007.

Ginting, Ramelan. "Keterkaitan Perbankan dalam Transaksi Warehouse Receipt." Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional Pengembangan Sistem Resi Gudang, Jakarta, 15 November 2005.

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2, Hak-hak yang memberi Jaminan*. Jakarta: Ind. Hill-Co, 2002.

Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2005.

Indonesia. *Undang-undang tentang Fidusia*. UU No. 42. LN Nomor 168. tahun 1999. TLN Nomor 3899

\_\_\_\_\_. *Undang-undang tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. UU No 10. LN Nomor 182 Tahun 1998. TLN No. 3790.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Resi Gudang*. UU no.9, LN No. 59 Tahun 2006. TLN No. 4630.

**Universitas Indonesia**

- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Undang-undang No.9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang*. PP No.36 Tahun 2007. TLN No. 4735.
- J. Coultier dan Onumah G.E. *The Role of Warehouse Receipts System in Enhanced Comodity Marketing and Rural Livehood in Africa Food Policy*. Vol. 27. Tahun 2002.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Martowardojo, Agus. *Tujuh BUMN Bentuk Indonesia Trade Forum*. < [www.antara.co.id/arc/2007/6/12/tujuh-bumn-bentuk-indonesia-trade-forum/](http://www.antara.co.id/arc/2007/6/12/tujuh-bumn-bentuk-indonesia-trade-forum/) >. 12 Juni 2007.
- Mulyanto. *Bank Asing Lebih Minati Jaminan Kredit Resi Gudang*. < <http://www.antara.co.id/arc/2008/4/20/bank-asing-lebih-minati-jaminan-kredit-resi-gudang/> >. 20 April 2008.
- Purwosutjipto, H.M.N. *Pengertian Hukum Dagang 7 (Hukum Surat Berharga)*. Jakarta: Djembatan, 1987.
- Pusat Analisis Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian. "Resi Gudang: Alternatif Pemasaran Komoditas Pertanian". *Warta Penelitian dan Pengembangan Pertanian*. Vol. 29. Nomor 4. Tahun 2007
- Ramelan, Rahardi. *Resi Gudang untuk Petani*. < [www.leapidea.com/presentation?d=48](http://www.leapidea.com/presentation?d=48) >. 9 Mei 2005.
- Permana, Arief R. "Selayang Pandang Undang-undang Resi Gudang." *Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan*. (Agustus 2006): 48-60
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Cet. 2. Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2001.

Subekti R, dan Tjitrosoedibio. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1973.

Sutojo, Siswanto. *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*. Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2000.



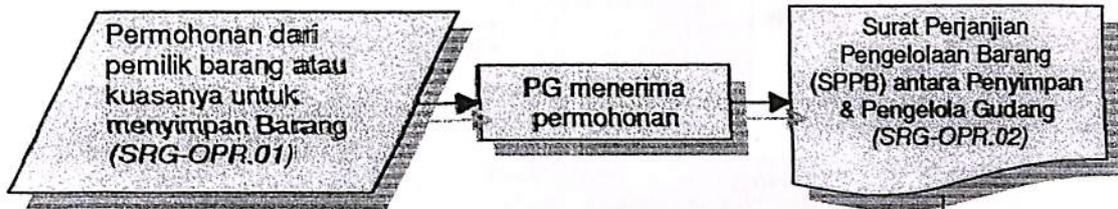
**Universitas Indonesia**

## BAGAN PROSEDUR PENERBITAN RESI GUDANG

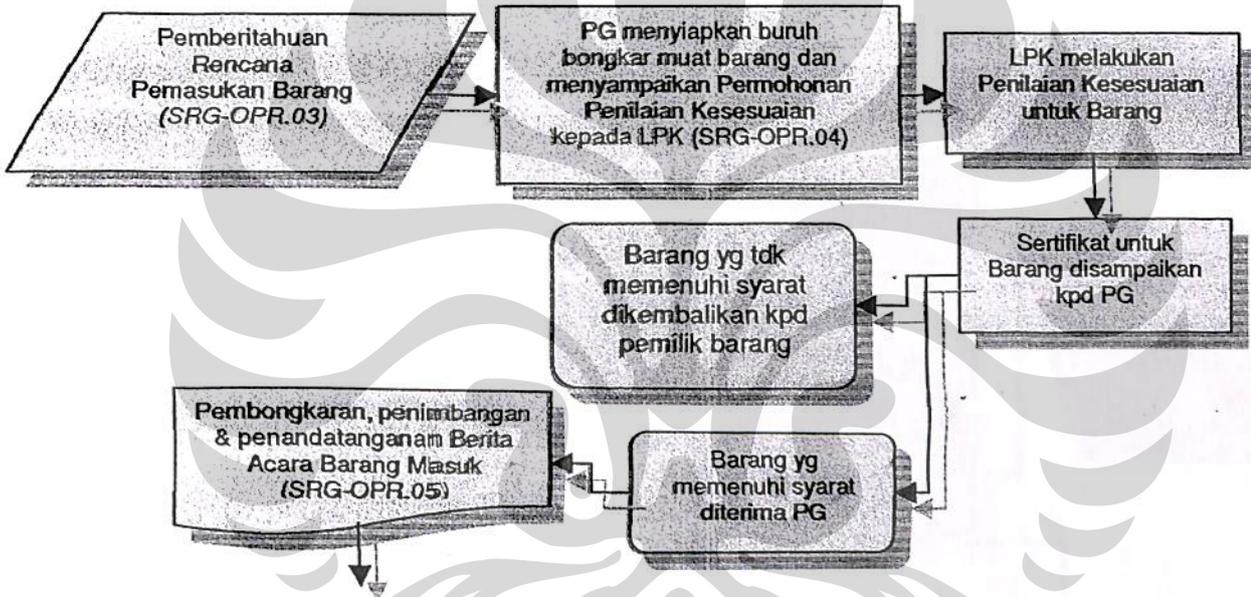
Lampiran 1

### I. PENYIMPANAN BARANG

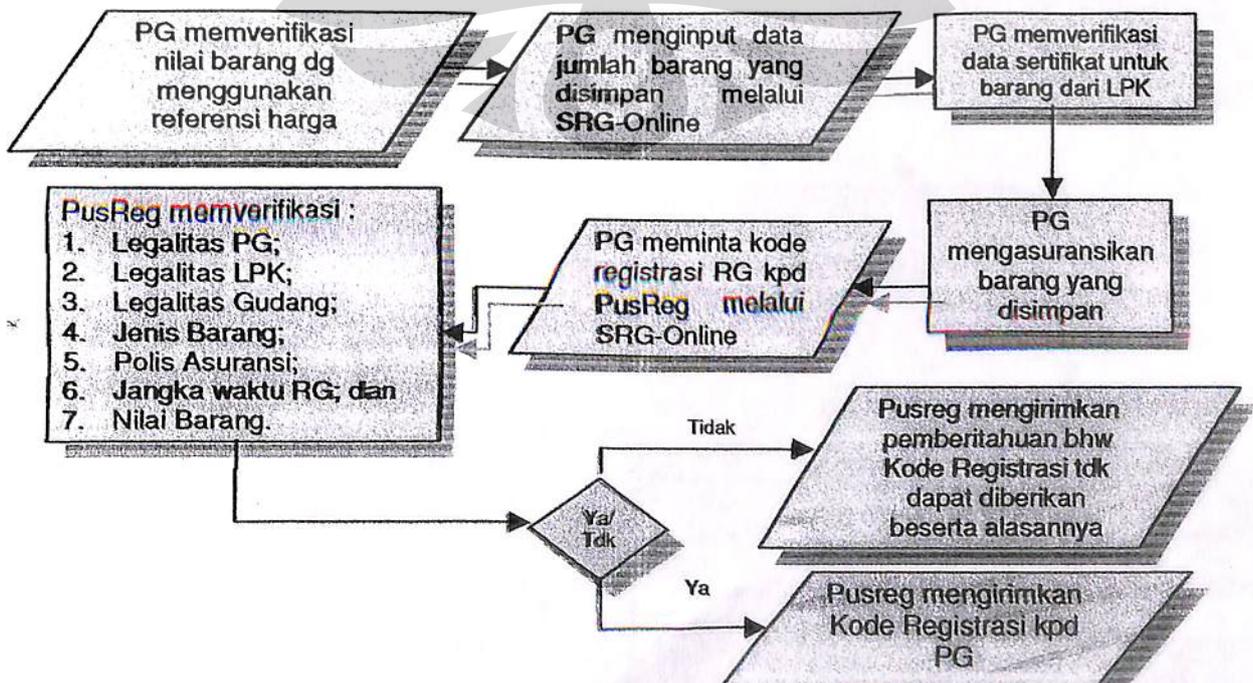
#### A. Persiapan Penerimaan Barang

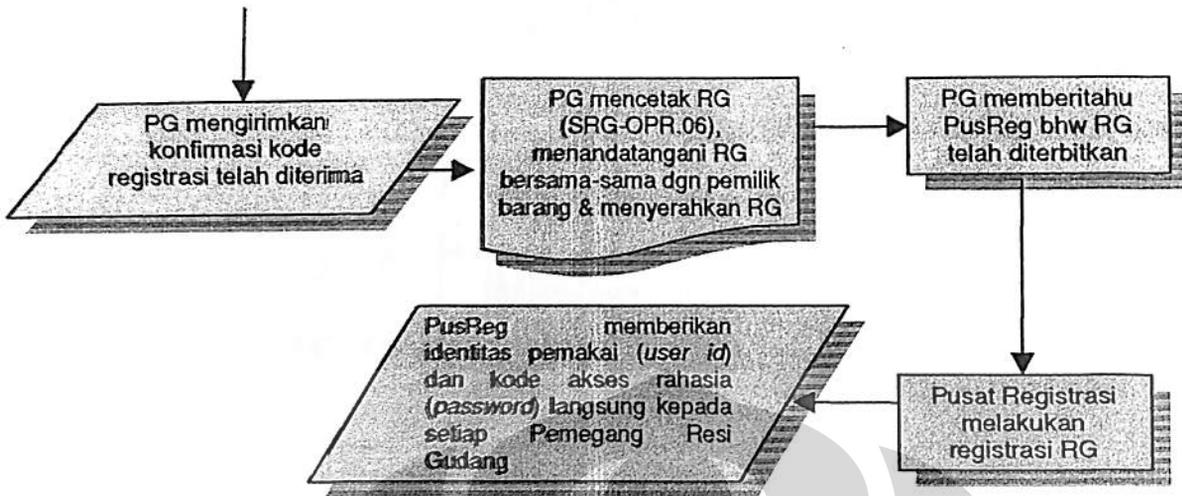


#### B. Penerimaan Barang

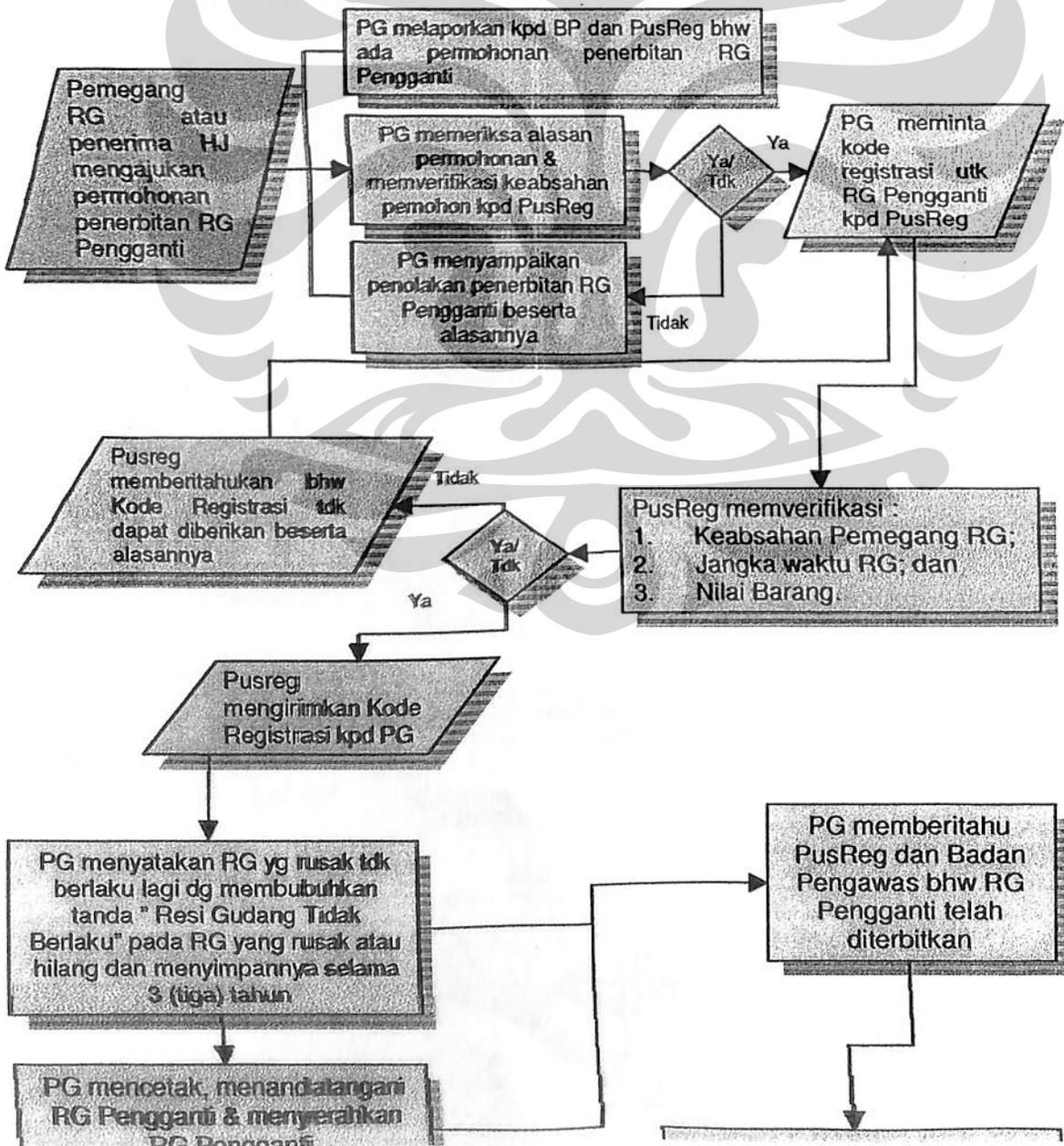


### II. Penerbitan Resi Gudang





### III. PENERBITAN RESI GUDANG PENGGANTI



**PERJANJIAN MANAJEMEN AGUNAN  
COLLATERAL MANAGEMENT AGREEMENT**

Lampiran 2

**ANTARA  
BETWEEN**

**("Bank")**

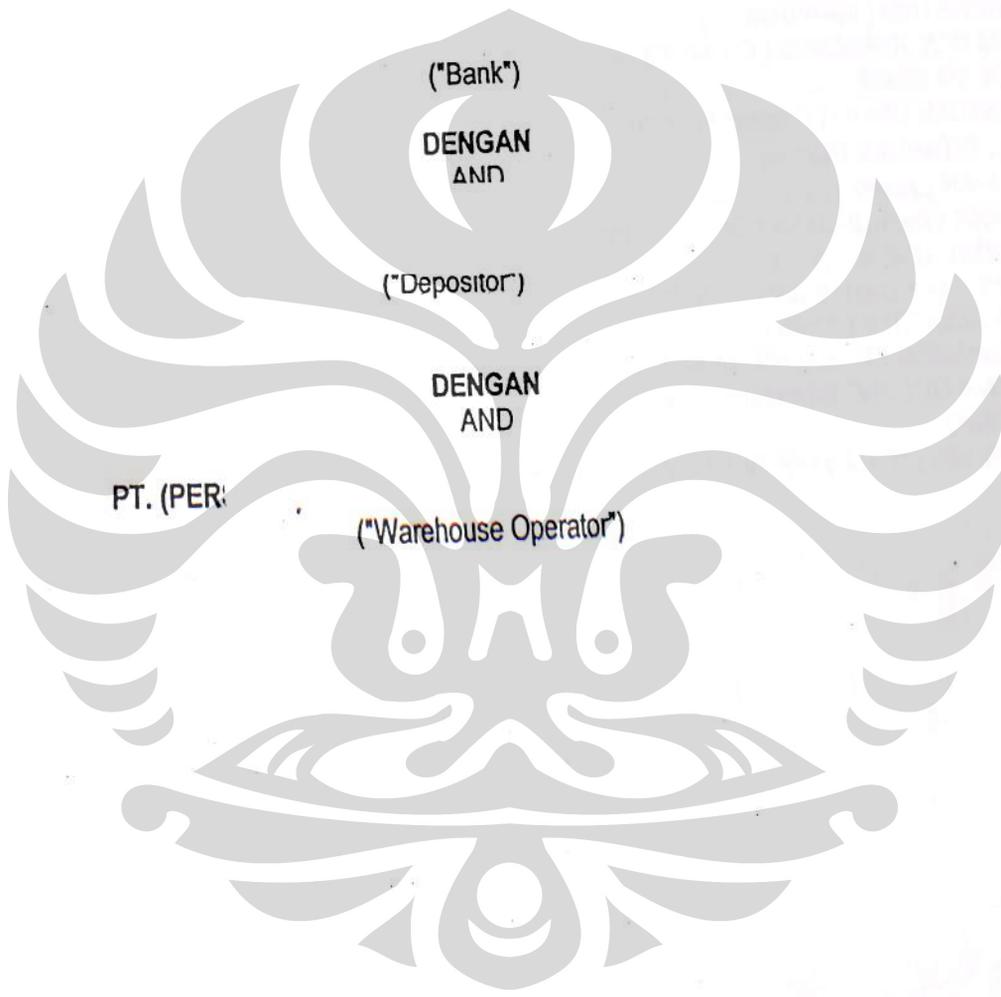
**DENGAN  
AND**

**("Depositor")**

**DENGAN  
AND**

**PT. (PER)**

**("Warehouse Operator")**



**DAFTAR ISI**  
**TABLE OF CONTENT**

PASAL 1 – PENUNJUKAN ( Appointment ) .....	5
PASAL 2 – PERNYATAAN DAN JAMINAN (Representation and Warranty) .....	5
PASAL 3 – TEMPAT PENYIMPANAN( Warehouse ).....	6
PASAL 4 – RUANG LINGKUP KEGIATAN( Services ) .....	6
PASAL 5 – WAREHOUSE RECEIPT .....	7
PASAL 6 – PENGELUARAN BARANG (Release of Good ) .....	7
PASAL 7 – ASURANSI (Insurance) .....	9
PASAL 8 – BIAYA DAN PAJAK (Fee and Tax).....	9
PASAL 9 – PEMBEBASAN TANGGUNG JAWAB (Indemnity) .....	9
PASAL 10 – MASA BERLAKU DAN BERAKHIR ( Duration and Termination ) .....	9
PASAL 11 – INTERPRETASI ( Interpretation ) .....	10
PASAL 12 –HUKUM DAN JURISDIKSI ( Governing Law and Jurisdiction ).....	10
PASAL 13 – FORCE MAJEURE .....	10
PASAL 14 – KETENTUAN UMUM ( General Provision ) .....	11
PASAL 15 – PEMBERITAHUAN (Notices ).....	11
PASAL 16 – LAMPIRAN ( Annex ).....	12
LAMPIRAN 1 - RUANG LINGKUP JASA ( Description of Services ) .....	
LAMPIRAN 2 - WAREHOUSE RECEIPT .....	
LAMPIRAN 3 - TARIF JASA DAN BEBAN LAINNYA ( Fee) .....	
LAMPIRAN 4 - LAPORAN STOK( Stock Report) .....	
LAMPIRAN 5 - PERJANJIAN PENGALIHAN HAK PENGELOLAAN (Assigment Agreement) .....	
LAMPIRAN 6 - LOKASI GUDANG (Warehouse Location) .....	
LAMPIRAN 7 - DEFINISI .....	
LAMPIRAN 8 - COPY KETENTUAN UMUM DAN JASA WAREHOUSE OPERATOR .....	

**PERJANJIAN MANAJEMEN AGUNAN**  
**Collateral Management Agreement**  
**No.**

Perjanjian ini dibuat, ditandatangani dan dilaksanakan pada hari ini, Rabu tanggal 5 Maret 2008 oleh dan antara:

- I. **PT.BANK**  
Perusahaan



- d. Bahwa dalam rangka pelaksanaan Mega Warehouse Financing, Depositor dan Bank dengan ini bermaksud untuk menunjuk Warehouse Operator sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk menangani dan mengawasi Barang milik Depositor (Collateral Manager); untuk kepentingan Bank
- e. Maka berdasarkan hal tersebut di atas, Para Pihak telah saling setuju untuk membuat Perjanjian Manajemen Agunan ini (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian") dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

#### **PASAL 1 – PENUNJUKAN ( Appointment )**

- 1.1 Bank dan Depositor dengan ini menunjuk Warehouse Operator dan Warehouse Operator menyetujui penunjukan tersebut untuk menerima Barang dalam Warehouse (sebagaimana didefinisikan dalam pasal 2.1 dibawah ini) yang telah disepakati, dan untuk melaksanakan pekerjaan atau pelayanan jasa manajemen agunan dengan ruang lingkup sebagaimana diuraikan dalam Lampiran I Perjanjian, untuk kepentingan Bank, berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Perjanjian ini
- 1.2 Dengan tetap mengindahkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas, penunjukan Warehouse Operator sebagaimana dimaksud dalam pasal ini tidak dapat diartikan bahwa Warehouse Operator telah bertindak sebagai agen, baik untuk Depositor maupun Bank.

#### **PASAL 2 – PERNYATAAN DAN JAMINAN (Representation and Warranty)**

- 2.1. Depositor dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Warehouse Operator dan Bank, bahwa:
  - a. Depositor adalah pemilik yang sah dari Barang yang akan disimpan didalam Warehouse yang telah ditunjuk, yang perolehannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dan ;
  - b. Barang yang disimpan didalam Warehouse tersebut tidak sedang dalam sengketa atau sedang dibebankan dengan cara apapun atau sedang dijaminan kepada pihak manapun; dan
  - c. Depositor akan membebaskan Bank dan/atau Warehouse Operator dari segala resiko, tuntutan, klaim ataupun tanggung jawab terhadap Barang yang diakibatkan karena perselisihan mengenai kepemilikan Barang dan Depositor akan memberikan ganti rugi kepada Warehouse Operator dan/atau Bank terhadap segala tuntutan, kehilangan dan kerusakan yang mungkin timbul dari segala pelanggaran atau perselisihan sehubungan dengan kepemilikan Barang.
- 2.2. Untuk menjamin setiap kewajiban pembayaran Depositor kepada Bank, baik yang sekarang ada maupun yang nantinya akan ada, yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit, Depositor menjamin dan mengalihkan kepemilikan secara fidusia atas Barang sebagaimana diatur didalam Akta Jaminan Fidusia No. 30 tanggal 05 Maret 2008, yang dibuat dihadapan John Langgung yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian ini.
- 2.3. Depositor dengan ini setuju bahwa dalam kondisi Depositor gagal melakukan pembayarannya (Default) kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Bank berhak untuk mengambil tindakan atas Barang sebagaimana diatur dalam Akta Jaminan Fidusia.

### **PASAL 3 – GUDANG ( Warehouse )**

- 3.1. Barang akan disimpan di Warehouse ditunjuk yang beralamat sebagai sebagaimana tercantum didalam Lampiran VI Perjanjian atau alamat tempat penyimpanan lain yang telah disetujui secara tertulis oleh Bank dan Warehouse Operator (untuk selanjutnya disebut Warehouse). Atas permintaan Bank dan Warehouse Operator, Depositor berkewajiban memberikan segala informasi mengenai Warehouse yang dianggap perlu oleh Bank dan Warehouse Operator.
- 3.2. Depositor menyatakan dan menjamin bahwa :
  - a. Warehouse Operator telah menandatangani perjanjian pengalihan tentang penyerahan pengelolaan Warehouse sepenuhnya kepada Warehouse Operator sebagaimana tercantum didalam Lampiran V Perjanjian;
  - b. Selama jangka waktu Perjanjian, penguasaan dan pemanfaatan terhadap Warehouse bebas dari segala gangguan pihak manapun .
- 3.3. Depositor dengan ini menjamin dan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap penyediaan Warehouse beserta seluruh biaya sewa, ongkos-ongkos dan biaya lainnya, serta pajak-pajak sehubungan dengan pengalihan, penguasaan, pemakaian dan penggunaan Warehouse, dan bila diminta oleh Bank atau Warehouse Operator, akan menyerahkan copy pembayaran sewa Warehouse tersebut (secara bulanan atau tahunan). Jika Depositor tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sewa Warehouse selama 30 (tigapuluh) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo pembayaran sewa, Warehouse Operator akan segera memberitahukan Bank. Depositor menjamin pembayaran sewa Warehouse tersebut secara tepat waktu.
- 3.4. Kegagalan Depositor untuk menyediakan Warehouse kedalam penguasaan secara penuh, aman dan tidak mengganggu pemanfaatannya kepada Warehouse Operator selama jangka waktu Perjanjian ini, akan membebaskan Warehouse Bank dan Operator dari segala resiko dan tanggung jawab sebagaimana tercantum dalam Perjanjian ini dan/atau terhadap resiko dan tuntutan dari pihak ketiga terhadap Barang yang di simpan di dalam Warehouse.
- 3.5. Depositor berkewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada Bank dan/atau Warehouse Operator terhadap segala kerugian dan tuntutan pihak lainnya sebagai akibat dari kegagalan Depositor tersebut di atas.
- 3.6. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dan Depositor, setiap Barang yang disimpan dalam Warehouse tidak boleh disimpan bersama-sama dengan Barang-Barang milik pihak lain.
- 3.7. Selain pegawai, agen, atau kontraktor dari Warehouse Operator dan/atau Depositor dan/atau perwakilan Depositor, Warehouse Operator hanya mengijinkan orang-orang yang telah diberi kuasa secara tertulis oleh Bank untuk masuk ke dalam Warehouse.

### **PASAL 4 – RUANG LINGKUP KEGIATAN( Services )**

Ruang lingkup kegiatan dari Perjanjian ini adalah sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam Lampiran I Perjanjian.

## PASAL 5 – WAREHOUSE RECEIPT

- 5.1. Warehouse Receipt(WR) adalah suatu dokumen yang diterbitkan dan ditandatangani secara sah oleh Warehouse Operator yang digunakan sebagai bukti penerimaan jumlah Barang, yang menerangkan bahwa Depositor telah menyerahkan suatu jumlah Barang sebagaimana diuraikan didalam Warehouse Receipt yang telah diterima oleh Warehouse Operator untuk dan atas nama Bank dengan mengacu kepada kondisi dan syarat-syarat dalam Perjanjian ini.

Warehouse Receipt ini merupakan dokumen yang diterbitkan untuk kepentingan Bank, dengan bentuk (specimen) sebagaimana tertera dalam Lampiran II Perjanjian ini.

Para Pihak dengan ini menyetujui dan menyatakan secara tegas bahwa Warehouse Receipt sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Perjanjian ini diterbitkan bukan sebagai dokumen kepemilikan dan tidak dapat dipakai untuk keperluan negosiasi, ataupun dipindah-tangankan kepada pihak lain.

- 5.2. Warehouse Operator akan menerbitkan Warehouse Receipt untuk setiap Barang yang telah diterima di dalam Warehouse minimum 25MT atau atas permintaan tertulis dari Depositor. Para Pihak setuju bahwa W/R pertama kali akan diterbitkan untuk jumlah Barang yang telah ada di dalam Gudang dengan metode verifikasi (metode estimasi) atas seluruh stock Barang yang sudah ada. Para Pihak setuju bahwa berat Barang yang dicantumkan dalam W/R dihitung berdasarkan berat Barang yang ditimbang dengan menggunakan alat timbang di Gudang. Depositor dengan ini menjamin bahwa alat timbang yang digunakan di Gudang telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang Metrologi Legal di Indonesia. Depositor setuju bahwa Depositor bertanggung jawab atas resiko, tuntutan, biaya-biaya, kerugian yang diakibatkan karena kesalahan dan/atau kegagalan Depositor dalam menyediakan alat timbang yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang Metrologi Legal di Indonesia. Warehouse Operator berhak meminta kepada Depositor untuk menunjukkan/memberikan kelengkapan dokumen dan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang Metrologi Legal atas alat timbang yang digunakan di Gudang.
- 5.3. Parameter mutu Barang yang tercantum dalam Warehouse Receipt menyatakan keadaan atau mutu Barang pada saat diterima di Warehouse. Warehouse Operator tidak bertanggung jawab terhadap kemungkinan perubahan atas kondisi atau mutu Barang sebagai akibat dari lamanya penyimpanan dan/atau karena sifat atau perubahan yang disebabkan oleh faktor alamiah Barang itu sendiri, akan tetapi Warehouse Operator bertanggung jawab atas kerusakan, kehilangan dan penurunan mutu yang disebabkan oleh karena kelalaian yang disengaja dan/atau kesalahan dari pegawai Warehouse Operator sendiri, sebagaimana yang harus dibuktikan oleh Depositor atau Bank.

## PASAL 6 – PENGELUARAN BARANG (Release of Good )

- 6.1. Para Pihak setuju bahwa Warehouse Operator tidak memperbolehkan pengeluaran Barang dari Warehouse oleh Depositor atau pihak lainnya, kecuali jika telah menerima Instruksi tertulis dari Bank yang ditanda tangani oleh pejabat Bank yang diberi kuasa untuk itu ("Instruksi Tertulis"), yang menyatakan kepada siapa Barang harus diserahkan, tanggal serta tata cara penyerahannya. Namun demikian, Warehouse Operator berhak untuk mengabaikan instruksi lainnya yang bertentangan yang diterima dari Depositor, apapun akibat hukum ataupun hubungan lainnya yang ada diantara pihak Bank dan Depositor terhadap Barang dimaksud.
- 6.2. Dengan tetap tunduk kepada ketentuan pasal 6.1 diatas, Depositor wajib memberikan permintaan pengeluaran Barang secara tertulis kepada Bank dan copy kepada Warehouse Operator.
- 6.3. Para Pihak mengakui dan menyetujui bahwa kehilangan berat Barang dan/atau kerusakan Barang dan/atau turunnya kualitas Barang mungkin terjadi pada Barang yang disebabkan karena hewan namun tidak terbatas pada hewan pengerat seperti misalnya tikus, dan/atau karena lamanya penyimpanan

dan/atau karena sifat alamiah dari Barang tersebut dan/atau pada saat proses penerimaan maupun pengeluaran oleh Depositor atau yang disebabkan oleh perbuatan orang yang dibawah tanggung jawab Depositor, dan/atau sebab sebab lainnya diluar kemampuan kontrol Warehouse Operator, terhadap kondisi yang demikian Para Pihak setuju bahwa hal tersebut bukan merupakan tanggung jawab Warehouse Operator kecuali kehilangan berat atau kerusakan Barang atau turunnya kualitas Barang tersebut disebabkan oleh kelalaian, kesalahan dan kesengajaan Warehouse Operator secara langsung atau dalam hal ini adalah kelalaian pegawai Warehouse Operator secara langsung yang menyebabkan kerusakan, kehilangan atau turunnya kualitas Barang yang harus dibuktikan Depositor dan/atau Bank. Tanggung jawab Warehouse Operator adalah terbatas pada sejumlah nilai kerugian atas Barang yang disebabkan karena kelalaian pegawai Warehouse Operator secara langsung yang menyebabkan kerusakan, kehilangan atas Barang tersebut.

- 6.4. Bank dan Depositor akan memberikan spesimen (contoh) tandatangan dari pejabat yang berwenang untuk menandatangani instruksi pengeluaran Barang yang diajukan oleh Depositor.
- 6.5. Warehouse Operator wajib menyampaikan laporan baik secara harian maupun mingguan kepada Bank dengan tembusan kepada Depositor, yang berisikan rincian mutasi jumlah Barang yang diterima maupun yang dikeluarkan serta jumlah sisa stok Barang. Laporan mana wajib disampaikan selambat-lambatnya dalam waktu sebagaimana yang tercantum dalam Lampiran I Perjanjian.
- 6.6. Depositor dengan ini mengakui bahwa Barang hanya dapat dikeluarkan dari Gudang setelah Warehouse Operator menerima terlebih dahulu instruksi pengeluaran secara tertulis dari Bank. Depositor bertanggung jawab terhadap pengeluaran Barang yang dilakukan oleh Depositor atau perwakilannya dan/atau pihak yang berada dibawah tanggung jawab Depositor atau perwakilannya dan/atau pihak lainnya tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Bank dan Warehouse Operator.
- 6.7. Dalam hal Depositor atau perwakilannya dan/atau pihak di bawah tanggung jawab Depositor atau perwakilannya dan/atau pihak lainnya melakukan pengeluaran Barang tanpa instruksi pengeluaran secara tertulis dari Bank, maka Warehouse Operator sebagaimana diminta oleh Bank secara tertulis akan melaporkannya kepada kantor polisi setempat dan meminta pengawalan polisi untuk melindungi Barang dari setiap usaha pengeluaran Barang tanpa instruksi pengeluaran secara tertulis dari Bank.

## **PASAL 7 – ASURANSI (Insurance)**

- 7.1. Depositor wajib mengasuransikan Barang terhadap resiko standar kebakaran, pencurian dan perampokan, huru-hara, kerusuhan massa, pemogokan dan/atau kerusakan luar biasa lainnya (termasuk kerusakan karena kebakaran atau kehilangan karena tindakan penjarahan setelah terjadinya pemogokan, dan kerusuhan massa). Depositor akan menyampaikan dokumen pembuktian kepada Bank (apabila diminta), bahwa polis penutupan pertanggungan asuransi dimaksud telah dimilikinya.
- 7.2. Warehouse Operator atas biayanya sendiri mengasuransikan pada perusahaan asuransi yang disepakati, untuk pertanggungan asuransi (Asuransi kerusakan dan/atau kehilangan dan/atau kerugian) karena tindak penipuan yang dilakukan oleh pegawai Warehouse Operator, dan atas permintaan Depositor atau Bank, Warehouse Operator akan menyampaikan dokumen pembuktian bahwa polis asuransi tersebut telah dimilikinya. Warehouse Operator akan menginstruksikan perusahaan asuransi untuk membayar kepada Bank secara langsung terhadap klaim yang terjadi, dan Bank berhak atas bagiannya terhadap semua kasus yang timbul akibat dari polis asuransi tersebut. Warehouse Operator mengakui bahwa tidak ada ketentuan dalam Pasal ini yang dapat ditafsirkan sebagai pembatasan atau penghapusan atas hak-hak Bank dan/atau pembatasan terhadap tanggung jawab Warehouse Operator.
- 7.3. Polis asuransi sebagaimana dimaksud pada Pasal 7.1. tersebut di atas harus mencantumkan Bank sebagai penerima klaim.

## **PASAL 8 – BIAYA DAN PAJAK (Fee and Tax)**

- 8.1. Dengan mempertimbangkan jasa-jasa yang diberikan oleh Warehouse Operator, maka Depositor akan membayar biaya-biaya dan ongkos kepada Warehouse Operator sesuai dengan Lampiran III Perjanjian, pembayaran sebagaimana dimaksud akan dilakukan oleh Bank dengan mendebet secara langsung rekening Depositor yang ada pada Bank dan untuk kepentingan tersebut Depositor dengan ini memberikan kuasa kepada Bank.
- 8.2. Semua biaya dan ongkos sebagaimana dimaksud pada ayat 8.1 diatas belum termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai). Warehouse Operator sebagai perusahaan BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dan pemungut pajak akan menerbitkan dan menyerahkan invoice atas jasa-jasa yang diberikan, lengkap dengan Faktur Pajak.
- 8.3. Biaya-biaya (sebagaimana terlampir dalam Lampiran III Perjanjian) wajib dibayar oleh Depositor dalam jangka waktu 14 (empatbelas) hari kalender setelah tanggal tagihan diterbitkan oleh Warehouse Operator. Warehouse Operator akan memberitahu pihak Bank atas kegagalan pembayaran oleh Depositor sebagaimana disebutkan dalam ayat 8.1 diatas dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tidak terimanya pembayaran tersebut setelah tanggal jatuh tempo. Jika Depositor gagal melunasi tagihan Warehouse Operator dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan Bank tidak melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan Perjanjian kredit, Warehouse Operator mempunyai hak untuk mengabaikan instruksi pengeluaran Barang yang dikeluarkan oleh Bank dan menahan Barang tersebut sampai dengan dilunasinya biaya-biaya dan ongkos-ongkos serta pajak-pajak yang belum dibayar.
- 8.4. Apabila dalam jangka waktu tersebut Depositor belum dapat melaksanakan pembayarannya kepada Warehouse Operator sesuai ayat 8.3 Pasal ini, maka Depositor dengan ini setuju untuk dikenakan denda sebesar : 1% (satu persen) per hari dari jumlah tagihan yang belum diterima pelunasannya oleh Warehouse Operator

## **PASAL 9 – GANTI RUGI (Indemnity)**

Berdasarkan pertimbangan bahwa Warehouse Operator menyetujui untuk bertindak berdasarkan instruksi yang diberikan oleh Bank, Depositor dengan ini berjanji untuk membebaskan Warehouse Operator dari segala tanggung jawab akibat tindakan tersebut. Depositor bertanggung jawab penuh atas kehilangan, kerusakan, kerugian dan akan memberi ganti rugi kepada Warehouse Operator atas biaya serta pajak-pajak yang timbul atau yang berkaitan dengan tindakan Warehouse Operator berdasarkan instruksi dari Bank.

## **PASAL 10 – MASA BERLAKU DAN BERAKHIR ( Duration and Termination )**

- 10.1. Perjanjian ini mulai berlaku sejak ditandatanganinya Perjanjian ini oleh Para Pihak dan dapat diakhiri oleh salah satu Pihak dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu 30 (tigapuluh) hari kalender sebelum tanggal pengakhiran yang diinginkan. Namun demikian, permohonan pengakhiran Perjanjian yang diajukan oleh Depositor tunduk kepada adanya persetujuan terlebih dahulu dari Bank secara tertulis. Dengan berakhirnya Perjanjian ini, biaya jasa Warehouse Operator akan diperhitungkan secara pro-rata. Seluruh hak dan kewajiban Para Pihak yang ada dan mengikat sebelum berakhirnya Perjanjian ini, akan tetap berlaku dan mengikat sampai dengan dilaksanakannya hak dan kewajiban tersebut oleh setiap pihak .

- 10.2. Dalam hal dinyatakan berakhirnya Perjanjian oleh satu pihak sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.1 di atas, Warehouse Operator akan meneruskan penyimpanan Barang sampai adanya pemberitahuan kepada Warehouse Operator dari pihak Bank, kepada siapa Barang tersebut harus diserahkan. Apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak pemutusan Perjanjian ini tidak ada pihak yang ditunjuk, Warehouse Operator berhak untuk menjual Barang tersebut, dan hasil penjualannya akan dikirimkan ke Bank setelah dipotong dengan biaya jasa, pajak dan ongkos yang tertutang kepada Warehouse Operator, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 di atas. Selama waktu penyimpanan tersebut, semua syarat-syarat dan kondisi yang ada dalam Perjanjian ini akan tetap berlaku mengatur hubungan antar pihak-pihak yang terkait.
- 10.3. Semua jaminan dan ganti rugi dari Depositor dan/atau Bank akan tetap berlaku dengan pengakhiran Perjanjian ini, sampai dengan dipenuhinya hak dan kewajiban masing-masing Pihak yang telah ada sebelum di akhirkannya Perjanjian ini.
- 10.4. Para Pihak dengan ini sepakat untuk mengabaikan ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, khususnya mengenai persyaratan berlaku efektifnya pengakhiran suatu perjanjian yang harus melalui keputusan pengadilan terlebih dahulu, dan setuju untuk mengikatkan diri untuk tunduk pada ketentuan pengakhiran perjanjian yang diatur dalam Perjanjian ini.

#### **PASAL 11 – INTERPRETASI ( Interpretation )**

- 11.1. Judul dari Perjanjian ini adalah hanya dimaksudkan untuk kemudahan saja dan tidak mempengaruhi bentuk atau isi Perjanjian ini.
- 11.2. Keabsahan berlakunya Perjanjian ini tidak terpengaruh oleh cacatnya pengaturan pada salah satu ketentuan didalam Perjanjian ini, kecuali bila akibatnya akan menghasilkan ketidak-setaraan atau ketidakwajaran secara keseluruhan dari Perjanjian ini.

#### **PASAL 12 –HUKUM DAN JURISDIKSI (Governing Law and Jurisdiction)**

- 12.1. Perjanjian ini diatur, tunduk dan diartikan sesuai dengan hukum negara Republik Indonesia.
- 12.2. Semua perselisihan yang timbul dalam hubungannya dengan pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan melalui arbitrase, yang pelaksanaannya akan dilaksanakan dengan menggunakan ketentuan arbitrase dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

#### **PASAL 13 – FORCE MAJEURE**

Jika karena keadaan "force majeure", yang berakibat terhadap pelaksanaan dari Perjanjian ini di luar jangkauan pihak yang terkait, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada bencana alam, perang, kerusuhan, kebakaran, pemogokan, perselisihan perburuhan, kecelakaan, atau kejadian lainnya yang berhubungan dengan tindakan pemerintahan atau kekuasaan pemerintahan, sehingga salah satu pihak terlambat atau terhambat untuk memenuhi kewajibannya, harus segera memberitahukan kepada pihak lainnya mengenai terjadinya "Force Majeure" dengan kemungkinan tambahan waktu penyelesaian kewajiban. Pihak yang tertunda atau terhambat karena "force majeure" untuk memenuhi kewajibannya, maka pihak lainnya bisa menunda pelaksanaan kewajibannya sampai kejadian itu selesai. Jika ketidak-mampuan untuk memenuhi kewajibannya bersifat permanen dan tidak bisa diatasi, atau kemungkinan ketidakmampuan tersebut bisa berlangsung selama lebih dari 6 (enam) bulan, maka Perjanjian ini (atas pemberitahuan dari salah satu Pihak) dapat diakhiri dan pihak-pihak yang terkait harus dibebaskan dari kewajiban selanjutnya, kecuali atas hak-hak yang telah dimilikinya untuk penyelesaian pembayaran dan perhitungan akuntansinya.

## PASAL 14 – KETENTUAN UMUM ( General Provision )

- 14.1. Dengan ditanda-tanganinya Perjanjian, Warehouse Operator dengan ini setuju dan mengakui asumsi-asumsi dan janji-janji sebagai penerima Barang berdasarkan hukum yang berlaku, untuk kepentingan Bank atas Barang yang dimaksud didalam Perjanjian ini. Dengan tunduk kepada ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini, Warehouse Operator akan bertanggung jawab atas segala kehilangan dan kerusakan terhadap Barang selama disimpan di dalam Warehouse yang berada dibawah pengawasan Warehouse Operator, sebagai akibat dari kelalaian Warehouse Operator secara langsung sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
- 14.2. Dengan tidak melupakan ketentuan didalam Perjanjian ini, Warehouse Operator dan Depositor dengan ini mengakui bahwa Bank mempunyai hak untuk menunjuk pihak ketiga untuk melakukan inspeksi ke Warehouse atas Barang yang disimpan didalamnya dengan biaya dan ongkos yang disepakati bersama antara Depositor dan Bank.
- 14.3. Tidak satupun dari Para Pihak didalam Perjanjian ini di perbolehkan untuk mengalihkan Perjanjian ini kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya, tanpa memperoleh persetujuan tertulis sebelumnya dari pihak lainnya, yang mana persetujuan tersebut tidak akan ditahan atau ditolak untuk diberikan, tanpa alasan yang wajar dan masuk akal.
- 14.4. Kegagalan salah satu pihak dalam melaksanakan ketentuan dalam Perjanjian ini ataupun untuk melaksanakan setiap hak atau opsi yang diberikan, tidak akan ditafsirkan sebagai penghapusan ketentuan tersebut dan tidak juga dengan cara apapun akan mempengaruhi keabsahan Perjanjian ini ataupun bagian didalamnya atau hak pihak lainnya untuk melaksanakan haknya atau opsinya. Tidak ada penghapusan untuk setiap kegagalan dalam melaksanakan ketentuan didalam Perjanjian ini yang akan di pertimbangkan atau dianggap sebagai penghapusan terhadap penyimpangan tersebut. Tak satupun akan dipakai sebagai penghapusan ketentuan dalam Perjanjian ini kecuali dilakukan secara tertulis dan ditanda tangani oleh wakil-wakilnya yang sah yang dikuasakan kepada pihak mana ketentuan tersebut dihapuskan dan tidak dapat ditafsirkan sebagai penghapusan hak-hak ataupun opsi-opsi didalam Perjanjian ini.
- 14.5. Perjanjian ini beserta lampiran-lampirannya adalah merupakan satu kesatuan dan seluruh kontrak-kontrak, proposal, janji-janji, negosiasi, pengertian dan kesepakatan yang telah disampaikan secara lisan maupun tulisan sebelumnya, dengan ini dinyatakan tidak berlaku. Setiap perubahan atau modifikasi pada Perjanjian ini hanya akan berlaku dan mengikat Para Pihak apabila dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh wakil-wakilnya yang sah untuk itu.

## PASAL 15 – PEMBERITAHUAN ( Notices )

- 15.1. Setiap permintaan akan keterangan, ataupun penyampaian keterangan dari salah satu pihak kepada pihak lainnya sesuai dengan Perjanjian ini dapat disampaikan secara langsung, dikirimkan sebagai surat-tercatat ataupun melalui kurir khusus kepada pihak lainnya dengan alamat sebagaimana tercantum pada ayat 2 Pasal ini atau alamat lainnya yang diberitahukan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya. Setiap keterangan akan dianggap sebagai telah diterima oleh pihak lainnya, dengan kondisi sebagai berikut:
  - a. Apabila diserahkan secara langsung, maka "tanda terima" nya adalah merupakan bukti penerimaannya.
  - b. Apabila dikirimkan melalui pesawat telex, e-mail atau faksimile, maka "tanda bukti pengiriman" dari pesawat telex atau faksimile tersebut adalah merupakan bukti penerimaannya.
  - c. Apabila dikirim dengan surat tercatat atau kurir, maka resi tanda pengirimannya adalah merupakan bukti penerimaannya.

15.2.

Semua pemberitahuan dianggap telah dikirim kepada Para Pihak dengan alamat masing-masing sebagai berikut:

**Bank :**

**Depositor :**

**Warehouse Oper**

- 15.3 Jika waktu penerimaan keterangan (dokumen) tersebut diatas bukan pada Hari Kerja sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran-3 Perjanjian, maka pemberitahuan tersebut dianggap telah diterima pada pukul 10.00 WIB pada Hari Kerja berikutnya.
- 15.4 Para Pihak berhak untuk mengganti nama pejabat dan alamat kemana keterangan (dokumen) harus dikirimkan dengan memberitahukan kepada pihak lainnya secara tertulis mengenai perubahan tersebut.
- 15.5 Tanggal penerimaan adalah tanggal pertamakali diterimanya di alamat yang dituju atau kepada pejabat yang dituju, yang mana yang lebih dahulu menerimanya.

#### **PASAL 16 – LAMPIRAN ( Annex )**

- 16.1. Lampiran dari Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap merupakan Pasal dari Perjanjian ini. Dalam hal terjadi perbedaan pengertian atau penafsiran antara ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini dengan ketentuan-ketentuan dalam Lampiran Perjanjian ini, maka yang berlaku adalah ketentuan ketentuan dalam Perjanjian ini.
- 16.2. Lampiran sebagaimana dimaksud pada Pasal 16.1 dari Perjanjian ini adalah:
- a. Lampiran I : Ruang Lingkup Jasa ( Description of Services )
  - b. Lampiran II : Warehouse Receipt
  - c. Lampiran III : Tarif Jasa dan Beban Lainnya ( Fee )
  - d. Lampiran IV : Laporan Stok (Stock Report)
  - e. Lampiran V : Perjanjian Pengalihan Hak Pengolahan Warehouse ( Assigment Agreement )
  - f. Lampiran VI : Lokasi Gudang ( Warehouse Locations)
  - g. Lampiran VII : Definisi
  - h. Lampiran VII : Copy Syarat dan Ketentuan Umum Jasa Warehouse Operator

Perjanjian ini dilaksanakan pada tanggal tersebut di atas dan ditandatangani oleh Para Pihak yang berwenang dan dibuat dalam rangkap 3 (tiga) yang mempunyai kekuatan hukum yang sama.



President

## LAMPIRAN 1 - RUANG LINGKUP JASA ( Description of Services )

Lampiran 1 Perjanjian ini adalah satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Manajemen Agunan No. 003/LGD-PKS/08 tanggal 5 Maret 2008

### RUANG LINGKUP KEGIATAN

#### I. TANGGUNG JAWAB MASING-MASING PIHAK (RESPONSIBILITIES OF THE PARTIES)

1. Warehouse Operator dengan ini menyetujui untuk melakukan tugas sebagai berikut
  - 1.1 Mengawasi semua kegiatan operasional didalam pergudangan, untuk itu Warehouse Operator akan menempatkan staff seperti berikut ini:
    - Warehouse Manager, Administrator, dan staff ( sesuai kebutuhan pengawasan dan, aktivitas di lokasi)
    - Penjagaan (Watchmen), selama 24 jam.
  - 1.2 Memastikan struktur dan kondisi Gudang supaya memenuhi syarat untuk penyimpanan Barang pada saat dimulainya Perjanjian ini.
  - 1.3 Melaksanakan kegiatan pemeriksaan dan pengawasan sebagaimana diuraikan dalam prosedur di bawah ini.
  - 1.4 Menerima Barang (*raw coffee bean, ready for export coffee bean, raw cocoa bean, ready for export cocoa bean*) didalam Gudang
  - 1.5 Menerbitkan laporan stok mingguan yang menggambarkan rangkuman pergerakan Barang, (*raw coffee bean, ready for export coffee bean, raw cocoa bean, ready for export cocoa bean*) selanjutnya dikirimkan kepada Bank melalui e-mail maupun fax, kopi laporan dikirimkan kepada depositor.
  - 1.6 Melaporkan kepada Bank dan Depositor **sesegera mungkin** bila menemukan kejadian malpraktek atau diluar kebiasaan kondisi Barang atau Warehouse dan dengan persetujuan depositor melakukan pengukuran yang mungkin diperlukan untuk melindungi komoditi tanpa penundaan dan atas biaya depositor.
  - 1.7 Memastikan bahwa Barang ditumpuk dan disimpan di Gudang dengan cara yang benar serta menerbitkan laporan kepada Bank
  - 1.8 Mengawasi agar barang dikemas dengan kemasan yang homogen
  - 1.9 Menerbitkan Bukti Penerimaan Barang (W/R :Warehouse Receipt) atas Barang yang diterima di dalam Gudang. W/R Asli disampaikan kepada Bank, dengan tembusan kepada Depositor.
  - 1.10 Mengawasi pengeluaran Barang berdasarkan adanya perintah tertulis Instruksi Pengeluaran (Delivery Instruction/Release Instruction) dari pihak Bank sesuai pasal 6 perjanjian ini.
  - 1.11 Menerima document export atas Barang yang direlease untuk export dan segera dikiiirimkan kepada Bank atas biaya depositor. Penyerahan dokument tersebut dilakukan segera tanpa menunda.
  - 1.12 Melaporkan kepada Depositor dan Bank pada kesempatan pertama jika menemukan situasi dimana terlihat adanya indikasi telah terjadi praktek penyimpangan atau resiko yang tidak biasa terhadap keadaan Barang atau Gudang, dan atas persetujuan Depositor dan Bank melakukan langkah-langkah yang dianggap perlu untuk melindungi Barang tanpa ditunda-tunda, atas beban biaya Depositor.

**2. Depositor dengan ini menyetujui untuk melakukan tugas sebagai berikut:**

- 2.1. Menyediakan Gudang sebagaimana dimaksud pada PASAL-2 dari Perjanjian ini, dan bertanggungjawab untuk pembayaran biaya sewa, pajak dan biaya lainnya yang saat ini berlaku atas Gudang sebagaimana tercantum pada Lampiran 4, sejak tanggal penandatanganan.**
- 2.2. Menyerahkan penguasaan dan kontrol atas Gudang sepenuhnya dalam kewenangan Warehouse Operator selama jangka waktu perjanjian dan akan dilakukan 'penguncian' dengan sistem "double lock" dimana kunci dari gembok pertama akan dipegang oleh Warehouse Operator, dan kunci dari gembok lainnya akan dipegang oleh Wakil Depositor.**
- 2.3. Pembayaran biaya-biaya untuk listrik, gas dan air yang dipasok ke Gudang.**
- 2.4. Menjaga kondisi dan melakukan perbaikan atas cacat struktural yang terlihat pada Gudang beserta biayanya.**
- 2.5. Menyediakan ruangan Kantor pada lokasi yang berdekatan dengan Gudang berikut fasilitas yang diperlukan seperti peralatan kantor, komputer (berserta akses e-mail) dan telepon serta faksimile yang siap dipergunakan Warehouse Operator.**
- 2.6. Menyetor Barang ke dalam Gudang dengan kualitas sesuai yang ditentukan pada pasal 3 lampiran ini**
- 2.7. Menyediakan staff dan buruh yang bertanggung jawab untuk pengangkutan Barang pada saat penerimaan digudang , memasukkan ke gudang dan pengangkutan keluar gudang**
- 2.8. Menanggung beban biaya dan ongkos untuk keperluan buruh, dalam penanganan Barang pada kegiatan penerimaan, penumpukan dan pengeluaran.**
- 2.9. Menyediakan petugas Security dalam lokasi Gudang.**
- 2.10. Melengkapi Gudang dengan alat dan perkakas untuk kelancaran proses kegiatan penerimaan dan pengeluaran, penyimpanan dan keamanan Barang selama di dalam Gudang, namun tidak terbatas kepada ketersediaan jembatan timbang yang telah dikalibrasi, alat-pemadam kebakaran.**
- 2.11. Memberitahukan jadwal rencana pengeluaran Barang kepada Warehouse Operator dan Bank**
- 2.12. Melaksanakan penyerahan final Barang ex Gudang kepada agen/pelanggan, sebagaimana disebut dalam instruksi pengeluaran yang dikeluarkan oleh Bank.**
- 2.13. Membuat pengaturan pengiriman Barang dari Warehouse dan menginformasikan kepada Bank dan Warehouse Operator.**
- 2.14. Memastikan dan mengintruksikan agen kapal ( vessel's agent ) menerbitkan Bill of Lading (B/L) dan memastikan dan menjamin kebenaran dan kelengkapan B/L yang diterbitkan.**
- 2.15. Menyediakan Letter of Authorization untuk Warehouse Operator untuk mengambil satu set original B/L dari vessel's agent .**
- 2.16. Memastikan dan mengintruksikan vessel's agent melepaskan satu set B/L asli hanya kepada Warehouse Operator dan bertanggung jawab terhadap biaya pengiriman B/L yang dilakukan oleh Warehouse Operator dan Bank**

- 2.17. Memberikan copy bukti pembayaran pajak dan atau perijinan yang berkaitan dengan perolehan terhadap Barang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2.18. Bertanggung jawab terhadap tuntutan dan klaim pihak lain yang ingin menerima Barang dan melepaskan Warehouse Operator dari tuntutan atau klaim pihak lain yang berkaitan dengan berat Barang, pengiriman Barang atau segala sesuatu yang ditimbulkannya
- 2.19. Membayar Tarif dan Beban atas jasa yang dilakukan oleh Warehouse Operator, bukti pembayaran tersebut difax kepada Bank

## II PRASYARAT

- 2.1 Penentuan kualitas Barang yang dapat diterima di Gudang dilakukan oleh Depositor dan Bank
- 2.2 Penentuan jumlah Barang yang diterima dan dikeluarkan dari Gudang dilakukan dan dilaksanakan oleh Warehouse Operator dengan mempergunakan alat timbang sebagaimana pasal 5.2 perjanjian ini.
- 2.3 Penentuan stok awal pada permulaan pekerjaan manajemen agunan ini, Warehouse Operator akan melakukan Stock Verifikasi atas Barang di Gudang, dan selanjutnya menerbitkan laporan tertulis yang dituangkan dalam Laporan Stock Verifikasi.
- 2.4 Warehouse Operator mengawasi penerimaan dan menghitung secara tally goni/bungkusan Barang saat dikirim kedalam Gudang.
- 2.5 Depositor harus memastikan bahwa Barang akan dikirim ke dalam Gudang di dalam goni/bungkusan yang homogen
- 2.6 Depositor diawasi oleh Warehouse Operator melakukan sampling, dan/atau analisa kualitas. Bank sewaktu-waktu bila dianggap perlu meminta Warehouse Operator melakukan analisis dengan beban biaya ditujukan kepada Depositor.

## III CARA KERJA (PROCEDURES)

### 3.1 Pengantaran dan Penyimpanan:

- a. Depositor melakukan penentuan kualitas Barang; yang akan disimpan di dalam Gudang yang ditunjuk.
- b. Depositor menyerahkan Barang yang akan disimpan di dalam Gudang yang ditunjuk.
- c. Warehouse Operator melakukan pengawasan penerimaan, penimbangan dan penumpukan jumlah Barang di Gudang yang ditunjuk.
- d. Warehouse Operator akan menerbitkan Warehouse Receipt (W/R) sebagai bukti penerimaan Barang yang disimpan dalam Gudang untuk disampaikan kepada Bank.
- e. Penerbitan W/R Barang sesuai dengan kualitas yang diterima di Gudang. Prasyarat Kualitas yang dapat diterbitkan W/R seperti berikut ini:
  - i. Menerbitkan W/R *Raw Coffee Bean* dan *Raw Cocoa Bean* sesuai standard penerimaan Barang Depositor diperbolehkan atas permintaan tertulis Depositor dan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Bank.
  - ii. Menerbitkan W/R untuk *Ready For Export Coffee Bean* dan *Ready For Export Cocoa Bean* dengan kualitas minimal; untuk diterbitkan W/R untuk *Ready For Export Coffee Bean* Robusta dan Arabica adalah Grade IV atau Grade lain sesuai permintaan tertulis dari Depositor yang telah mendapat persetujuan tertulis dari bank, dan untuk *Ready For Export Cocoa Bean* adalah *Fair Average Quality (FAQ)* atau Grade lain sesuai permintaan tertulis dari Depositor yang telah mendapat persetujuan dari bank )
  - iii. Bila penerimaan Barang selesai sebelum pukul 14.00 waktu setempat, Warehouse

Receipt akan diterbitkan pada hari yang sama.

- iii. Bila penerimaan Barang selesai setelah pukul 14.00 waktu setempat, Warehouse Receipt yang bersangkutan akan diterbitkan pada hari berikutnya paling lambat pukul 11.00 waktu setempat.
- f. Warehouse Operator akan mengizinkan pengeluaran Barang setelah diterimanya perintah tertulis dalam bentuk Instruksi Pengeluaran dari Bank menunjuk pasal 6 perjanjian ini.

### 3.2 Pengeluaran Barang dari Gudang.

- a. Depositor memberitahukan Warehouse Operator mengenai rencana pengeluaran Barang.
- b. Bank menerbitkan Instruksi Pengeluaran yang mencantumkan sejumlah tertentu Barang akan dikeluarkan dari Gudang untuk diserahkan kepada Penerima yang telah ditentukan.
- c. Warehouse Operator melakukan pengawasan pengeluaran Barang setelah menerima instruksi pengeluaran dari Bank.
- d. Depositor akan melakukan pengurusan pengeluaran Barang kepada pihak penerima Barang sebagaimana tercantum dalam Instruksi Pengeluaran yang dikeluarkan oleh Bank
- e. Instruksi Pengeluaran Barang harus sudah diterima oleh Warehouse Operator paling lambat pada jam 05.00 sore Waktu-Jakarta, hari Senin sampai Jumat, jika instruksi dimaksud diterima setelah jam yang ditetapkan atau pada hari libur nasional, instruksi tersebut dinyatakan sebagai telah diterima pada hari-kerja berikutnya.
- f. Warehouse Operator menerima dokumen export pelepasan/release barang untuk dikirimkan kepada Bank
- g. Warehouse Operator menerbitkan laporan bahwa Barang telah terkirim, laporan tersebut dikirimkan dengan fax dan/atau e-mail ke Bank dan kopi ke Depositor.

MODEL FORMULIR NOMOR: SRG.OPR.06.B.

[Dokumen Resi Gudang Atas Perintah]  
(Halaman Muka)

Lampiran 3

[KOP SURAT PENGELOLA GUDANG]  
[SK BAPPEBTI NOMOR:.....]

KODE REGISTRASI: .....

**RESI GUDANG**  
DOKUMEN BUKTI KEPEMILIKAN  
NOMOR .....

JENIS RESI GUDANG: ATAS PERINTAH

DITERBITKAN UNTUK :  
NAMA : ..... ATAU ATAS PERINTAHNYA  
ALAMAT : .....

TELAH DITERIMA SEJUMLAH BARANG SEBAGAIMANA TERSEBUT DI BAWAH INI UNTUK  
DISIMPAN DALAM GUDANG BERDASARKAN SURAT PERJANJIAN PENGELOLAAN BARANG  
NOMOR : .....  
TANGGAL : .....

NAMA BARANG :  
JENIS BARANG \*) :  
MUTU BARANG \*) :  
KELAS BARANG \*) :  
\*)DIISI BILA ADA. SESUAI DENGAN SERTIFIKAT UNTUK BARANG

BARANG DITERIMA DAN DISIMPAN SEJAK TANGGAL : ..... 20..... SAMPAI DENGAN .....20.....  
DENGAN SERTIFIKAT UNTUK BARANG:  
• NOMOR : .....  
• TANGGAL : ..... 20.....  
• OLEH : .....

• NILAI BARANG = ..... KG(ATAU MT) \*)X Rp. .... = Rp. ....  
\*)SESUAI REFERENSI ACUAN HARGA.....  
• BIAYA PENYIMPANAN = Rp. ....

JUMLAH BARANG \*) : .....  
.....  
.....  
\*)DIISI SESUAI DENGAN TIPE PENYIMPANAN

LOKASI GUDANG: .....

BARANG TERSEBUT TELAH  
DIASURANSIKAN TERHADAP RESIKO : .....  
.....  
NOMOR POLIS/MASA BERLAKU : ..... SEJAK TANGGAL .....S/D.....  
NAMA PERUSAHAAN ASURANSI : PT.....

RESI GUDANG INI BERLAKU SAMPAI DENGAN TANGGAL : .....20.....

.....20.....

PEMILIK BARANG, .....

.....

MODEL FORMULIR NOMOR: SRG.OPR.06.A

Lampiran 1

**Dokumen Resi Gudang Atas Nama**  
(Halaman Muka)  
[KOP SURAT PENGELOLA GUDANG]  
[SK BAPPEBTI NOMOR:.....]

KODE REGISTRASI: .....

**RESI GUDANG**  
DOKUMEN BUKTI KEPEMILIKAN

NOMOR .....

JENIS RESI GUDANG: ATAS NAMA

DITERBITKAN UNTUK :  
NAMA : .....  
ALAMAT : .....

TELAH DITERIMA SEJUMLAH BARANG SEBAGAIMANA TERSEBUT DI BAWAH INI UNTUK  
DISIMPAN DALAM GUDANG BERDASARKAN SURAT PERJANJIAN PENGELOLAAN BARANG  
NOMOR : .....  
TANGGAL : .....

NAMA BARANG : .....  
JENIS BARANG \*) : .....  
MUTU BARANG \*) : .....  
KELAS BARANG \*) : .....  
\*) DIISI BILA ADA, SESUAI DENGAN SERTIFIKAT UNTUK BARANG

BARANG DITERIMA DAN DISIMPAN SEJAK TANGGAL : ..... 20..... SAMPAI DENGAN ..... 20.....  
DENGAN SERTIFIKAT UNTUK BARANG:  
• NOMOR : .....  
• TANGGAL : ..... 20.....  
• OLEH : .....

• NILAI BARANG = ..... KG(ATAU MT) \* X Rp. .... = Rp. ....  
\*) SESUAI REFERENSI ACUAN HARGA.....  
• BIAYA PENYIMPANAN = Rp. ....

JUMLAH BARANG \*) : .....  
.....  
\*) DIISI SESUAI DENGAN TIPS PENYIMPANAN

LOKASI GUDANG: .....

BARANG TERSEBUT TELAH  
DIASURANSIKAN TERHADAP RESIKO : .....  
NOMOR POLIS/MASA BERLAKU : ..... SEJAK TANGGAL ..... S/D.....  
NAMA PERUSAHAAN ASURANSI : PT.....

RESI GUDANG INI BERLAKU SAMPAI DENGAN TANGGAL : ..... 20.....

....., ..... 20.....

PEMILIK BARANG,

.....,