

BAB 2

PROSEDUR PELAKSANAAN JAMINAN RESI GUDANG SERTA PERANAN NOTARIS DALAM PROSES TERSEBUT

2.1 LEMBAGA JAMINAN DAN RESI GUDANG SEBAGAI JAMINAN

2.1.1 Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pokok

Kredit merupakan suatu penyediaan uang atau tagihan dengan didasari kepada perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dan wajib dikembalikan pada jangka waktu tertentu berikut bunganya. Dilihat dari sisi bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan kredit dari bank, maka pihak tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank.¹³ Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan :¹⁴

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Maka unsur-unsur dalam pengertian kredit yaitu :

- a. Dasarnya adalah perjanjian pinjam meminjam
- b. Obyek hukumnya adalah penyediaan dana atau tagihan
- c. Subyek hukumnya adalah bank dengan pihak lain
- d. Bersifat harus dikembalikan dalam jangka waktu tertentu berikut dengan bunga tertentu.

Objek dari perjanjian kredit ini dapat berupa uang ataupun barang. Dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan bahwa debitur mampu mengembalikan kredit tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Diperlukan analisa yang mendalam oleh pihak kreditur sebelum memberikan kredit kepada calon debitur, agar memberikan keyakinan terselesaikannya utang

¹³ H.R. Daeng Naja, op.cit., hlm. 123

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11*

piutang tepat waktu. Dalam menyalurkan kreditnya harus memperhatikan unsur-unsur penilaian dalam penyaluran kredit yaitu penilaian terhadap karakter calon nasabah debitur guna mengetahui itikad baik dan kejujurannya untuk membayar kredit yang diterimanya.

Penilaian meliputi moral, sifat, perilaku, tanggung jawab dan kehidupan pribadi calon nasabah debitur. Selanjutnya yang harus dipertimbangkan adalah penilaian terhadap kemampuan calon nasabah debitur untuk membayar kembali kreditnya. Penilaian ini berkaitan dengan pengetahuan, pengalaman dalam melaksanakan kegiatan usaha yang dibiayai. Yang tak kalah penting adalah penilaian terhadap kemampuan calon nasabah debitur yang berkaitan dengan ketersediaan modal yang dimilikinya untuk mendukung tercapainya tujuan pembiayaan yang diberikan. Lalu diadakan penilaian terhadap faktor-faktor internal maupun faktor-faktor eksternal dari suatu kegiatan usaha yang akan mempengaruhi kepada kelancaran usaha yang dibiayai. Penilaian ini berkaitan dengan pengaruh kondisi ekonomi secara mikro maupun makro.

Selain itu, ada unsur yang penting yaitu *Collateral*, suatu penilaian analisis tentang akan kemampuan calon nasabah debitur yang dikaitkan dengan kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan. Faktor jaminan hanya merupakan faktor pengaman atas kredit yang diberikan. Maka dapat dikatakan bahwa unsur jaminan merupakan unsur terpenting dalam memberikan kredit yaitu untuk memberikan kepastian pelunasan kredit oleh pihak debitur atas pembayaran kredit yang diterimanya.

2.1.2 Perjanjian Jaminan Sebagai Perjanjian *Accessoir*

Jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Jaminan diperlukan kreditor dalam suatu perikatan yaitu untuk kepentingannya bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam perikatan. Hukum jaminan secara utuh, menurut Satrio, adalah suatu peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang kreditor terhadap debitur.¹⁵

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1993), hlm. 4

Hukum jaminan juga sering diartikan sebagai suatu hukum yang mengatur perlindungan bagi kreditor dari pihak debitor atau dari pihak ketiga untuk kepastian pelunasan piutang.

Akan tetapi pengertian tersebut dianggap terlalu menekankan kepada kepentingan kreditor sehingga terkesan mengabaikan hak-hak debitor. Pengertian tersebut di rasa sempit, maka menurut Salim pengertian hukum jaminan harus pula menyangkut kaidah hukum yang mengatur hak-hak yang dimiliki oleh pemberi jaminan.¹⁶

Apabila dihubungkan dengan Keputusan Seminar Hukum Jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional pada tahun 1978, maka hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu).¹⁷ Hukum jaminan mengatur baik perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai pihak pemberi hutang, serta mengatur perlindungan hukum terhadap debitor sebagai penerima hutang.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, maka pengertian hukum jaminan dapat dirangkum sebagai berikut yaitu merupakan kaidah hukum yang berkaitan dengan suatu pemberian jaminan, mengatur tentang hak dan kewajiban penerima dan pemberi jaminan yang berhubungan dengan harta kekayaan baik yang melekat kepada orang atau badan hukum sebagai subyek hukum maupun yang berkaitan dengan hak-hak yang melekat pada suatu benda selaku obyek hukum yang merupakan suatu akibat dari peristiwa hukum utang piutang.

Dalam KUHPerdara jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hukum benda yang diatur dalam Buku II KUHPerdara. Pengaturan jaminan kebendaan terdapat dalam Buku II tentang benda, sedangkan perjanjian jaminan perorangan seperti perjanjian penanggungan diatur di dalam Buku II tentang Perikatan.

¹⁶ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 6

¹⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 1

Maka hukum jaminan dapat dikatakan merupakan bagian dari hukum benda. Karena itu bentuk sistem hukum jaminan (kebendaan) akan mengikuti sistem yang digariskan hukum benda.

Pada prinsipnya tidak semua benda dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Ada syarat-syarat yang harus dipenuhi, yaitu :¹⁸

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan;
- b. Tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada kreditor, dalam arti bahwa benda jaminan setiap waktu tersedia untuk di eksekusi, bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutang penerima kredit.

Undang-Undang dalam hal ini KUHPerdato telah memberikan sarana perlindungan bagi kreditor sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdato.

Pasal 1131 KUHPerdato :

“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 perorangan.”

Pasal 1132 KUHPerdato :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.”

Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdato ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul dari Undang-Undang. Menurut pasal tersebut Undang-Undang memberikan perlindungan bagi semua kreditor dalam kedudukan yang sama, di mana berlaku asas *paritas creditorium* yaitu kedudukan para kreditor

¹⁸ Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*. (Bandung : Alumni, 1982). hlm.73

adalah sama. Dengan demikian para kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren, kecuali bila ada alasan yang memberikan kedudukan yang lebih utama dibandingkan dengan kreditor lain (*droit de preference*).

Droit de preference ini dimiliki oleh para kreditor yang memiliki hak kebendaan, yang diperoleh dengan mengikat perjanjian jaminan kebendaan terhadap benda tertentu milik debitor, cara pengikatan mana bersifat hak mutlak atas benda tertentu yang diikat, sehingga apabila debitor melakukan wanprestasi atau cidera janji, maka kreditor mempunyai hak terhadap benda yang diikat tersebut untuk mendapat pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor lainnya.¹⁹

Jenis-jenis lembaga jaminan yang dikenal dalam tata hukum Indonesia dapat digolongkan menurut cara terjadinya, sifat, obyek serta menurut kewenangan menguasainya diantaranya :²⁰

1. Cara terjadinya;
 - yang lahir dari undang-undang
 - yang lahir karena diperjanjikan.
2. Objeknya;
 - yang berobjek benda bergerak
 - yang berobjek benda tidak bergerak/benda tetap
 - yang berobjek benda berupa tanah.
3. Sifatnya;
 - yang termasuk jaminan umum
 - yang termasuk jaminan khusus
 - yang bersifat kebendaan
 - yang bersifat perorangan.
4. Kewenangan menguasai benda jaminannya;
 - yang menguasai benda jaminannya
 - yang tanpa menguasai benda jaminannya.

2.1.3 Sifat Perjanjian

Perjanjian mengenai hak jaminan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok tersebut merupakan perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur. Karena sifat perjanjian tersebut yang hanya merupakan perjanjian pelengkap dari suatu perjanjian pokok, maka ketika suatu jaminan utang piutang yang menjadi pokok suatu perjanjian jaminan berakhir, maka perjanjian hak jaminan tersebut berakhir pula demi

¹⁹ Subekti, *op. cit.*, hlm. 27.

²⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik*, (Jakarta : Kencana, 2007), hlm. 63-64

hukum. Perjanjian pokok tersebut biasanya terjadi dengan pihak bank, selaku pemberi fasilitas kredit dengan nasabah debitur. Pembiayaan/kredit yang diberikan kreditur diberikan atas dasar atas kepercayaan. Dalam mengeluarkan kredit terhadap debitur, kreditur perlu mempertimbangkan berbagai faktor yang dapat menjamin terselesaikannya utang piutang tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan bersama. Maka untuk kepentingan pemberi kredit, dibuatlah suatu perjanjian tambahan mengenai jaminan atas utang piutang.

Pada Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan” Jaminan khusus diatur dalam suatu perjanjian antara pemberi jaminan dengan kreditor, yang berdasarkan doktrin, dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :²¹

- a. Jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*);
- b. Jaminan kebendaan (*zakerlijke zekerheidsrechten*).

2.1.4 Jaminan Perorangan

Istilah Jaminan perorangan berasal dari kata *borgtoch*. Jaminan perorangan adalah jaminan yang berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditor, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).²²

Jaminan perorangan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut penanggungan, diatur dalam Pasal 1820 yang berbunyi :

“Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Jaminan perorangan merupakan suatu perjanjian antara seorang kreditor dengan pihak ketiga yang menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban seorang debitur sampai suatu bagian tertentu atau seluruhnya apabila debitur wanprestasi

²¹ J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 10.

²² H.R. Deng Naja, *op.cit.*, hlm 210

yang diperoleh dari harta bendanya. Jaminan ini berupa suatu pernyataan kesanggupan dari pihak ketiga untuk menjamin pemenuhan kewajiban debitur kepada kreditor dalam hal debitur wanprestasi.²³ Pelaksanaan perjanjian perorangan selalu dibuat oleh pihak ketiga yang menjamin terpenuhinya kewajiban membayar kredit, baik diketahui maupun tidak diketahui oleh debitur.²⁴ Jaminan perorangan dapat diikat dengan akta penanggungan. Bila dilakukan oleh perorangan disebut *personal guaranty*, sedangkan bila dilakukan oleh perusahaan atau badan hukum maka dinamakan *company guaranty*.²⁵

Dalam jaminan perorangan tidak ditentukan objek jaminannya maka tidak diperjanjikan terlebih dahulu benda mana yang dijamin, dengan demikian para kreditor pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja.

Jenis-Jenis jaminan perorangan dapat dibagi ke dalam 4 macam :²⁶

1. Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
2. Tanggung-menanggung, yaitu serupa dengan tanggung renteng; dan
3. Akibat hak dari tanggung renteng pasif
 - Hubungan hak bersifat ekstern: hubungan hak antara para debitur dengan pihak lain (kreditor)
 - Hubungan hak bersifat intern : hubungan hak antara sesama debitur itu satu dengan lainnya
4. Perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata), yaitu bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga.

Jaminan perorangan ini timbul dari adanya suatu perjanjian baru antara kreditor dengan pihak ketiga yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokoknya. Pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitur, yang berarti dengan sukarela member jaminan untuk kepentingan debitur atau dengan kata lain merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur, apabila debitur cidera janji (wanprestasi).²⁷ Perjanjian ini hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terkait

²³ Hasanuddin Rahman, op.cit., hlm .177

²⁴ Badriyah Harun, Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah, (Jakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hlm.69

²⁵ Ibid., hlm. 71

²⁶ Salim, HS., op.cit., hlm. 218.

²⁷ M. Yahya harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : PT. Alumni, 1986), hlm. 315.

dalam perjanjian tersebut. Tidak ada suatu benda tertentu yang diperikatkan secara khusus, sehingga tidak ditentukan mana benda atau kelompok benda milik pihak ketiga tersebut yang akan dijual guna memenuhi dan melunasi tagihan dalam hal debitur ingkar. Oleh karena itu kreditur pemegang hak jaminan perorangan adalah berkedudukan sebagai kreditur konkuren.

2.1.5 Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur apabila debitur ingkar janji.²⁸

Akibat yang ditimbulkan dari perjanjian ini adalah berupa pemisahanm bagian dari kekayaan seorang pemberi jaminan. Harta tersebut disediakan bagi penerima jaminan guna menjamin pemenuhan kewajiban debitur, dan dapat diuangkan.

Ciri-ciri hak kebendaan berlaku pula pada jaminan kebendaan karena jaminan kebendaan termasuk dalam hukum kebendaan, yaitu²⁹ :

1. Bersifat mutlak, hak kebendaan dapat dikuasai oleh siapapun juga dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga yang bermaksud mengganggu pelaksanaan hak kebendaan itu;
2. Hak kebendaan terjadinya karena adanya hubungan seseorang terhadap sesuatu benda, karena itu pemenuhannya tidak secepat jika dibandingkan dengan hak perseorangan;
3. Selalu mengikuti benda (*droit de suit* atau *zaaksgevolg*), hak kebendaan itu selalu mengikuti bendanya, di dalam tangan siapapun benda itu berada, walaupun kebendaan tersebut diasingkan kepada pihak ketiga ataupun pihak lain;
4. Mengenal tingkatan atau peringkat, hak kebendaan yang lebih tua menduduki peringkat yang lebih tinggi daripada hak kebendaan yang timbul kemudian setelahnya;
5. Lebih diutamakan (*droit de preference*), hak kebendaan itu memberikan kedudukan yang diutamakan, hak mendahului, atau hak istimewa kepada pemegang hak kebendaannya;
6. Setiap pemegang hak kebendaan dapat mengajukan gugat kebendaan terhadap siapapun juga yang mengganggu atau berlawanan dengan hak kebendaan yang dipegangnya;

²⁸ H.R. Daeng Naja., op.cit., hlm. 213

²⁹ Rachmadi Usman, op. cit., hlm. 25

7. Dapat dipindahkan atau diasingkan, hak kebendaan itu dapat dipindahkan atau diasingkan secara penuh, kepada siapa pun juga jika dibandingkan dengan hak perseorangan yang terbatas.

Hak Jaminan kebendaan memberikan hak-hak kepada kreditur untuk didahulukan dalam pengambilan pelunasan dibandingkan kreditur-kreditur lain yang tidak memiliki hak jaminan kebendaan, yaitu atas penjualan suatu benda tertentu atau sekelompok benda tertentu yang telah diperjanjikan sebelumnya sebagai objek jaminan kebendaan dan diperikatkan secara khusus.

Hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang lebih baik kepada kreditur, karena:³⁰

- a. Kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu, atau sekelompok benda tertentu milik debitur dan/atau;
- b. Ada benda milik debitur yang dipegang oleh kreditur atau terikat pada hak kreditur, yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik kepada kreditur. Di sini adanya semacam tekanan psikologis kepada debitur untuk melunasi hutang-hutangnya adalah karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan barang yang berharga baginya. Sifat manusia untuk berusaha mempertahankan apa yang berharga dan telah dianggap atau diakui telah menjadi miliknya, menjadi dasar hukum jaminan.

Perjanjian jaminan kebendaan ini ditandai dengan suatu pemisahan bagian dari kekayaan seseorang yang dipergunakan untuk menjamin dan menyediakannya bagi pemenuhan kewajiban seorang debitur kepada kreditur atas hutangnya. Jaminan kebendaan ini bersifat *absolute* (mutlak) atas benda yang diperjanjikan tersebut, yang sewaktu-waktu dapat diuangkan ketika debitur ingkar. Benda yang diperjanjikan tersebut dapat merupakan kekayaan debitur itu sendiri ataupun milik pihak ketiga yang secara sukarela mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut.

³⁰ J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 12

2.1.6 Jenis Lembaga Jaminan Kebendaan Atas Benda Bergerak Di Indonesia

Sebelum Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Resi Gudang diberlakukan, Indonesia mengenal 2 jenis jaminan kebendaan atas benda bergerak, yaitu :

- a. Lembaga Jaminan Gadai
- b. Lembaga Jaminan Fidusia

Mengenai kedua Lembaga Jaminan tersebut akan kita uraikan satu persatu.

1. Lembaga Jaminan Gadai

Menurut Pasal 1150 KUHPerdara, gadai adalah : “ Suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya dan yang member wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur-kreditu lain; dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai kepemilikan atau penguasaannya, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai dan yang harus didahulukan.”

Pengertian gadai sebagaimana dimaksud di atas sangat luas, tidak terbatas hanya pada pembebanan jaminan atas barang bergerak, tetapi juga mengatur tentang kewenangan kreditur untuk mengambil pelunasannya serta mengatur mengenai eksekusi barang gadai, dalam hal debitur lalai melaksanakan kewajibannya. Gadai pada dasarnya diberikan untuk menjamin suatu tagihan.

Unsur-unsur yang terdapat pada pengertian gadai adalah³¹ :

- a. Adanya subyek gadai, yaitu kreditur dan debitur
- b. Adanya objek gadai, yaitu benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud
- c. Adanya kewenangan kreditur.

Yang dimaksud dengan kewenangan kreditur di sini adalah kewenangan untuk melakukan kegiatan pelelangan terhadap barang objek jaminan ketika debitur tidak dapat melakukan apa yang tercantum dalam isi kesepakatan yang telah dibuat bersama (wanprestasi).

³¹ Salim, HS., *op. cit.*, hlm. 35.

Dalam gadai, ada pihak-pihak yang terkait di dalamnya, yaitu :

- a. Debitur, pihak yang berutang; dan/atau dapat berperan sebagai
- b. Pemberi gadai, yaitu pemilik gadai, yang unsur-unsurnya adalah³²
 - Orang atau badan hukum;
 - Memberikan jaminan berupa benda bergerak;
 - Kepada penerima gadai;
 - Adanya pinjaman utang.
- c. Penerima gadai/kreditur, pihak yang memberikan kredit, dapat juga berperan sebagai;
- d. Pemegang gadai, pihak yang menguasai objek jaminan.

Objek jaminan dalam Lembaga Jaminan Gadai hanya berupa³³:

1. Benda bergerak yang berwujud;
2. Benda bergerak yang tidak berwujud, yaitu yang berupa berbagai hak untuk mendapatkan pembayaran utang, yang dapat berwujud surat-surat piutang atas tunjuk (*aan order*), atas nama (*op naam*) dan kepada si pembawa (*aan toonder*).

Guna membedakan gadai dengan jaminan lain, yang sama-sama berupa jaminan kebendaan atas benda bergerak, perlu diketahui asas-asas umum yang berlaku dalam gadai, yaitu³⁴:

- a. Gadai diberikan hanya atas benda bergerak
- b. Gadai harus dikeluarkan dari penguasaan pemberi gadai
- c. Gadai memberikan hak kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutang kreditor
- d. Gadai memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahului tersebut.

Ketika terjadi suatu perjanjian gadai, maka bagi kedua belah pihak (pemberi dan penerima gadai) timbul hak dan kewajiban. Hak bagi penerima gadai adalah hak untuk menerima angsuran pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan waktu yang ditentukan, serta hak untuk menjual barang gadai jika telah jatuh tempo dan pemberi gadai tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Penerima gadai berhak menerima kembali ongkos yang dikeluarkannya demi keselamatan benda objek gadai selama di bawah kekuasaannya. Hak lain yang didapat oleh

³² Salim, HS., *ibid*, hlm. 36.

³³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hukum Benda* (Yogyakarta : Liberty, 1981), hlm. 98.

³⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hlm. 74.

penerima gadai adalah menahan benda objek gadai bila utang pokok, bunga dan biaya belum sepenuhnya hapus/lunas.

Selain hak, penerima gadai juga dikenai kewajiban yaitu menjaga barang objek gadai tersebut dengan sebaik-baiknya, tidak diperkenankan mengalihkan kepemilikan benda objek gadai tersebut menjadi miliknya. Hal ini tetap berlaku meskipun pemberi gadai wanprestasi. Penerima gadai juga wajib memberitahukan hal-hal mengenai pemindahan barang objek gadai kepada pemberi gadai (diatur dalam Pasal 1156 KUHPerduta). Kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh penerima gadai ialah bertanggung jawab atas kerugian atau susutnya nilai benda objek gadai yang disebabkan karena kelalaiannya (diatur dalam Pasal 1157 KUHPerduta).

Berkenaan dengan hal-hal tersebut, pemberi gadai atau debitur pun dikenai oleh hak-hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian gadai tersebut. Hak-haknya antara lain menerima uang gadai dari penerima gadai, hak atas barang gadai dikembalikan kepada pemberi gadai apabila utang pokok, bunga dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan berkenaan dengan objek gadai tersebut, telah dilunasi. Pemberi gadai juga berhak untuk menuntut kepada pengadilan agar benda objek gadai dilelang untuk melunasi utang pemberi gadai/debitur.

Sedangkan hal-hal yang menjadi kewajiban dari pemberi gadai adalah menyerahkan benda objek gadai kepada penerima gadai, membayar utang pokok dan bunga kepada penerima gadai, serta wajib mengganti biaya yang dikeluarkan oleh penerima gadai berkenaan dengan benda objek gadai guna menyelamatkan benda tersebut, selama benda objek gadai berada di bawah kekuasaan penerima gadai.

Dari uraian di atas maka jelaslah yang membedakan gadai dengan dengan lembaga jaminan kebendaan lain adalah mengenai penguasaan benda objek gadai selama berada di bawah penjaminan. Sebagaimana disebutkan pada pasal 1152 ayat (2) KUHPer bahwa gadai menjadi tidak sah apabila barang yang dijadikan sebagai jaminan tetap berada pada penguasaan pemberi gadai. Namun demikian dalam Pasal 1152 ayat (1) dimungkinkan penyerah penguasaan barang tersebut kepada pihak ketiga sepanjang telah diperjanjikan sebelumnya.

Mengenai hapusnya gadai, ada hal yang menyebabkan hapusnya gadai³⁵ :

- a. Terlepasnya barang gadai dari kekuasaan pemegang gadai sebagaimana Pasal 1152 ayat 3 KUHPerdara
- b. Dilepasnya barang gadai secara sukarela oleh pemegang gadai kepada pemberi gadai
- c. Musnahnya barang gadai yang menjadi objek perjanjian.

Selain itu, gadai dapat hapus setelah perjanjian pokok dari perjanjian gadainya hapus. Hal ini terjadi karena pelunasan kredit pada perjanjian pokok tersebut.

2. Lembaga Jaminan Fidusia

Berasal dari kata *fiducie*, bahasa Belanda yang berarti kepercayaan. Diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Pada Pasal 1 Undang-Undang tersebut dapat kita temui pengertian dari fidusia, yaitu : “Fidusia adalah hak pengalihan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.”

Memperhatikan dari pengertian tersebut, maka di dalam fidusia terjadi suatu peristiwa hukum yaitu penyerahan hak milik atas suatu benda berdasarkan atas asas kepercayaan. Akan tetapi disyaratkan bahwa benda yang menjadi objek jaminan tersebut tetap berada di tangan pemberi fidusia.

Selain dari pengertian istilah fidusia, dalam Undang-Undang juga dapat kita temui arti dari istilah Jaminan Fidusia. Pengertian ini di atur pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yaitu : “Hak Jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang lebih diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.”

Melihat dari pengertian tersebut di atas, maka unsur-unsur jaminan fidusia adalah³⁶ :

1. Adanya hak jaminan;

³⁵ H.R. Daeng Naja, op.cit., hlm.275.

³⁶ Salim HS, op. cit., hlm. 57

2. Adanya objek, yaitu benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan;
3. Benda menjadi objek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia;
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur.

Melihat dari ketentuan tersebut, maka jelas bahwa yang menjadi objek dari lembaga jaminan fidusia secara umum adalah benda-benda bergerak, baik berwujud maupun yang tidak berwujud.

Pada prinsipnya, pemegang fidusia bukanlah sebagai pemilik benda yang diserahkan oleh pemberi fidusia, melainkan hanya sebagai pemegang jaminannya saja. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 33 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang menyatakan yaitu :

“Setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur cedera janji, batal demi hukum”

Memperhatikan Pasal tersebut, yang beralih pada Jaminan Fidusia adalah hak kepemilikan benda tersebut dan bukan berarti kepemilikan atas benda tersebut ikut beralih. Objek jaminan tersebut tidaklah beralih hak kepemilikannya kepada penerima fidusia, akan tetapi hanya memegang jaminan atas suatu utang pada benda yang diperjanjikan tersebut.

Penguasaan benda jaminan merupakan unsur yang berpengaruh terhadap pembedaan lembaga jaminan dalam tata hukum jaminan di Indonesia. Begitu pentingnya, maka pembedaan berdasarkan penguasaan objek jaminan ini berpengaruh pada pembedaan lembaga jaminannya, yaitu gadai atau fidusia. Pada fidusia, yang diserahkan hanya hak yuridis atas benda tersebut saja. Sedangkan hak pemanfaatannya tetap dipegang oleh pemberi jaminan. Dengan demikian, hak milik yuridisnya ada pada kreditur penerima fidusia, sedangkan hak sosial ekonominya tetap pada pemberi fidusia.

Ada beberapa sebab yang menyebabkan timbulnya Jaminan fidusia dalam praktek, diantaranya adalah³⁷ :

- a. Adanya asas *inbezitstelling*, yang mensyaratkan bahwa kekuasaan atas bendanya harus pindah/berada pada pemegang hak jaminan,

³⁷ Salim HS, *op. cit.*, hlm. 57

sebagaimana yang berlaku pada Lembaga Jaminan Gadai yang diatur pada Pasal 1152 KUHPerdara. Asas ini menjadi suatu hambatan bagi para pemberi jaminan karena mereka tidak dapat memanfaatkan objek jaminan tersebut selama berada di bawah jaminan. Terlebih apabila benda objek tersebut adalah benda yang digunakan sehari-hari ataupun mesin/alat guna kegiatan usaha mereka.

- b. Gadai atas surat-surat piutang, kelemahannya adalah :
 - tidak adanya ketentuan tentang cara penarikan dari utang piutang oleh si pemegang gadai;
 - tidak adanya ketentuan mengenai bentuk tertentu bagaimana gadai itu harus dilaksanakan.
- c. Gadai kurang memuaskan, karena ketidakpastian berkedudukan sebagai kreditur terkuat, sebagaimana tampak dalam hal membagi hasil eksekusi, kreditur lain pemegang hak *privilege* dapat berkedudukan lebih tinggi daripada pemegang gadai.

2.2. JAMINAN RESI GUDANG

2.2.1 Timbulnya Lembaga Jaminan Resi Gudang Berdasarkan Undang-Resi Gudang

Kemudian terbit Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Resi Gudang yang mengatur mengenai Lembaga Jaminan dengan sistem resi Gudang. Pengesahan Undang-Undang Resi Gudang dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan masyarakat dan menjamin kepentingan bank selaku pemberi kredit, kelancaran arus barang, mengatur sistem distribusi dan administrasi. Hal-hal ini mempertimbangkan bahwa Resi Gudang dianggap mampu mendorong kemajuan dalam iklim usaha, khususnya pengusaha yang bergerak di bidang komoditas. Selain Undang-Undang tersebut, dasar hukum yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan Resi Gudang di Indonesia adalah Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Resi Gudang, serta Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 26 M-DAG/PER/6/2007 Tentang barang Yang Dapat Disimpan dalam Penyelenggaraan resi Gudang.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tersebut, pengertian resi gudang sendiri diatur pada Pasal 1 angka 2 adalah sebagai berikut : “Resi gudang adalah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang”

Pendapat lain mengatakan resi gudang adalah dokumen bukti kepemilikan barang yang disimpan di suatu gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang dan merupakan sekuriti yang menjadi instrumen perdagangan serta merupakan bagian dari sistim pemasaran dan sistim keuangan dari banyak negara industri.³⁸

Ada pula yang berpendapat pengertian resi gudang adalah surat berharga yang mewakili barang yang disimpan di gudang.³⁹

Resi gudang hanya dapat diterbitkan oleh Pengelola Gudang yang telah memenuhi standar mutu tertentu yang telah ditetapkan oleh Badan pengawas.

Ada unsur-unsur yang harus dipenuhi agar suatu surat dapat dikatakan sebagai surat berharga :⁴⁰

1. Merupakan surat bukti tuntutan utang dari pihak yang menandatangani surat tersebut dan pemegang mempunyai hak menuntut pembayaran utang tersebut kepadanya
2. Hak yang melekat kepada pembawa surat
3. Mudah diperjualbelikan, mudah dialihkan dengan penyerahan secara fisik.

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa resi gudang merupakan suatu surat berharga. Derivatif resi gudang adalah turunan resi gudang yaitu berupa kontrak berjangka resi gudang, opsi atas resi gudang, indeks atas resi gudang, surat berharga diskonto resi gudang, unit resi gudang, atau derivatif lainnya dari resi gudang sebagai instrumen keuangan. Derivatif Resi Gudang ini hanya dapat diterbitkan oleh bank, lembaga keuangan nonbank, dan pedagang berjangka yang telah mendapat persetujuan badan pengawas. Sedangkan untuk penerbitan resi gudang itu sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Resi Gudang Pasal 2 ayat (1) :

“Resi gudang hanya dapat diterbitkan oleh pengelola gudang yang telah mendapat persetujuan Badan pengawas.”

³⁸ Resi Gudang, *op. cit.*

³⁹ Iswi Hariyani dan R. Serfianto, *Resi Gudang Sebagai Jaminan Kredit dan Alat Perdagangan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 12

⁴⁰ Purwosutjipto, H.M.N., *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 7, Hukum Surat Berharga*, (Jakarta : Djambatan, 1984), hlm. 5

Pengelola Gudang kemudian menyimpan barang untuk kepentingan pemilik barang. Pengelola gudang berperan sebagai 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 berhak menerbitkan Resi Gudang. Pengelola Gudang tersebut harus berupa badan hukum yang bergerak di bidang khusus jasa pengelolaan gudang serta telah mendapat persetujuan dari Badan Pengawas. Badan Pengawas adalah suatu badan yang mengatur mengenai perdagangan Resi Gudang di Indonesia yang disebut Badan Pengawas Sistem Resi Gudang, yaitu suatu unit organisasi di bawah Menteri yang diberi wewenang untuk melakukan pembinaan, pengaturan, dan pengawasan pelaksanaan Sistem Resi Gudang.

Resi Gudang wajib untuk melalui suatu proses penilaian yang dilakukan oleh suatu lembaga terakreditasi yang disebut “Lembaga Penilaian Kesesuaian” yang berkewajiban untuk melakukan serangkaian kegiatan guna menilai atau membuktikan bahwa persyaratan tertentu yang berkaitan dengan produk, proses, sistem, dan/atau personel telah terpenuhi. Baru Kemudian Lembaga Penilai Kesesuaian menerbitkan sertifikat untuk barang apabila barang memenuhi persyaratan.

Sertifikat tersebut sekurang-kurangnya memuat :

- a. nomor dan tanggal penerbitan;
- b. identitas pemilik barang;
- c. jenis dan jumlah barang;
- d. sifat barang;
- e. metode pengujian mutu barang;
- f. tingkat mutu dan kelas barang;
- g. jangka waktu mutu barang; dan
- h. tanda tangan pihak yang berwenang mewakili lembaga.

Sertifikat yang diterbitkan tersebut kemudian diserahkan kepada Pengelola Gudang. Akan tetapi mengenai penyerahan barang tersebut harus didaftarkan kepada Pusat Registrasi sebagaimana di atur dalam Pasal 2 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007:

“Pengelola gudang menerbitkan Resi Gudang untuk setiap penyimpanan barang setelah pemilik barang menyerahkan barangnya dan Pengelola Gudang mendaftarkannya ke Pusat Registrasi untuk memperoleh kode pengaman.”

Maka setelah menerima barang, Pengelola Gudang sebelumnya harus melakukan kegiatan pembongkaran, penimbangan, dan penandatanganan Berita Acara Masuk dan kemudian memverifikasi nilai barang menggunakan referensi harga, baru kemudian mendaftarkannya kepada Pusat Registrasi.

Pusat Registrasi yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah Pusat Registrasi Resi Gudang merupakan suatu badan usaha berbadan hukum yang mendapatkan kewenangan guna melakukan penatausahaan resi gudang dan derivatif resi gudang di Indonesia yang meliputi pencatatan, penyimpanan, pemindahbukuan kepemilikan, pembebanan hak jaminan, pelaporan, serta penyediaan sistem dan jaringan informasi.

Hal-hal yang harus diverifikasi oleh Pusat Registrasi meliputi :

1. Legalitas Pengelola Gudang;
2. Legalitas Lembaga Penilai Kesesuaian;
3. Legalitas Gudang;
4. Jenis barang;
5. Polis asuransi;
6. Jangka waktu Resi Gudang;
7. Nilai barang.

Setelah melakukan serangkaian pengecekan terhadap hal-hal tersebut di atas, Pusat Registrasi kemudian memberikan Kode Registrasi kepada Pengelola Gudang. Dalam hal Kode Registrasi tidak dapat diterbitkan, Pusat Registrasi harus memberitahukan kepada Pengelola Gudang apa sebab Kode Registrasi tersebut tidak dapat diterbitkan.

Setelah proses tersebut kemudian Pengelola Gudang dapat mencetak Resi Gudang. Resi Gudang tersebut harus ditandatangani oleh Pengelola Gudang bersama-sama dengan Pemilik Barang, baru kemudian menyerahkannya kepada

Pemilik Barang dan memberitahukan kepada Pusat Registrasi bahwa Resi Gudang telah diterbitkan. Pusat Registrasi kemudian memberikan identitas pemakai dan kode akses rahasia langsung kepada pemegang Resi Gudang.

Dokumen Resi Gudang tersebut menurut Undang-Undang Resi Gudang Pasal 4 Ayat (1) haruslah memuat:

- 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;
- m. Tanda tangan Pemilik Barang dan Pengelola Gudang.

2.2.2 Pihak-Pihak yang Terkait dalam Resi Gudang

Pihak-Pihak yang terkait dalam resi gudang adalah sebagai berikut :

1. Pemilik barang

Yang dimaksud dengan pemilik barang di sini adalah petani atau produsen serta ekportir/importir yang bergerak dalam bidang komoditas tertentu. Tidak semua jenis barang dapat diterbitkan Resi Gudang. Barang tersebut haruslah memenuhi kriteria-kriteria yang ditetapkan oleh Pasal 3 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 26/M/DAG/PER/6/2007 , yaitu :

1. Memiliki daya simpan paling sedikit 3 bulan;
2. Memenuhi standar mutu tertentu;
3. Jumlah minimum barang yang disimpan.

Adapun jenis komoditas-komoditas tersebut di atur dalam peraturan yang sama pada Pasal 4 ayat (1) adalah :

- a. Gabah;
- b. Beras;
- c. Jagung;
- d. Kopi;
- e. Kakao;
- f. Lada;
- g. Karet dan;
- h. Rumput laut.

2. Pengelola Gudang

Pengelola Gudang merupakan salah satu pihak yang paling penting yang terkait di dalam proses Resi Gudang. Selain berperan sebagai penerbit Resi Gudang, Pengelola Gudang juga sebagai pihak yang melakukan hal-hal yang berkaitan dengan keselamatan barang tersebut. Oleh karena itu, diatur pula kriteria-kriteria dan tanggung jawab lembaga-lembaga yang bertindak sebagai Pengelola Gudang.

Persyaratan yang harus dipenuhi agar dapat bertindak sebagai Pengelola Gudang yang 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 professional;
- d. Memiliki SOP (Standar Operasional Prosedur).

Adapun kewajiban-kewajiban Pengelola Gudang adalah :

- a. menyelenggarakan administrasi pengelolaan barang sebaik-baiknya;
- b. membuat perjanjian pengelolaan barang secara tertulis dengan pemilik barang atau kuasanya;
- c. mendaftarkan penerbitan Resi Gudang kepada Pusat Registrasi;
- d. menyelenggarakan administrasi terkait dengan Resi Gudang yang diterbitkan, Resi Gudang Pengganti, Resi Gudang yang dimusnahkan, dan Resi Gudang yang dibebani Hak Jaminan;

- e. membuat, memelihara dan menyimpan catatan secara berurutan, terpisah dan berbeda dari catatan dan laporan usaha lain yang dijelankannya;
 - f. menyampaikan laporan bulanan, triwulanan dan tahunan tentang barang yang dikelola kepada Badan Pengawas;
 - g. memberikan data dan informasi mengenai sediaan dan mutasi barang yang dikelolanya, apabila diminta oleh Badan Pengawas dan/atau instansi yang berwenang;
 - h. menyampaikan kepada Pusat Registrasi identitas dan spesimen tandatangan dari pihak yang berhak bertindak untuk dan atas nama Pengelola Gudang dalam menandatangani Resi Gudang dan segera memberitahukan setiap terjadi perubahan atas identitas dan spesimen tandatangan tersebut;
 - i. memberitahukan kepada pemegang Resi Gudang untuk segera mengambil dan/atau mengganti barang yang rusak atau dapat merusak barang lain sebelum jatuh tempo;
 - j. memiliki dan menerapkan Pedoman Operasional Baku yang mendukung kegiatan operasional sebagai Pengelola Gudang;
 - k. mengasuransikan semua barang yang dikelola di Gudangnya dan menyampaikan informasi mengenai jenis dan nilai asuransi ke Pusat Registrasi;
 - l. menjaga kerahasiaan data dan informasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Lembaga Penilai Kesesuaian
- Lembaga ini mencakup ⁴¹:
- a. Lembaga inspeksi yang menerbitkan sertifikat untuk Gudang;
 - b. Laboratorium penguji yang menerbitkan hasil uji berupa Sertifikat untuk Barang;

⁴¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang Nomor, LN Th 2007 TLN No. 4735*, pasal 44 ayat 2

- c. Lembaga Sertifikasi Sistem Mutu yang menerbitkan Sertifikat Manajemen Mutu.

Lembaga ini bertugas mengeluarkan sertifikat atas barang yang di simpan di dalam gudang dengan sistem Resi Gudang. Sertifikat tersebut memuat nomor dan tanggal penerbitan sertifikat, identitas pemilik barang, jenis dan jumlah barang, sifat barang, metode pengujian mutu barang, serta bertanggung jawab terhadap kesesuaian antara kondisi barang dengan data yang tercantum dalam sertifikat.⁴²

Untuk dapat menjalankan tugas sebagai Pusat Registrasi harus mendapat izin dari Badan Pengawas serta memperoleh akreditasi dari Komite Akreditasi nasional. Saat ini yang melakukan tugas sebagai Lembaga Penilai Kesesuaian di Indonesia ada dua lembaga, yaitu PT. Bhandha Ghara Rekha (Persero) dan PT. Sucofindo (Persero).

4. Pusat Registrasi

Kegiatan sebagai Pusat Registrasi hanya dapat dilakukan oleh badan usaha berbadan hukum dan mendapat Persetujuan Badan Pengawas.

Persyaratan tersebut adalah :⁴³

- a. mempunyai pengalaman paling sedikit 3 tahun dalam kegiatan pencatatan transaksi kontrak berjangka komoditas dan kliring;
- b. memiliki sistem penatausahaan Resi Gudang yang bersifat akurat, aktual (*online* dan *real time*), aman, terpercaya, dan dapat diandalkan;
- c. memenuhi persyaratan keuangan yang ditetapkan oleh Badan Pengawas.

Pusat Registrasi Resi Gudang di Indonesia yang telah mendapat persetujuan Badan Pengawas hanya PT. Kliring Berjangka Indonesia.

5. Badan Pengawas

⁴² Wawancara dengan Aman J, Komisaris PT. Aman Jaya.

⁴³ Indonesia, PP No. 36 Tahun 2007, *op. cit.*, pasal 45 ayat 3

Sebelum terbentuk badan pengawas, yang berwenang melakukan pembinaan, pengaturan, dan pengawasan pelaksanaan Resi Gudang adalah Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditas (Bappebti).

6. Penerbit Derivatif Resi Gudang

Oleh karena Resi Gudang adalah merupakan instrumen surat berharga maka resi gudang ini dapat diperdagangkan, diperjualbelikan, dipertukarkan, ataupun digunakan sebagai jaminan bagi pinjaman, maupun dapat digunakan untuk pengiriman barang dalam transaksi derivatif seperti halnya kontrak serah (*futures contract*).

Kegiatan sebagai penerbit derivatif ini hanya dapat dilakukan oleh Bank, lembaga keuangan nonbank, dan pedagang berjangka dan telah mendapat persetujuan dari Badan Pengawas yang telah memenuhi syarat sebagai berikut :⁴⁴

- a. Memahami ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Sistem Resi Gudang;
- b. memiliki perangkat yang memadai untuk melaksanakan kegiatan derivatif;
- c. memiliki laporan keuangan terakhir yang telah diaudit;
- d. memiliki rekomendasi dari otoritas yang membawahinya;
- e. memiliki Surat Izin Usaha;
- f. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- g. memenuhi persyaratan keuangan yang ditetapkan oleh Badan Pengawas.

Jika melihat dari bentuknya, berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Resi Gudang, Resi Gudang terdiri atas resi gudang atas nama dan resi gudang atas perintah. Maka dua bentuk Resi Gudang dapat dijelaskan sebagai berikut⁴⁵ :

⁴⁴ *Ibid.*, Pasal 48 ayat 2

⁴⁵ Resi Gudang, http://id.wikipedia.org/wiki/Resi_gudang, *op. cit.*

1. Resi gudang yang dapat diperdagangkan ("*negotiable warehouse receipt*") yaitu suatu resi gudang yang memuat perintah penyerahan barang kepada siapa saja yang memegang resi gudang tersebut atau atas suatu perintah pihak tertentu.
2. Resi gudang yang tidak dapat diperdagangkan ("*non-negotiable warehouse receipt*") yaitu resi gudang yang memuat ketentuan bahwa barang yang dimaksud hanya dapat diserahkan kepada pihak yang namanya telah ditetapkan

Menurut Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Resi Gudang, resi gudang memiliki sifat :

1. Dapat dialihkan, dijadikan jaminan utang, atau digunakan sebagai dokumen penyerahan barang.
2. Sebagai dokumen kepemilikan dapat dijadikan jaminan utang sepenuhnya tanpa dipersyaratkan adanya agunan lainnya.

2.3 AKTA NOTARIS

Menurut bentuknya akta dapat dibagi menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan. Akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Akta otentik tersebut dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya.

Ada 3 syarat suatu akta dapat dikatakan autentik :⁴⁶

1. Harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang
2. Harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang
3. Harus dibuat ditempat kewenangan pejabat tersebut.

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan akta tersebut. Akta otentik dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tersebut (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai

⁴⁶ Tan Tong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktik Notaris*, (Jakarta : PT. Intermedia, 2004), hlm. 214

Pencatat Sipil), di daerah kewenangan pejabat tersebut. Sedangkan akta di bawah tangan tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi hanya oleh para pihak yang berkepentingan saja.

Apabila ketentuan-ketentuan tersebut ada yang dilanggar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan saja.⁴⁷

Akta mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Fungsi akta yang paling penting adalah akta sebagai alat pembuktian. Dibuatnya akta oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian apabila terjadi masalah tentang perbuatan hukum yang tertuang di dalam akta tersebut, di kemudian hari.

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan merupakan bukti yang mengikat. Ini berarti hal-hal yang tertulis di dalam akta tersebut adalah suatu kebenaran, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebaliknya, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.

Akta digunakan untuk membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formil), membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi (kekuatan pembuktian materiel atau yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat), serta membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akte tersebut. Kekuatan yang kedua tersebut itu sebagaimana sudah diuraikan di atas, dinamakan kekuatan mengikat yang pada hakekatnya bertujuan menetapkan kedudukan antara para pihak satu sama lain pada kedudukan yang teruraikan dalam akte. Kekuatan ini dinamakan kekuatan pembuktian keluar (artinya ialah terhadap pihak ketiga).

⁴⁷ G.H. S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta : Erlangga, 1983), hlm. 145

Ada 3 kekuatan pembuktian dari akta otentik, yakni:⁴⁸

1. Kekuatan pembuktian lahiriah
2. Kekuatan Pembuktian Formal
3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Maksud dari kekuatan pembuktian tersebut adalah :

1. Kekuatan pembuktian lahiriah

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya. Apabila suatu akta terlihat secara fisik sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik.

Sesuatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku Sebagai akta otentik terhadap setiap orang; tanda tangan dari pejabat yang bersangkutan (notaris) diterima sebagai sah.

Pembuktian sebaliknya, artinya bukti bahwa tanda tangan itu tidak sah, dapat dilakukan melalui pembuktian dengan surat-surat, saksi-saksi dan ahli-ahli.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam

⁴⁸ Ibid., hlm. 55

menjalankan jabatannya. Serta menjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir, tempat di mana akta itu dibuat, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, dan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri adalah dari para pihak sendiri. Akta otentik membuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar merupakan uraian kehendak pihak-pihak.

3. Kekuatan Pembuktian Materil

Sepanjang yang menyangkut kekuatan pembuktian material yaitu bahwa apa yang dinyatakan dalam akta tersebut dianggap dibuktikan sebagai yang sesuatu yang benar adanya. Kekuatan Pembuktian Materil ini membuktikan bahwa secara hukum (yuridis) suatu akta otentik memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

2. 4 PROSEDUR PELAKSANAAN RESI GUDANG

Dalam suatu pemberian kredit, bank selalu mensyaratkan adanya jaminan. Jaminan tersebut dimaksudkan guna memberikan keyakinan kepada pihak bank selaku kreditur atas kesanggupan debitur dalam mengembalikan kredit yang diberikan. Obyek jaminan berupa benda baik bergerak maupun tidak bergerak. Untuk pengikatan jaminan tersebut, diperlukan dokumen/bukti kepemilikan atas objek jaminan tersebut.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 9 tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang telah menciptakan lembaga hukum jaminan tersendiri di luar lembaga-lembaga jaminan yang telah ada. Adapun lembaga jaminan ini bernama Jaminan Atas Resi Gudang yang merupakan salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Dalam Undang-Undang ini secara khusus menegaskan ketentuan mengenai dibuatnya terlebih dahulu perjanjian kredit antara pemegang resi gudang dengan kreditor yang menjadi perjanjian pokok untuk dapat diberikannya jaminan dengan resi gudang sebagaimana sifat hak jaminan pada umumnya.

Berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang Resi Gudang, Resi Gudang sebagai dokumen kepemilikan dapat dijadikan jaminan utang sepenuhnya tanpa adanya agunan lain. Perjanjian hak jaminan merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian utang-piutang yang menjadi perjanjian pokok. Sesuai dengan sifat ikutan dari hak jaminan, adanya hak jaminan bergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapus karena hapusnya utang atau karena pelepasan, dengan sendirinya hak jaminan yang bersangkutan menjadi hapus. Hak jaminan yang dimiliki oleh penerima hak jaminan hapus karena telah hapusnya utang pokok yang dijamin dengan hak jaminan tersebut dan/atau pelepasan hak jaminan oleh penerima hak jaminan. Dalam Undang-Undang Resi Gudang dan Peraturan Pemerintah pelaksanaannya, diatur mengenai persyaratan teknis dalam proses pembebanan jaminan resi gudang.

Dalam Pasal 14 ayat (1) disebutkan bahwa pembebanan hak Jaminan terhadap Resi Gudang dibuat dengan Akta Perjanjian Hak Jaminan. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Akta tersebut juga digunakan sebagai alat bukti yang sempurna dalam hal muncul perselisihan dikemudian hari.

Akta berfungsi sebagai alat pembuktian. Akta otentik dapat bertindak sebagai alat pembuktian yang sempurna. Dengan menggunakan akta otentik di dalam pengikatan jaminan resi gudang, maka akan menimbulkan perlindungan hukum yang kuat bagi kedua belah pihak. Di sinilah peran notaris diperlukan di dalam proses pembebanan Jaminan Resi Gudang.

Peraturan pemerintah tentang Pelaksanaan Resi Gudang mengatur mengenai pembebanan Hak Jaminan meliputi tata cara pemberitahuan perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan dan tata cara pencatatan pembebanan Hak Jaminan dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan. Selain itu juga mengatur mengenai penghapusan Hak Jaminan serta penjualan objek Hak Jaminan, hingga kegiatan dalam Sistem Resi Gudang diakhiri dengan diselesaikannya transaksi dan dikeluarkannya barang dari Gudang. Pengaturan mengenai penyelesaian transaksi meliputi persyaratan dan tata cara penyerahan barang.

Setiap Resi Gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang hanya dapat dibebani oleh satu jaminan utang saja. Untuk mengontrol hal tersebut, setelah melakukan pengikatan jaminan di hadapan notaris dengan pembuatan dan penandatanganan akta, maka setiap pengikatan jaminan Resi Gudang harus didaftarkan.

2.4.1 Proses pelaksanaan pembebanan Jaminan Resi Gudang

Proses pelaksanaan pembebanan jaminan resi gudang ditandai dengan suatu pembuatan akta Pembebanan Hak Jaminan oleh pemberi jaminan dan penerima jaminan di hadapan notaris. Kemudian mengenai pembebanan tersebut harus diberitahukan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang.

Pemberitahuan tersebut bersifat tertulis dengan form dan bentuk yang telah ditetapkan oleh Badan Pengawas, dilengkapi dengan fotokopi dari Akta Pembebanan yang telah dibuat dihadapan notaris.

Jika pemberitahuan pembebanan itu telah lengkap, maka Pusat registrasi wajib mencatat dalam Buku daftar Pembebanan hak Jaminan. Kemudian Pusat registrasi menerbitkan konfirmasi pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan secara tertulis dan elektronik kepada penerima Hak Jaminan, pemberi Hak Jaminan dan pengelola gudang paling lambat pada hari berikutnya

Apabila terjadi perubahan Perjanjian Hak Jaminan, maka penerima Hak Jaminan memberitahukan kepada Pusat Registrasi dengan menggunakan formulir yang bentuk dan isinya ditetapkan oleh Badan Pengawas. Pemberitahuan tersebut disampaikan secara tertulis dengan melampirkan fotokopi perubahan Perjanjian Hak Jaminan dan fotokopi Resi Gudang.

Jika perubahan pembebanan Hak Jaminan telah diterima secara lengkap, Pusat Registrasi harus mencatat dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan. Pusat Registrasi menerbitkan konfirmasi perubahan pembebanan Hak Jaminan. Konfirmasi perubahan pembebanan Hak Jaminan sebagaimana tersebut harus disampaikan secara tertulis atau elektronik kepada penerima Hak Jaminan, pemberi Hak Jaminan dan Pengelola Gudang paling lambat pada hari berikutnya.

Melihat dari proses tersebut, maka pembebanan jaminan Resi Gudang merupakan jaminan yang memenuhi sifat jaminan yang baik karena menganut prinsip pendaftaran sehingga dapat dikatakan aman. Dengan adanya pendaftaran tersebut dapat mempermudah pemantauan oleh Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang dalam menghindari terjadinya penjaminan ganda dalam satu Resi Gudang. Hal ini juga memberikan kepastian hukum kepada penerima Jaminan.

Mengenai hapusnya jaminan diatur pula dalam Undang-Undang tersebut.

Suatu hak jaminan hapus karena hal-hal berikut :

- a. Hapusnya hutang pokok yang dijamin dengan hak jaminan
- b. Pelepasan hak jaminan oleh penerima jaminan.

Apabila pembebanan Hak Jaminan hapus dengan alasan-alasan tersebut, maka proses yang harus dilakukan adalah :

1. Penerima Hak Jaminan memberitahukan secara tertulis atau elektronik kepada Pusat Registrasi paling lambat 3 hari setelah hapusnya pembebanan Hak Jaminan.
2. Pusat Registrasi mencoret catatan pembebanan Hak Jaminan yang hapus dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan paling lambat 1 hari setelah menerima pemberitahuan tersebut.
3. Pusat Registrasi menerbitkan konfirmasi pencoretan pembebanan Hak Jaminan secara tertulis atau elektronik kepada penerima Hak Jaminan, pemberi Hak Jaminan dan Pengelola Gudang paling lambat pada hari berikutnya

Dalam hal debitur cidera janji, pasal 16 Undang-Undang Resi Gudang mengatur bahwa Penerima Jaminan berhak menjual objek jaminan atas. Hal yang harus dilakukan berhubungan dengan penjualan tersebut adalah :

1. Sebelum melakukan penjualan penerima Hak Jaminan harus memberitahukan kepada pemberi Hak Jaminan, Pusat Registrasi, dan Pengelola Gudang paling lambat 3 hari sebelum pelaksanaan penjualan. Pemberitahuan tersebut memuat:

- a. deskripsi barang meliputi jenis, tingkat mutu, jumlah, dan jika ada kelas barang;
 - b. harga yang ditawarkan;
 - c. waktu dan tempat penjualan langsung
2. Penjualan tersebut dapat dilakukan melalui:
 - a. lelang umum dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b. penjualan langsung dengan mengupayakan harga terbaik yang menguntungkan para pihak.
 3. Penerima Hak Jaminan memiliki hak untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan setelah dikurangi biaya penjualan dan biaya pengelolaan.
 4. Jika hasil lelang umum atau penjualan langsung setelah dikurangi biaya penjualan dan biaya pengelolaan melebihi nilai penjaminan, penerima Hak Jaminan wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi Hak Jaminan.
 5. Jika hasil lelang umum atau penjualan langsung setelah dikurangi biaya penjualan dan biaya pengelolaan tidak mencukupi untuk pelunasan utang, pemberi Hak Jaminan tetap bertanggung jawab atas sisa utang yang belum dibayar.
 6. Penjualan objek Hak Jaminan tersebut dapat dilakukan atas kekuasaan sendiri tanpa memerlukan penetapan.
 7. Akan tetapi penjualan tersebut tetap harus diberitahukan kepada pemberi jaminan.

2.4.2 Kendala dalam Pelaksanaan Resi Gudang

Objek jaminan berupa benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan seringkali lebih menjadi pilihan bagi bank dalam hal menerima objek jaminan. Hal-hal yang menjadi pertimbangan bank antara lain kemudahan dalam mengawasi objek yang berupa benda tidak bergerak. Selain itu, tanah dan bangunan memiliki harga yang cenderung meningkat serta pasti. Kemudahan

dalam proses eksekusi dan penjualan juga menjadi salah satu pertimbangan bank, di mana tanah dan bangunan memiliki nilai ekonomis yang tinggi.

Melihat kelebihan-kelebihan tersebut, maka dapat dimengerti apabila bank lebih cenderung memilih benda tidak bergerak sebagai objek jaminan. Selain itu ada pertimbangan lain mengenai Resi Gudang sebagai objek jaminan yaitu :

1. kendala mengenai harga barang komoditas yang cenderung fluktuatif.

Ada banyak faktor yang mempengaruhi harga komoditas, termasuk yang memiliki Resi Gudang. Salah satunya adalah pergerakan harga pasar yang sangat tergantung pada kesediaan barang di pasaran (*supply*) dan permintaan akan barang tersebut di pasaran (*demand*). Dalam hal komoditas, *supply* barang amat dipengaruhi oleh kondisi alam. Produksi, dalam hal ini panen akan terganggu apabila cuaca tidak mendukung. Apabila terjadi hal-hal yang menyebabkan menurunnya *supply*, maka harga komoditas akan naik dipasaran. Begitu juga apabila terjadi sebaliknya. Hal inilah yang menyebabkan sulitnya mendapatkan kepastian mengenai harga komoditas.⁴⁹

Selain itu penentuan harga komoditas juga dipengaruhi oleh nilai mata uang. Sebagaimana diketahui nilai mata uang dapat berubah-ubah sewaktu-waktu, karena sebab-sebab yang sangat luas dan tidak dapat diperhitungkan.

2. kendala penjagaan barang serta resiko susutnya nilai barang selama berada di dalam gudang.

Sifat barang komoditas memiliki umur tertentu, umumnya di bawah satu tahun. Penyusutan nilai barang sangat rentan terjadi pada barang komoditas. Memang telah diperhitungkan sebelumnya mengenai penyusutan tersebut, akan tetapi sulit mendapatkan angka yang tepat mengenai penyusutan yang akan terjadi.

Selain itu, untuk meminimalisir terjadinya penyusutan nilai barang tersebut, diperlukan biaya yang tidak sedikit untuk melakukan perawatan

⁴⁹ Wawancara, *op. cit.*

dan pengawasan barang. Dalam hal ini, biaya dikeluarkan oleh pemilik barang dan perawatan dilakukan oleh pemilik Gudang.⁵⁰

3. Resiko gagal jual setelah eksekusi

Adanya kemungkinan mengenai gagal jual adalah salah satu resiko yang harus dihadapi bank dalam jaminan Resi Gudang. Ada berbagai faktor yang mempengaruhi terjadinya kemungkinan gagal jual. Salah satunya adalah kurangpahaman bank pada objek komoditas serta keadaan pasar komoditas yang berubah-ubah. Keadaan pasar ketika jatuh tempo dan ternyata debitur wanprestasi tidak dapat diprediksi, baik faktor *supply demand* maupun harga komoditas. Ketika kebutuhan akan barang tersebut menurun, maka penjualan akan sulit dilakukan, sedangkan sifat barang komoditas adalah terbatas waktu/usia barang.

2. 4.3 Upaya-Upaya yang Dilakukan Guna Meminimalisir Resiko

1. Pihak Pengelola Gudang

Perawatan dan pengawasan barang di dalam gudang dapat dikatakan sebagai usaha di bidang jasa oleh Pengelola Gudang. Maka selain harus mengeluarkan biaya-biaya tersebut, pemilik barang juga harus membayar jasa perawatan kepada pemilik gudang. Pengelolaan barang tersebut harus dibuatkan perjanjiannya secara tertulis. Perjanjian tersebut sekurang-kurangnya memuat :

- a. identitas para pihak;
- b. hak dan kewajiban para pihak;
- c. jangka waktu penyimpanan;
- d. deskripsi barang.

Karena pentingnya mengenai pengelolaan dan pengawasan barang di dalam gudang tersebut, maka Undang-Undang Resi Gudang melalui peraturan pemerintahnya dalam Pasal 39 ayat (3) mensyaratkan bahwa pengelola Gudang harus:

⁵⁰ ibid

- a. memiliki pengurus dengan integritas moral dan reputasi bisnis yang baik.
- 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;
- e. memiliki tenaga dengan kompetensi yang diperlukan dalam pengelolaan Gudang dan barang yang ditetapkan oleh Badan Pengawas;

Guna mendapat Persetujuan Permohonan untuk memperoleh persetujuan Pengelola Gudang harus mengajukan kepada Badan Pengawas disertai dengan dokumen dan/atau keterangan sebagai syarat administratif sebagai berikut:

- a. akta badan usaha berbadan hukum yang telah disahkan oleh instansi yang berwenang;
- b. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- c. neraca pembukuan atau laporan keuangan yang telah diaudit;
- d. lokasi dan denah Gudang;
- e. Sertifikat Manajemen Mutu;
- f. daftar nama dan kualifikasi pihak yang berhak bertindak untuk dan atas nama Pengelola Gudang untuk menandatangani Resi Gudang; dan
- g. persetujuan Gudang dari Badan Pengawas.

Selain itu pemilik Gudang dituntut profesional dalam hal :

- a. penyediaan Gudang yang sesuai SNI;
- b. sistem administrasi, pengelolaan dan pengendalian yang baik dan terarah;
- c. kemampuan mengenali karakteristik masing-masing barang komoditas, sehingga dapat melakukan perawatan sesuai dengan karakter masing-masing barang.

Kerusakan yang terjadi pada barang komoditas akibat kelalaian pengelola Gudang dapat menimbulkan sanksi bagi pengelola Gudang, yaitu sebagaimana diatur oleh Pasal 32 Peraturan Pemerintah Pelaksana Resi Gudang, bahwa Pengelola Gudang

wajib mengganti barang dengan kualitas dan jumlah yang sama atau uang sejumlah harga beli barang sesuai dengan harga pasar.

Usaha-usaha yang dilakukan Pengelola Gudang guna menghindari resiko tersebut, antara lain :

- a. menyelenggarakan administrasi pengelolaan barang sebaik-baiknya;
- b. memberitahukan kepada pemegang Resi Gudang untuk segera mengambil dan/atau mengganti barang yang rusak atau dapat merusak barang lain sebelum jatuh tempo;
- c. memiliki dan menerapkan Pedoman Operasional Baku yang mendukung kegiatan operasional sebagai Pengelola Gudang;
- d. mengasuransikan semua barang yang dikelola di Gudangnya dan menyampaikan informasi mengenai jenis dan nilai asuransi ke Pusat Registrasi.

2. Pihak Bank selaku Kreditur

Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, dalam memberikan fasilitas kredit bank harus memperhatikan :

“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 dengan diperjanjikan”⁵¹

“Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman oerkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”⁵²

Maka dalam memberikan kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit tersebut pada jangka waktu yang telah disepakati. Untuk itu bank perlu melakukan analisa terhadap :⁵³

4. Watak dari calon debitur

⁵¹ Indonesia, op cit, pasal 8 ayat 1

⁵² Ibid, Pasal 8 ayat 2

⁵³ Wawancara, op.cit.

5. Kemampuan untuk mengembalikan kredit yang diberikan
6. Modal milik debitur sebagai pendamping kredit yang diberikan
7. Agunan, benda yang diberikan oleh debitur sebagai jaminan
8. Prospek usaha.

Ada pedoman bagi bank yang harus diterapkan dan dimiliki oleh bank dalam pemberian kredit yaitu sebagai berikut :⁵⁴

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk tertulis
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur 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.

Selain itu ada prinsip umum yang menjadi pedoman bank dalam memberikan kredit, yang dikenal dengan 7P dan 5C.

Prinsip 7P adalah :⁵⁵

1. *Party*
2. *Purpose*
3. *Payment*
4. *Profitability*
5. *Protection*
6. *Personality*
7. *Prospect*

Prinsip 7P dapat diuraikan sebagai berikut :

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Badriyah Harun, op.cit., hlm. 13

1. *Party*

Kepribadian debitur dinilai dengan seksama melalui riwayat hidup, pengalaman usaha dan informasi lainnya. Bank mencari data tentang kepribadian calon debitur seperti termasuk hobi, keadaan keluarga, posisi sosialnya dalam masyarakat, dan hal-hal lain yang erat hubungannya dengan kepribadian calon debitur.

2. *Purpose*

Tujuan peminjaman dana harus jelas, termasuk bidang usahanya apakah sesuai dengan bidang dan kemampuan bank yang bersangkutan. Bank mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan merupakan analisa terhadap penilaian yang berkaitan dengan tujuan permintaan kredit oleh calon debitur

3. *Payment*

Merupakan suatu analisa terhadap hal-hal yang berkaitan dengan sumber dana guna pembayaran kredit kepada bank, sehingga memberikan kepastian akan kemampuan debitur melunasi hutangnya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati.

4. *Profitability*

Perolehan laba yang akan diperoleh oleh bank, di mana kredit merupakan salah satu cara bank untuk memperoleh laba dari bunga.

5. *Protection*

Perlindungan berupa jaminan nasabah apabila terjadi hal yang telah diperjanjikan.

6. *Personality*

Kepribadian nasabah berdasarkan tingkah laku dan kegiatan sehari-hari serta masa lalunya.

7. *Prospect*

Bank mencari data tentang harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan usaha calon debitur. Menilai kemungkinan keberhasilan dari usaha yang dilakukan debitur ditinjau dari berbagai aspek.

Sedangkan prinsip 5C terdiri atas :⁵⁶

1. *Character*

2. *Capacity*

⁵⁶ Ibid., hlm. 12

3. *Capital*
4. *Collateral*
5. *Condition*

Kelima prinsip tersebut apabila dijabarkan adalah sebagai berikut :

1. *Character*

Kepribadian adalah sifat atau watak seseorang yaitu calon debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Hal ini guna memberi keyakinan pada bank bahwa watak dari calon debitur benar-benar dapat dipercaya. Karakter pemohon kredit dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi. Karakter yang baik jika ada keinginan untuk membayar kewajibannya. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

Sebagai alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah tersebut, dapat ditempuh melalui upaya antara lain:

- a. Meneliti riwayat hidup calon nasabah;
- b. Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya;
- c. Meminta *bank to bank information* (Sistem Informasi Debitur);
- d. Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada;
- e. Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi;
- f. Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki hobi berfoya-foya.

2. *Capacity*

Yaitu kemampuan debitur untuk mengelola hasil usahanya dan melihat prospek usaha tersebut dikemudian hari serta usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kemampuan calon debitur perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Kegunaan dari penilaian ini

adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana calon nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi utang-utangnya secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya. Kalau ia mampu menjalankan usahanya dengan baik, ia akan dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaannya tetap berdiri. Pengukuran capacity tersebut dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan berikut ini:⁵⁷

- a. Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance*, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.
- b. Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus
- c. Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian kredit dengan bank.
- d. Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- e. Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon nasabah mengelola faktor-faktor produksi seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan, administrasi dan keuangan, industrial relation sampai pada kemampuan merebut pasar.

3. *Capital*

Besarnya modal yang dimiliki oleh calon debitur. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit. Modal sendiri juga diperlukan bank sebagai alat kesungguhan dan tanggung jawab nasabah dalam menjalankan usahanya karena ikut menanggung resiko terhadap gagalnya usaha. Dalam praktik, kemampuan capital ini dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan *self-financing*, yang sebaiknya jumlahnya lebih besar daripada kredit yang dimintakan kepada bank. Modal dari calon debitur harus dianalisis mengenai

⁵⁷ Wawancara, op.cit.

besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur.

4. *Condition*

Yaitu merupakan situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya memengaruhi kelancaran perusahaan calon debitur. Analisis terhadap aspek ini meliputi analisis terhadap variabel makro yang melingkupi perusahaan baik variabel regional, nasional maupun internasional. Variabel yang diperhatikan terutama adalah variabel ekonomi.

Untuk mendapat gambaran mengenai hal tersebut, perlu diadakan penelitian mengenai hal-hal antara lain:

- a. Keadaan ekonomi
- b. Peraturan-peraturan pemerintah
- c. Situasi, politik dan perekonomian dunia
- d. Keadaan lain yang memengaruhi pemasaran.

5. *Collateral*

Barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban finansial nasabah kepada bank.⁵⁸ Penilaian ini meliputi penilaian terhadap jaminan yang diberikan debitur sebagai pengaman kredit yang diberikan bank. Penilaian tersebut meliputi kecenderungan nilai jaminan dimasa depan dan tingkat kemudahan mengkonversikannya menjadi uang tunai (*marketability*). Pada hakikatnya bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan tetapi juga *collateral* yang tidak berwujud seperti jaminan pribadi (*borgtocht*). Jaminan atas resiko kemungkinan debitur gagal bayar merupakan sarana pengaman bagi bank atas segala resiko yang mungkin muncul di masa depan.

⁵⁸ Wawancara, Nonela, staf hukum PT. Aman Jaya

Pada proses kredit dengan menggunakan Lembaga Resi Gudang sebagai jaminan, penilaian terhadap *character, capacity, capital* dan *collateral* telah dilakukan oleh Lembaga Penilai Kesesuaian dan Pengelola Gudang. Bank selaku pemberi kredit dan penerima jaminan dapat hanya dengan melihat melalui data yang dimiliki oleh Lembaga Penilai Kesesuaian dan Pengelola Gudang. Lalu melalui data tersebut bank dapat melakukan analisa dan evaluasi.

Pada *collateral*, bank hanya menerima Resi Gudang yang telah dicatatkan dan didaftarkan pada Pusat Registrasi dan kemudian mendaftarkan Jaminan Resi Gudang tersebut. Tidak hanya dengan menerima bukti pendaftaran dan sertifikat Resi Gudang, bank juga melakukan cek ke Pusat Registrasi guna menghindari pemalsuan dokumen.⁵⁹

Pengecekan tersebut meliputi pengecekan atas :

- a. keaslian dokumen resi gudang
- b. tidak adanya penjaminan ulang dengan melakukan pengecekan kepada Pusat Registrasi maupun ke bank lain.
- c. kebenaran akan adanya barang di dalam gudang (bank biasanya melakukan pengecekan sendiri langsung ke gudang)
- d. pengecekan berkala terhadap penyusutan nilai barang
- e. monitor fluktuasi harga barang di pasaran.

2. 5 AKTA PERJANJIAN JAMINAN

2.5.1 Pembuatan akta perjanjian jaminan oleh notaris

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah :

“Suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris di beri kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang oleh peraturan perundang-undangan atau oleh pihak yang berkepentingan dikehendaki dinyatakan dalam akta otentik.

⁵⁹ Ibid.

Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 7, yang dimaksud dengan akta notaris adalah :

“Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan dalam undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”

Selain itu notaris juga diberikan kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum mengenai akta yang di buat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris pada Pasal 15 ayat (2) huruf e tentang kewenangan :

“Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”

Akta-akta perbankan disyaratkan dituangkan dalam bentuk tertulis, sebagaimana diatur dalam Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995. Begitupun dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Salah satu yang memberikan keyakinan tersebut adalah penuangan perjanjian kredit ataupun perjanjian jaminan tersebut dalam suatu akta otentik oleh notaris.

Dihubungkan dengan jaminan Resi Gudang, pembuatan akta dihadapan notaris adalah bentuk persetujuan akhir dari diberikannya suatu Resi Gudang oleh debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya. Sebelum dibuatnya akta ini, telah melalui suatu proses panjang yang dilakukan semua pihak, mulai dari penyerahan barang oleh pemilik barang, penerbitan Resi Gudang oleh pengelola gudang yang sebelumnya telah mendapat persetujuan dari Lembaga Penilai, pendaftaran di Pusat Registrasi, penerimaan permohonan kredit dan penganalisisan oleh bank.

Setelah semua proses tersebut, termasuk perjanjian kreditnya itu sendiri, baru dibuat suatu perjanjian *accessoir* yaitu jaminan. Untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditor penerima hak jaminan resi gudang maka pembebanan hak jaminannya dibuat dengan akta perjanjian hak jaminan yang lebih melindungi dan memberikan kekuatan hukum bagi para pihak dan dapat digunakan sebagai salah

satu alat bukti yang sempurna dalam penyelesaian setiap perselisihan yang mungkin akan terjadi di kemudian hari.

Penerima hak jaminan harus memberitahukan perjanjian pengikatan resi gudang sebagai hak jaminan kepada pusat registrasi dan pengelola gudang. Pemberitahuan ini disampaikan secara tertulis dengan formulir yang bentuk dan isinya ditetapkan oleh badan pengawas, dilengkapi dengan fotocopy perjanjian hak jaminan dan fotocopy Resi Gudang.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Resi Gudang :

“Pembebanan Hak Jaminan terhadap Resi Gudang dibuat dengan Akta Perjanjian Hak Jaminan”

Hal-hal yang harus termuat dalam akta tersebut yang sekurang-kurangnya adalah :

- a. identitas pihak pemberi dan penerima Hak Jaminan;
- b. data perjanjian pokok yang dijamin dengan Hak Jaminan;
- c. spesifikasi Resi Gudang yang diagunkan;
- d. nilai jaminan utang;
- e. nilai barang berdasarkan harga pasar pada saat barang dimasukkan ke dalam Gudang.

2.5.2 Pendaftaran dan Kekuatan Akta Jaminan Resi Gudang Dibandingkan dengan Lembaga Jaminan Kebendaan Lainnya

Dalam Undang-Undang Tentang Resi Gudang, tidak dibahas mengenai kapan waktu timbulnya hak jaminan tersebut, apakah setelah penandatanganan akta ataukah setelah dilakukan pendaftaran. Dibandingkan dengan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan, kedua jaminan tersebut mengatur mengenai kapan waktu timbulnya hak jaminan, yaitu ketika didaftarkan kepada Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia untuk Jaminan Fidusia dan Badan Pertanahan Nasional untuk Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 13 Undang-Undang Jaminan Resi Gudang disyaratkan bahwa perjanjian pengikatan jaminan antara pemilik barang dan pemberi kredit atas dokumen Resi Gudang harus didaftarkan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang selaku penerbit Resi Gudang. Pendaftaran tersebut, pada pasal 13 di atas, dilakukan oleh penerima Hak Jaminan, yaitu pemberi kredit, dengan melampirkan akta Pembebanan Hak Jaminan. Akan tetapi ketentuan tersebut tidak mengatur mengenai waktu timbulnya hak jaminan.

Karena itu, maka ketentuan mengenai kapan timbulnya hak jaminan kembali kepada syarat berlakunya perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Pasal 1320, yaitu saat terjadinya kesepakatan dalam perjanjian, yang ditandai dengan dilakukannya penandatanganan akta oleh para pihak dihadapan notaris yang telah membuat dan menyusun akta tersebut.

Mengenai titel eksekutorial seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Fidusia yaitu pencantuman kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” juga tidak diatur dalam Undang-Undang Resi Gudang. Akan tetapi dalam Pasal 16 Undang-Undang Resi Gudang memberikan hak kepada kreditur untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri baik melalui lelang maupun penjualan langsung. Dalam penjelasan dituliskan bahwa ketentuan ini dimaksudkan bahwa Penerima Hak Jaminan mempunyai hak eksekusi melalui lelang umum atau penjualan langsung tanpa memerlukan penetapan pengadilan. Pelaksanaan penjualan tersebut hanya memerlukan pemberitahuan kepada pemilik barang. Karena sifatnya yang berupa pemberitahuan, maka penjualan tidak memerlukan persetujuan pemilik barang. Mengenai tata cara penjualan objek jaminan tersebut diatur dalam PP Pelaksana Undang-Undang Jaminan Resi Gudang pasal 21 hingga pasal 24.

2. 6 PERANAN NOTARIS DALAM PROSES JAMINAN RESI GUDANG GUNA MENJAGA OTENTISITAS AKTA

Notaris sebagai pejabat publik, menciptakan sebuah produk yang disebut akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.⁶⁰

Peranan notaris dalam pembuatan akta Jaminan Resi Gudang sebenarnya hanya bersifat umum saja, sebagaimana dalam pembuatan akta-akta lainnya. Dalam pembuatan akta otentik, notaris harus bertindak dalam kedudukannya selaku Pejabat Umum, menjalankan fungsi dan tugas Negara secara tidak memihak. Yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam bidang tertentu.

Dalam membuat akta-akta tersebut, termasuk pembuatan Akta Jaminan Resi Gudang, notaris dituntut bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan semua pihak yang terkait. Selain itu notaris wajib merahasiakan isi akta, membacakan akta serta melakukan penyuluhan mengenai akta yang dibuat.

Otentisitas akta ini sangat diperlukan agar apa yang terdapat di dalam isi akta dapat dieksekusi dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan agar akta itu mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik.

Kemudian selain dari kekuatan pembuktian maka berdasarkan UUJN agar suatu akta notaris memiliki syarat otentisitas, maka pada saat pembuatan akta harus:

1. Para penghadap yang telah memenuhi syarat (Minimal berusia 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum) menghadap Notaris di wilayah kerja notaris yang bersangkutan tersebut;
2. Para penghadap tersebut harus dikenal notaris atau diperkenalkan padanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

⁶⁰ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Mencitakan Keputusan Dalam berkontrak*, (Yogyakarta : FH UII Press, 2010), hlm. 39

3. Para penghadap mengutarakan maksudnya;
4. Notaris mengkonstatir maksud dari para penghadap dalam sebuah akta;
5. Notaris membacakan susunan kata dalam bentuk akta kepada para penghadap dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan;
6. Segera setelah akta dibacakan para penghadap, saksi dan notaris kemudian membubuhkan tandatangannya, yang berarti membenarkan apa yang termuat dalam akta tersebut, dan penandatanganan tersebut harus dilakukan pada saat tersebut.

Karena sedemikian pentingnya sifat otentisitas suatu akta, notaris berperan menjaga keotentikan suatu akta. Guna menjaga otentisitas tersebut, notaris wajib membuat akta di daerah kerjanya. Salah satu syarat otentik adalah dibuat oleh pejabat yang berwenang di daerah kewenangannya. Maka dalam membuat akta Resi Gudang, notaris yang membuat haruslah notaris yang berwenang di daerah kesepakatan tentang jaminan dibuat. Dapat dibuat di lokasi gudang, ataupun di tempat kedudukan badan hukum, yaitu bank.

Sebelum membuat akta, notaris harus mengenal para pihak melalui tanda pengenal yang sah. Juga menjamin kecakapan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Hal ini dilihat dari tanda pengenal, apakah para pihak telah memasuki usia dewasa, yaitu 18 tahun atau sudah pernah menikah, sesuai dengan ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris. Apabila notaris tidak memeriksa tanda pengenal tersebut, atau diperkenalkan oleh penghadap lainnya, akta tidak boleh dibuat.

Dalam hal bertindak untuk dan atas nama badan hukum, notaris harus memastikan bahwa pihak yang bersangkutan berhak mewakili badan hukum tersebut, dilihat dari anggaran dasar serta meneliti perubahannya yang masih berlaku. Selanjutnya harus diteliti juga apakah yang bersangkutan diperkenankan mewakili badan hukum dengan/tanpa Rapat Umum Pemegang Saham. Notaris juga harus memastikan adanya persetujuan dari Dewan Komisaris.

Notaris berperan sebagai pemeriksa keaslian dokumen dan wajib memeriksa segala dokumen mengenai Resi Gudang. Notaris memastikan bahwa

segala dokumen mengenai Resi Gudang yang dijaminan tersebut lengkap dan asli. Untuk membuktikan keaslian dokumen tersebut, notaris dapat melakukan pengecekan ke Pusat Registrasi, sekaligus mengecek apakah Resi Gudang tersebut telah dijaminan sebelumnya atau belum. Apabila dokumen tersebut tidak lengkap atau diragukan keasliannya, notaris harus menolak pembuatan akta tersebut.

Peranan lainnya adalah menyusun dan membuat akta tersebut, sesuai dengan keinginan para pihak. Isi dari Akta Jaminan adalah merupakan keinginan kedua belah pihak. Selain identitas para pihak, akta tersebut memuat hal-hal yang perlu diperjanjikan, yaitu :

1. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan Hak Jaminan;
2. Spesifikasi Resi Gudang yang diagunkan;
3. Nilai jaminan utang;
4. Nilai barang berdasarkan harga pasar pada saat barang dimasukkan ke dalam Gudang.

Setelah akta dibuat, notaris wajib membacakan isi akta. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa isi perjanjian Jaminan Resi Gudang tersebut telah sesuai dengan keinginan para pihak. Dalam hal ada pihak yang tidak mengerti bahasa Indonesia, notaris wajib menerjemahkan isi akta ke dalam bahasa yang dimengerti oleh pihak tersebut. Penerjemahan tersebut dapat dilakukan oleh notaris sendiri, ataupun oleh penerjemah yang dikenal oleh notaris, serta ikut membubuhkan tanda tangannya. Setelah pembacaan, notaris harus memastikan para pihak mengerti, memahami dan menyetujui isi perjanjian. Apabila mengkehendaki untuk membaca sendiri, para pihak juga dapat membaca sendiri isi akta, kemudian menandatangani setiap lembar akta tersebut.

Sesuai dengan kewajiban notaris dalam UUJN, notaris wajib memberikan penyuluhan hukum mengenai isi akta. Kewajiban ini menjadi salah satu fungsi dan peranan yang penting bagi notaris. Kedua belah pihak harus benar-benar mengerti apa maksud dan tujuan dari akta tersebut. Di sinilah peranan notaris sebagai orang yang mengerti bidang hukum, harus menjelaskan segala akibat-akibat hukum yang mungkin terjadi dengan dibuatnya akta tersebut. Segala

penjelasan notaris tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Segera setelah akta dibacakan, para penghadap, saksi dan notaris berturut-turut kemudian membubuhkan tandatangannya, yang berarti membenarkan apa yang termuat dalam akta tersebut, dan penandatanganan tersebut harus dilakukan pada saat itu juga. Setelah membuat akta tersebut, notaris harus merahasiakan isi akta. Dalam pasal 47 Undang-Undang tentang Perbankan dan Pasal 4 dan 16 Undang-Undang Jabatan Notaris ditegaskan bahwa salah satu tanggung jawab notaris adalah merahasiakan isi akta. Pelanggaran atas aturan ini dapat dikenakan sanksi berupa teguran lisan hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan maupun jaminannya, Notaris hanya bertugas merumuskan akta perjanjian. Notaris tidak diwajibkan untuk melakukan pengecekan apakah para pihak telah melakukan langkah-langkah yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan dalam melakukan suatu pemberian kredit dan jaminan yang diatur di dalam ketentuan perbankan. Kewajiban ini dibebankan kepada masing-masing pihak. Maka tanggung jawab notaris hanya sejauh menjaga keotentikan aktanya saja. Yaitu menjamin kebenaran bahwa akta berdasarkan keterangan dan keinginan para pihak serta melakukan pengecekan kelengkapan dokumen dan keaslian dokumen dengan melakukan pengecekan kepada instansi terkait. Akta perjanjian tersebut adalah akta para pihak, di mana notaris hanya menuangkan isi kesepakatan para pihak ke dalam sebuah akta.