



**FACTORING DALAM PEMBELIAN PROPERTI DENGAN
SISTEM PRE PROJECT SELLING**

(Studi Terhadap Tanggungjawab Debitur dan Klien
Dalam Hal Terjadi Piutang yang Tidak Dapat Ditagih)

TESIS

**IBRAHIM SUMANTRI
0806427032**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

**FACTORING DALAM PEMBELIAN PROPERTI DENGAN
SISTEM PRE PROJECT SELLING**

(Studi Terhadap Tanggungjawab Debitur dan Klien
Dalam Hal Terjadi Piutang yang Tidak Dapat Ditagih)

TESIS

**IBRAHIM SUMANTRI
0806427032**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Ibrahim Sumantri
NPM : 0806427032
Tanda Tangan :



Tanggal : 1 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh
Nama : Ibrahim Sumantri
NPM : 08064267032
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Factoring Dalam Pembelian Properti Dengan Sistem Pre Project Selling (Studi Terhadap Tanggungjawab Debitur dan Klien Dalam Hal Terjadi Piutang yang Tidak Dapat Ditagih).

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suhamoko, S.H., M.LI



Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H.



Penguji : Wenny Setiawati, S.H., M. LI.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 1 July 2011

KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang. Puji syukur atas kehadiran 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 Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa hasil akhir tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari isi, penulisan maupun penyajiannya. Namun berkat bimbingan, petunjuk, dan dukungan dari berbagai pihak Tesis ini dapat diselesaikan dengan harapan bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang memerlukan dan membacanya.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menghaturkan rasa terimakasih yg setinggi-tingginya kepada kedua orang tua dan istri penulis yang terus memotivasi penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini. Selama penulisan tesis ini penulis juga mendapat banyak pengetahuan dan masukan serta bantuan dari berbagai pihak, Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Suharnoko, SH., MLI selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan referensi, menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Indonesia;
3. Bapak Akhmad Budi Cahyono, S.H.,M.H. dan Ibu Wenny Setiawati, S.H., M. LI., selaku dewan penguji yang telah banyak memberikan masukan penulisan tesis ini;
4. Sdri. Pamela Hannie Tjudiningrat, Sdr. Erfan Hidayat Syah SH., dan Sdr. Nurahman, SH., yang telah banyak membantu penulisan tesis ini dengan meluangkan waktu untuk diskusi dan memberikan bahan-bahan penelitian;
5. Bapak Usman Effendy dan Bapak Ahmaddin selaku pemilik perusahaan properti dimana penulis bekerja;

6. Seluruh pegawai di Sekretariat Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis selama masa perkuliahan;
7. Adik, kakak, ipar dan mertua Penulis yang telah mendukung dan memberi doa, semangat, bimbingan dan kasih sayang yang telah diberikan kepada penulis selama ini;
8. Teman-teman penulis selama masa perkuliahan: Syarif, Ivan, Mbak Titut, Ibu Wido, Yudo, Alya, Kusuma dan seluruh teman-teman angkatan 2008 yang namanya tidak dapat disebutkan satu-satu.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Depok, .Juli 2011

Penulis

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

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

Nama : Ibrahim Sumantri
NPM : 0806427032
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

Factoring Dalam Pembelian Properti Dengan Sistem Pre Project Selling (Studi Terhadap Tanggungjawab Debitur dan Klien Dalam Hal Terjadi Piutang yang Tidak Dapat Ditagih).

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 1 Juli 2011
Yang Menyatakan,



Ibrahim Sumantri

ABSTRAK

Nama : Ibrahim Sumantri
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
Judul : Factoring Dalam Pembelian Properti Dengan Sistem Pre Project Selling (Studi Terhadap Tanggungjawab Debitur dan Klien Dalam Hal Terjadi Piutang yang Tidak Dapat Ditagih).

Tesis ini membahas mengenai anjak piutang (*factoring*) sebagai salah satu bentuk bantuan (*back up*) permodalan bagi *developer* yang mengadakan pemasaran produk properti dengan sistem *pre project selling*. Adapun piutang yang dijual-belikan dan/atau dialihkan kepada perusahaan anjak piutang (*factor*) adalah piutang dagang milik *developer* yang ditimbulkan dari pembayaran bertahap oleh para konsumennya. Terhadap transaksi anjak piutang ini terdapat potensi tidak terbayarnya piutang dagang kepada *factor*. Hal ini dapat disebabkan antara lain, pertama, konsumen tidak mau membayar kewajibannya dikarenakan adanya kelalaian atau kesalahan dari *developer* bahkan dapat mengakibatkan hubungan hukum antara *developer* dan konsumen menjadi berakhir, kedua, konsumen tidak sanggup untuk memenuhi kewajibannya dikarenakan kemampuannya yang menurun. Dalam perjanjian *factoring*, mengenai penanggungan resiko terdapat dua jenis pembagian yang dikenal dengan istilah *with recourse* dan *without recourse*. Perjanjian *factoring with recourse* penanggungan resiko tidak terbayarnya piutang dagang dikembalikan kepada klien dalam hal ini *developer*, namun dalam perjanjian *factoring without recourse* resiko tidak terbayarnya piutang dagang menjadi tanggungjawab *factor*. Untuk perlindungan hak tagih *factor* agar *factor* tidak dianggap lalai, maka perjanjian *factoring* dalam pembelian properti dengan sistem *Pre Project Selling* menggunakan cara *with recourse*.

Kata Kunci :

Anjak Piutang (*factoring*), Properti, Pemasaran Sebelum Project (*Pre Project Selling*)

ABSTRACT

Name : Ibrahim Sumantri
Study Program : Master Degree of Notarial Affairs, Faculty of Law University of Indonesia
Title : Factoring in Property Purchasing using Pre-Project Selling System. (A Study on Client and Dobtor's Responsibilities on Unpaid Account Payables Within Property Purchasing)

This thesis discusses factoring issue as one of the investment backup for developers who market property products using pre-project selling. Account payables traded and/or transferred to factor company is commercial account payables belonging to developer payable on instalment by it's consumers. Within factor transaction, there are however, possibilities of unpayable commercial account payables to words factors. This may be caused by several factors, including the reluctance of consumers tp pay due to developers mistake or negligence. In some case this may even lead to termination of legal relationship between the developer and it's consumers. Another factor causing unpayable of commercial account payables is the consumer's inability to fulfil their obligation to pay due to their decreasing financial capability. In factoring agreement there are two types of riskliability with regards to factoring agreement, with recourse and without recourse. In with recourse system, account payables are referred to client, which in this case is developer. However, in without recourse system, account payables are referred to it and the responsibility of factor. To protect factor rights as to not be perceived negligent, factoring agreement on property purchase with pre-project selling is recommended to use with recourse system.

Keywords :
Factoring, Property, Pre-Project Selling

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GRAFIK	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	7
1.3 Metode Penelitian	8
1.4 Sistematika Penulisan	9
II. BISNIS PROPERTI, PERMODALAN DAN FACTORING SEBAGAI PEMBIAYAAN PROPERTI DALAM PEMASARAN DENGAN SISTEM <i>PRE PROJECT SELLING</i>.....	11
2.1 Tinjauan Umum Mengenai Properti di Indonesia	11
2.2 Properti Sebagai Suatu Bisnis	13
2.2.1 Definisi Bisnis	13
2.2.2 Definisi dan Istilah Properti	13
2.3 Perkembangan Properti di Indonesia	14
2.4 Produk Properti di Indonesia.....	18
2.4.1 Konsep Produk Properti	18
2.4.2 Lokasi dan Lahan Obyek Produk Properti	20
2.4.3 Kegiatan Pembangunan Properti	36
2.4.4 Konsep Pemasaran Properti di Indonesia	37
2.5 Pembiayaan dalam Pembangunan Properti.....	38
2.5.1 Pengertian Anjak Piutang	39
2.5.2 Sejarah Usaha Anjak Piutang	41
2.5.3 Anjak Piutang Saat ini di Indonesia	44
2.5.3.1 Jenis Usaha <i>Factoring</i>	45
2.5.3.2 Manfaat Usaha <i>Factoring</i>	48
2.5.4 Perbandingan Antara Kredit Perbankan Dengan Anjak Piutang .	53
2.5.5 Peraturan-Peraturan Mengenai Anjak Piutang di Indonesia	54
2.6 Analisa Hukum Terhadap <i>Factoring</i> Sebagai Pembiayaan Properti Dalam Pemasaran dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i>	64

III. PENUTUP	78
3.1 Simpulan	78
3.2 Saran	79
DAFTAR REFERENSI	80

LAMPIRAN



DAFTAR GRAFIK

Grafik 2.1 : Perkembangan Properti di Jakarta	16
Grafik 2.2 : Siklus Pergerakan Pasar Properti Indonesia	17



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Contoh Perjanjian Anjak Piutang (*Factoring Agreement (Recourse)*) dari buku karangan R. Soeroso, S.H. *Contoh-contoh Perjanjian Yang Banyak Digunakan Dalam Praktik* cet 2, Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2009.
- Lampiran 2 : Contoh Penawaran Factoring PT. XYZD kepada PT. OPG
- Lampiran 3 : Contoh Perjanjian Anjak Piutang (Factoring With Recourse) PT.XYZD kepada PT. OPG
- Lampiran 4 : Contoh Penawaran Factoring PT. XYZD kepada PT. ABCO
- Lampiran 5 : Contoh Perjanjian Anjak Piutang (Factoring With Recourse) PT.XYZD kepada PT. ABCO



BAB I
FACTORING DALAM PEMBELIAN PROPERTI DENGAN
SISTEM PRE PROJECT SELLING
(Studi Terhadap Tanggungjawab Debitor dan Klien
Dalam Hal Terjadi Piutang Yang Tidak Dapat Ditagih)

1.1 Latar Belakang

Perkembangan ekonomi yang meningkat setelah periode krisis, disertai kondisi politik dan keamanan yang semakin membaik merupakan kondisi yang kondusif bagi perkembangan industri properti di Indonesia. Dengan memperhatikan kebijakan pemerintah, pengembang (*developer*) memiliki berbagai alternatif untuk menyediakan produk yang cocok untuk menarik investasi. Prospek properti di Indonesia khususnya pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2014 menjadi lebih baik dibandingkan sejumlah negara tetangga yang mengalami minus pertumbuhan ekonomi.

Pemerintah melalui kebijakannya telah memberikan kesempatan bagi para pengembang (*developer*) agar dapat berperan serta melakukan pembangunan antara lain dengan mengembangkan produk rumah susun murah (bersubsidi)¹ atau memberikan tanah di atas hak pengelolaan milik instansi pemerintah untuk dikerjasamakan dengan pihak *developer* dalam bentuk kerjasama pembangunan dan pemasaran. Dengan demikian *developer* telah diberikan kesempatan untuk melakukan kegiatan bisnis properti dengan likuiditas modal yang lebih kecil dibandingkan apabila *developer* tersebut membeli tanah sendiri dan/atau melakukan pembangunan tanpa adanya subsidi khususnya dibidang perpajakan.

Disamping investasi properti dengan menggunakan fasilitas yang ditetapkan oleh pemerintah sebagaimana telah diuraikan pada paragraf sebelumnya, banyak juga produk dari industri properti di Indonesia yang memiliki standar internasional untuk

¹Agung, Yanuar dan Ibnu Purna. "Kebijakan Rumah Susun Untuk Rakyat" http://www.setneg.go.id/index.php?option=com_content&task=view&id=3142&Itemid=29. Diunduh 7 Desember 2010.

dipasarkan kepada masyarakat umum dengan harga yang relatif tinggi. Produk tersebut antara lain berupa mall, perkantoran, apartemen, hotel, lapangan golf dan sebagainya.

Konsep pemasaran properti oleh *developer* yang ada saat ini pada umumnya dilakukan dalam industri properti di Indonesia adalah menggunakan cara pengenalan produk atau memasarkan terlebih dahulu sebelum produk yang dipasarkan tersebut terbangun (*pre project selling*).² Pengenalan produk dilakukan dalam bentuk kertas, brosur-brosur atau dalam bentuk maket. Sistem *pre project selling* ini mempunyai nilai positif dan negatif baik bagi *developer* maupun terhadap konsumen atau calon konsumennya. Adapun nilai positif (keuntungan) bagi *developer* dengan menggunakan sistem *pre project selling* adalah :

1. *Developer* dapat mengetahui apakah ketertarikan atau minat dari masyarakat terhadap produk properti yang akan dipasarkan tersebut memperoleh respon yang baik atau tidak dari calon konsumen;
2. *Developer* dapat memperoleh dana terlebih dahulu dari konsumen atas uang tanda jadi (*booking fee*), yang selanjutnya diikuti dengan pembayaran uang muka (*down payment*) dan angsuran pelunasan, yang pada umumnya apabila konsumen tersebut membatalkan pemesanan maka *developer* tidak wajib untuk mengembalikan 100 % (seratus persen) dari uang yang telah diterimanya. Disisi lain uang yang telah diterima oleh *developer* tersebut dapat dijadikan sebagai tambahan modal untuk membiayai pembangunan produk yang di pasarkan kepada masyarakat.

Sementara dampak negatif (kerugian) bagi *developer* dengan menggunakan sistem *pre project selling* adalah :

1. Harga ditetapkan merupakan harga pada tahun pemasaran dilakukan, dengan demikian harga telah mengikat, sementara pembangunan baru akan dimulai pada tahun pemasaran dilakukan selanjutnya terdapat resiko atas kenaikan material dan menjadi beban *developer* sepenuhnya, dengan demikian *developer* mempunyai

² Gantiah Wurdayani. Et al. *Perilaku Pembiayaan dalam Industri Peroperti*, (Penelitian, Bank Indonesia, Desember 2005), hlm.37.

potensi rugi yang besar atau keuntungan yang diharapkan dari bisnisnya menjadi lebih kecil;

2. Bilamana perizinan yang diperoleh tidak sesuai dengan rencana produk yang dipasarkan, baik dari segi waktu maupun peruntukan atau desain dari bangunan yang dipasarkan. Dengan demikian *developer* mempunyai potensi mendapatkan gugatan atau tuntutan dari konsumennya.

Selanjutnya dampak positif (keuntungan) bagi konsumen dengan digunakannya sistem *pre project selling* adalah :

1. Konsumen mendapatkan harga lebih murah dibandingkan apabila produk yang dibeli sedang dalam masa pembangunan atau sudah selesai pembangunannya;
2. Konsumen dapat melakukan pembayaran secara angsuran, umumnya dengan pola tunai bertahap sebanyak 3 (tiga) kali atau bahkan sampai 60 (enam puluh) kali;
3. Konsumen memperoleh kesempatan untuk memiliki produk yang ditawarkan oleh *developer* pada lokasi tersebut. Pada umumnya untuk produk yang bagus minat calon konsumen untuk membeli sangat besar, sehingga apabila menunggu bangunan selesai dikhawatirkan produk yang dipasarkan sudah tidak tersedia.

Sementara dampak negatif (kerugian) bagi konsumen dengan digunakannya sistem *pre project selling* adalah :

1. Produk yang diperoleh kemungkinan besar tidak lebih baik dibandingkan dengan gambar produk dalam brosur atau pada maket;
2. Penyerahan produk yang dipesan tidak tepat waktu atau bahkan tidak jadi sama sekali.

Dengan memperhatikan dampak positif dan negatif dalam sistem *pre project selling*, diharapkan bagi para *developer* untuk lebih dapat memperhitungkan dan mengatur resiko usaha di bidang industri properti ini dan selanjutnya agar terdapat pedoman atau pengawasan dari pemerintah agar industri properti di Indonesia dapat berjalan dengan baik.

Usaha di bidang properti, sama seperti halnya dengan usaha di semua bidang ekonomi lainnya, perlu mengelola setiap risiko yang dihadapi agar hubungan yang seimbang antara rentabilitas (*rate of return*) dan likuiditas usahanya tidak terganggu

oleh peristiwa-peristiwa, baik ekonomi maupun non-ekonomi, yang terjadi di luar usahanya.³ Semakin berhasil *developer* untuk meminimalisir resiko maka akan semakin tertarik investor menanamkan modalnya.

Permodalan dalam industri properti dapat diupayakan baik oleh *developer* berdasarkan modal sendiri, fasilitas pinjaman atau kredit dari pihak Bank atau lembaga keuangan, pembiayaan oleh bank atau lembaga keuangan maupun berasal dari pembayaran oleh konsumen tersebut.

Permodalan yang diupayakan oleh *developer* pada umumnya sangat terbatas, *developer* menyediakan modal sebagai modal awal untuk menjalankan usahanya, selanjutnya untuk mempercepat kegiatan usahanya *developer* mencari sumber pendanaan lain. Pemberian fasilitas kredit atau pinjaman dari bank merupakan salah satu alternatif bagi *developer* dalam mencari sumber pendanaan (*back up financial*). Untuk saat ini bank lebih tertarik untuk menawarkan produk bank kepada konsumen dari *developer*, berupa pemberian fasilitas kredit kepemilikan properti⁴. Atas produk bank tersebut maka hubungan hukum dari pemberian fasilitas kredit atau pinjaman tersebut adalah antara Bank sebagai Kreditor dengan Konsumen sebagai Debitor, sekalipun pencairan dari kredit tersebut langsung diberikan oleh bank kepada *developer*. *Developer* dapat saja telah memiliki kerjasama dengan bank untuk memberikan fasilitas kredit kepada konsumennya. Upaya tersebut baik bagi *developer* karena dengan demikian *developer* tidak tercatat sebagai debitor bank akan tetapi tetap memperoleh *back-up finansial* berdasarkan pencairan fasilitas kredit dari bank kepada konsumennya. Namun, atas fasilitas kredit kepemilikan oleh konsumen, *developer* tidak dapat memperoleh *back up financial* yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan *developer* untuk melaksanakan kegiatan pembangunan. Hal ini dikarenakan bagi konsumen merupakan pilihan apakah melakukan pembelian dengan cara angsuran sampai dengan sekian kali pembayaran kepada *developer* secara langsung atau mengajukan permohonan kredit kepemilikan kepada bank untuk

³Kementerian Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Bappenas. *REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT), Suatu Tinjauan Buku (Book Review)*, (Jakarta: Kementerian Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Bappenas, 2008), hlm. 2.

⁴Wuryandani, *op.cit.*, hlm. 12-13.

memperpanjang jangka waktu kreditnya. Hal lain juga berkaitan dengan persetujuan pemberian kredit dari bank kepada konsumen tersebut dimana tidak mudah konsumen memperoleh fasilitas kredit kepemilikan tersebut dikarenakan bank sebagai lembaga keuangan memiliki persyaratan dan prinsip-prinsip perbankan dalam memberikan fasilitas kredit.

Untuk mengoptimalkan pendanaan atau *back up financial*, berkaitan dengan penjualan dengan sistem *pre project selling* dan pembayaran bertahap oleh konsumen, maka alternatif lain dalam pengumpulan dana atau modal bagi *developer* adalah dengan cara menjual atau mengalihkan piutang dagang melalui lembaga keuangan bank atau non bank dengan cara diskonto atas nilai piutang dagang tersebut. Mekanisme ini dapat dilakukan melalui fasilitas pembiayaan oleh lembaga keuangan bank atau non bank yang melaksanakan kegiatan pembiayaan anjak piutang (*factoring*). Pembiayaan berdasarkan *factoring* ini tidak memperhatikan kepada kemampuan debitor, akan tetapi lebih menekankan kepada adanya hak tagih atas piutang dagang⁵.

Dalam *factoring*, hak tagih atas piutang dagang milik *developer* dari konsumennya dianjak atau dialihkan atau dibeli atau diurus atau ditagih oleh perusahaan yang melaksanakan usaha pembiayaan anjak piutang (*factor*) sebagai kompensasi dari pembiayaan yang diberikan oleh *factor* kepada *developer* tersebut. Mengenai fasilitas pembiayaan anjak piutang ini sangat membantu kelancaran *back up financial* bagi *developer* dalam industri properti di Indonesia yang melaksanakan *pre project selling* dikarenakan *developer* tersebut dapat mengoptimalkan pendapatan di awal dari hasil penjualannya. Meskipun demikian resiko atas tidak terbayarnya suatu piutang dagang oleh konsumen tetap ada.

Apabila memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, mengenai ketentuan pembiayaan anjak piutang (*factoring*) ini tidak ditemukan suatu ketentuan yang secara tegas mengaturnya, baik mengenai prosedur, tatacara dan perlindungan hukum bagi perusahaan *factoring* itu sendiri. Sejauh ini

⁵ Hak Tagih atas piutang dalam dunia ekonomi dikenal sebagai piutang dagang (*account receivable*), Rinus Pantouw, *Hak Tagih Factor Atas Piutang Dagang*, cet. 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), hlm. 1.

ketentuan mengenai anjak piutang (*factoring*) hanya terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 448/KMK.017/2000 Tentang Perusahaan Pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 172/KMK.06/2002 Tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 448/KMK.017/2000 Tentang Perusahaan Pembiayaan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK. 012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan, dan peraturan lainnya dibidang pajak atas perusahaan pembiayaan.

Mengenai materi atau isi dari peraturan-peraturan tersebut umumnya berkaitan dengan pembentukan dari perusahaan yang melaksanakan kegiatan *factoring*, administrasinya dan kaitannya dengan perpajakan. Sementara hubungan antara pemilik piutang awal dalam penulisan ini yang dimaksud adalah *developer* (klien), konsumen dari *developer* (debitor) dengan perusahaan *factoring* itu sendiri tidak ada pengaturannya, jadi apakah mengenai *factoring* ini cukup diatur dalam perjanjian berdasarkan kepada asas kebebasan membuat perjanjian⁶ atau berlaku hukum jual beli suatu barang. Mengenai *facoring* bilamana ternyata pembayaran piutangnya tidak dapat dipenuhi oleh konsumen tepat pada waktunya lalu bagaimana? Siapa yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut, mengingat telah terjadi jual beli piutang dan/atau pengalihan piutang?

Bagaimana perlindungan dari perusahaan *factoring* bilamana hak tagih atas piutang dagang tidak dapat dilaksanakan dikarenakan konsumen tidak mau bayar hutang tersebut dengan alasan *developer* tidak menepati janji dan/atau pembelian dibatalkan, sementara pembiayaan telah diberikan oleh perusahaan *factoring* kepada *developer*? Apakah perlu diletakan jaminan lain kepada *developer* tersebut untuk menjamin pembiayaan yang telah dikeluarkan oleh perusahaan anjak piutang (*factoring*)?

⁶Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XVI, (Jakarta: PT. Intermedia, 1996), hlm.13.

Dengan mempertimbangkan resiko yang dimiliki oleh *developer* dalam melaksanakan industri properti, sekurang-kurangnya berkaitan dengan terlambatnya perolehan izin, *back up finansial*, pelaksanaan dari surat pemesanan dan/atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), keluhan konsumen terhadap ketidaksesuaian gambar promosi dengan fakta penyelesaian produk dilapangan, dan cara pembayaran pembelian produk oleh konsumen kepada *developer* yang umumnya bertahap, tidak tertutup kemungkinan bahwa apabila terdapat pembiayaan anjak piutang (*factoring*) maka piutang dagang *developer* terhadap konsumen yang telah dialihkan atau dibeli oleh perusahaan *factoring* menjadi tidak mudah untuk ditagihkan atau bahkan piutang tersebut menjadi tidak ada lagi karena perikatan awal antara konsumen dengan *developer* tersebut dibatalkan. Lalu bagaimana perlindungan hukum terhadap perusahaan *factoring* tersebut?

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan di atas maka dalam penelitian ini penulis memilih judul **FACTORING DALAM PEMBELIAN PROPERTI DENGAN SISTEM PRE PROJECT SELLING (Studi Terhadap Tanggungjawab Debitor dan Klien Dalam Hal Terjadi Piutang Yang Tidak Dapat Ditagih).**

1.2 Pokok Permasalahan

Adapun mengenai latar belakang yang telah diutarakan sebelumnya, maka akan diuraikan beberapa permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap perusahaan anjak piutang (*factor*) atas tidak terbayarnya piutang dagang dari konsumen yang membeli produk properti pada saat *pre project selling*, seandainya tidak diatur mengenai resiko dari tidak terbayarnya tagihan atau piutang, siapa yang menanggung kerugian tersebut, apakah debitor dalam hal ini konsumen atau *developer* (klien) dari perusahaan anjak piutang (*factor*)?

2. Apakah upaya yang dapat dilaksanakan oleh perusahaan anjak piutang (*factor*) untuk dapat menjamin kembali pembiayaan yang telah diberikan, dapatkah *factor* menuntut klien?

1.3 Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah⁷.

Penulisan penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu metode yang khusus mencerminkan identitas disiplin Hukum sebagai ilmu. Dalam hal ini, penelitian kepustakaan lebih diutamakan. Metode penelitian normatif digunakan karena akan dilakukan analisis terhadap Peraturan Perundang-undangan yang tertulis yang mengatur tentang anjak piutang (*factoring*), perikatan yang mendasari *factoring* dan perlindungan hukum bagi perusahaan anjak piutang (*factor*) dalam hal tidak tertagihnya suatu piutang yang telah di perolehnya.

Tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian eksplanatoris karena penelitian ini memberikan penjelasan lebih mendalam dalam menjawab permasalahan yang dikemukakan. Ditinjau dari sudut tujuannya, penelitian ini termasuk penelitian *problem identification*, dalam penelitian ini permasalahan dalam pembiayaan anjak piutang (*factoring*), diklasifikasikan sehingga memudahkan proses analisa dan pengambilan kesimpulan.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder karena data pada penelitian ini diperoleh dari kepustakaan⁸. Alat pengumpulan data dalam

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cet. 8, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 1.

⁸ Sri Mamudji. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

penelitian ini adalah studi dokumen. Studi dokumen yang digunakan oleh penulis dalam penulisan bersumber antara lain :

1. Sumber Primer

Dalam penulisan ini, sumber primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Perikatan dan Perusahaan Anjak Piutang (*factoring*).

2. Sumber Sekunder

Sumber sekunder yang digunakan adalah buku-buku, serta artikel yang berasal dari berbagai sumber.

3. Sumber Tersier

Bahan Hukum tersier yang digunakan disini adalah Kamus Hukum Ekonomi dan Kamus Istilah di Bidang Keuangan.

Data yang dikumpulkan untuk penelitian ini kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara deskriptif analitis, agar diperoleh suatu pengertian dan pemahaman terhadap permasalahan yang diteliti.

1.4 Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan tesis ini, penulis membagi atas 3 (tiga) bab yang terdiri dari :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan menguraikan tentang latar belakang permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian, pokok permasalahan yang menjadi masalah penelitian ini, metode yang digunakan dalam penelitian, serta sistematika dari penulisan tesis.

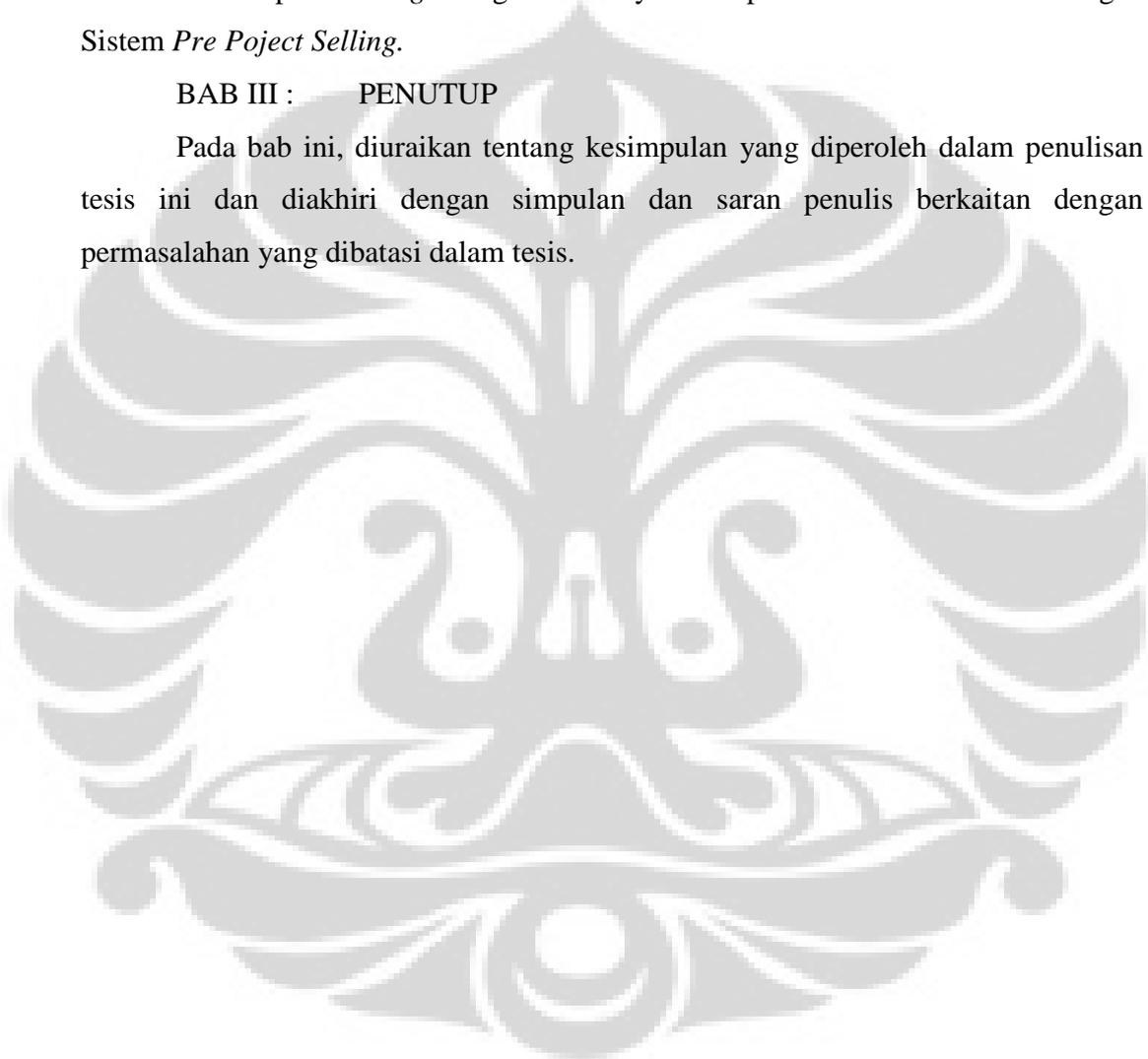
BAB II : BISNIS PROPERTI, PERMODALAN DAN FACTORING SEBAGAI PEMBIAYAAN PROPERTI DALAM PEMASARAN DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*

Pada bab ini terdiri dari 6 (enam) sub bab, pada sub bab pertama diuraikan tinjauan umum mengenai properti di Indonesia. Pada sub bab kedua diuraikan

mengenai Properti sebagai suatu Bisnis. Pada sub bab ketiga diuraikan Perkembangan Properti di Indonesia. Pada sub bab yang ke empat diuraikan mengenai Produk Properti di Indonesia. Pada sub bab kelima diuraikan Pembiayaan dalam Pembangunan Properti. Pada sub bab yang ke enam diuraikan mengenai Analisa Hukum terhadap *Factoring* sebagai Pembiayaan Properti Dalam Pemasaran dengan Sistem *Pre Project Selling*.

BAB III : PENUTUP

Pada bab ini, diuraikan tentang kesimpulan yang diperoleh dalam penulisan tesis ini dan diakhiri dengan simpulan dan saran penulis berkaitan dengan permasalahan yang dibatasi dalam tesis.



BAB II
BISNIS PROPERTI, PERMODALAN DAN FACTORING
SEBAGAI PEMBIAYAAN PROPERTI DALAM PEMASARAN
DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*

2.1 Tinjauan Umum Mengenai Properti di Indonesia

Sektor properti merupakan salah satu indikator bangkitnya kondisi makro ekonomi suatu negara. Pembangunan properti yang naik cukup pesat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Hal ini karena sektor properti telah menjadi kebutuhan primer bagi masyarakat Indonesia. Tingginya permintaan tentu saja akan berimplikasi pada pertumbuhan industri properti. Terbukanya peluang bisnis properti secara otomatis memberi peluang bagi bisnis-bisnis pendukung seperti Notaris dan PPAT, konsultan, pialang, agen-agen properti dan industri yang menopang bisnis properti seperti industri semen, cat, besi, kayu, dan sebagainya. Sehingga bergairahnya bisnis properti akan mampu menciptakan kesempatan kerja serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi.

Pada bulai Mei 2010 jumlah penduduk Indonesia mencapai 237,6 juta jiwa.⁹ Dengan jumlah penduduk sebesar itu maka kebutuhan akan sektor properti khususnya perumahan akan semakin besar. Begitu juga dengan permintaan terhadap apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran serta bangunan-bangunan komersial lainnya juga akan mengalami peningkatan. Hal ini tentu saja akan berimplikasi pada pertumbuhan industri properti yang nantinya akan mempengaruhi kegiatan ekonomi dan perkembangan ekonomi nasional. Properti tergolong dalam sektor konstruksi yang merupakan salah satu sektor potensial bagi pembangunan nasional karena mampu mendatangkan penerimaan pemerintah baik pusat maupun daerah. Sektor properti mampu memberikan dampak berganda (*multiplier effect*) pada peningkatan

⁹ Badan Pusat Statistik, "Katalog BPS.9199017, edisi 11, April 2011", http://www.bps.go.id/download_file/IP_April_2011.pdf., diunduh 11 Juni 2011.

kesejahteraan, baik secara langsung (melalui penciptaan lapangan pekerjaan) maupun tidak langsung (melalui kontribusinya terhadap Pendapatan Domestic Bruto Nasional).

Multiplier Effect pembangunan suatu kawasan properti baik itu bangunan residensial ataupun komersial lainnya terlihat dari berbagai tahapan pembangunan sebuah proyek. Setiap tahapannya mulai dari proses perizinan, pembebasan tanah, perencanaan, pembangunan, konstruksi bangunan hingga kegiatan pemasaran memiliki dampak positif. Setiap tahapan dari aktivitas tersebut melibatkan berbagai jasa profesi dan usaha antara lain ahli hukum, pertanahan, biro perencanaan, konsultan teknik, biro arsitek, akuntan, kontraktor, notaris, konsultan, pemasaran, jasa broker perumahan, dan lain-lain. Menurut perhitungan yang dilakukan oleh Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Permukiman Real Estate Indonesia (DPMPP REI) terdapat 100 lebih jenis industri dan jasa yang terkait dengan bisnis properti. Diantaranya yaitu industri semen, cat, besi, kayu, beton, keramik, dan lain sebagainya. Adanya dampak keterkaitan ke depan dan ke belakang (*forward and backward linkage*) pembangunan industri properti dengan berbagai sektor ekonomi lainnya terjadi pada setiap tahapan pembangunan proyek properti.

Selain itu pembangunan proyek properti ini juga memiliki manfaat langsung dan tidak langsung. Perlu disadari bahwa untuk membangun ratusan atau ribuan proyek properti dengan kapitalisasi dana yang mencapai puluhan bahkan ratusan triliun rupiah pertahun jelas memerlukan kapitalisasi yang besar. Industri properti berkaitan erat dengan sektor perbankan. Ketergantungan terhadap pembiayaan dari perbankan inilah yang membuat bisnis properti di Indonesia sangat dipengaruhi oleh kebijakan-kebijakan bank/lembaga keuangan, otoritas moneter negara (Bank Indonesia), serta lebih jauh lagi dipengaruhi oleh kondisi makro ekonomi negara secara keseluruhan. Sebagai pertimbangan, pengalaman di negara lain menunjukkan, terpuruknya keuangan suatu negara diawali dengan bangkrutnya bisnis properti. Sedangkan bangkrutnya bisnis properti biasanya ditandai dengan meningkatnya kredit bermasalah dan kredit macet. Oleh karena itu pelaku bisnis properti harus dapat manajemen resiko dengan baik

khususnya dalam pengelolaan keuangan dan likuiditas permodalannya guna mencapai tujuannya dalam berbisnis.

2.2 Properti Sebagai Suatu Bisnis

2.2.1 Definisi Bisnis

Menurut Boone dan Kurtz (2000), bisnis (*business*) terdiri dari semua aktivitas yang bertujuan mencari laba dan perusahaan yang menghasilkan barang serta jasa yang dibutuhkan oleh sebuah sistem ekonomi. Sementara itu pengertian laba (*profit*) yaitu imbalan bagi para pelaku bisnis yang mengambil resiko dalam memadukan manusia, teknologi, dan informasi untuk menciptakan serta memasarkan barang yang diinginkan dan jasa yang memuaskan. Bisnis dalam pengertian ekonomi adalah istilah umum yang menggambarkan semua aktifitas dan institusi yang memproduksi barang serta jasa dalam kehidupan sehari-hari. Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa bisnis adalah kegiatan yang dilakukan oleh individu dan sekelompok orang (organisasi) yang menciptakan nilai (*create value*) melalui penciptaan barang dan jasa (*create of good and service*) untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan memperoleh keuntungan melalui transaksi.¹⁰

2.2.2 Definisi dan Istilah Properti

Property is something that is owned, yaitu sesuatu yang dapat dimiliki atau apa saja yang dapat dijadikan objek kepemilikan. Sementara itu pengertian dari *Real Property is the interest, benefit and rights inherent in the ownership of real estate* yang berarti kepentingan, keuntungan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah dan

¹⁰ Siti Murtiningsih. "Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti Di Indonesia", hlm. 10.
[http://www.google.co.id/url?sa=t&source=web&cd=4&sqi=2&ved=0CCoQFjAD&url=http%3A%2F%2Frepository.ipb.ac.id%2Fbitstream%2Fhandle%2F123456789%2F14403%2FH09smu.pdf%3Fsequence%3D2&rct=j&q=definisi%20bisnis%20menurut%20boone%20dan%20kurtz%20\(2000\)&ei=JTYDTtHvE4-urAfz_Yz9DQ&usq=AFQjCNHSI_JcKZtzU6uk_zpztafCDaSxw&cad=rja](http://www.google.co.id/url?sa=t&source=web&cd=4&sqi=2&ved=0CCoQFjAD&url=http%3A%2F%2Frepository.ipb.ac.id%2Fbitstream%2Fhandle%2F123456789%2F14403%2FH09smu.pdf%3Fsequence%3D2&rct=j&q=definisi%20bisnis%20menurut%20boone%20dan%20kurtz%20(2000)&ei=JTYDTtHvE4-urAfz_Yz9DQ&usq=AFQjCNHSI_JcKZtzU6uk_zpztafCDaSxw&cad=rja). Diunduh 15 Juli 2010.

bangunan beserta perbaikan yang menyatu terhadapnya (Rafitas, 2005). Properti terdiri dari :¹¹

a) Aset berwujud (*Tangible Property*) yang terdiri dari:

1. *Real Property* yang terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, serta pengembangan lainnya.
2. *Personal Property* yang terdiri dari mesin dan peralatan, kendaraan, peralatan kantor, *fixtures* dan *furnitures* serta *building equipment*.

b) Aset tak berwujud (*Intangible Property*) yang terdiri dari *goodwill*, *personal guarantee*, *francises*, *trade mark*, *patent*, dan *copy right*.

c) Surat-surat berharga (*Marketable Securities*) yang terdiri dari saham, tabungan dan *promissary notes*.

Dalam penulisan ini yang dimaksud dengan properti adalah *Real Property*. *Real Property is the interest, benefit and rights inherent in the ownership of real estate* yang berarti kepentingan, keuntungan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah dan bangunan beserta perbaikan yang menyatu terhadapnya. Selanjutnya mengenai kepemilikan tanah tidak terbatas pada pengertian tanah dengan status hak milik tetapi juga merupakan hak-hak atas tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria. Hal ini dimaksudkan guna memberikan penjelasan seluas-luasnya mengenai properti di Indonesia dalam penulisan ini.

2.3 Perkembangan Properti di Indonesia

Kondisi perekonomian Indonesia yang terjadi dalam perkembangannya masih berlanjut kearah yang positif sehingga mendorong pula perkembangan sektor properti Indonesia. Siklus perkembangan beberapa produk properti saat ini memang lebih positif. Pasokan produk properti kian meningkat tiap tahunnya baik itu perkantoran, apartemen ataupun retail. Dari data perkembangan properti yang ada dapat diketahui bahwa semenjak melewati tahun krisis 1998, kondisi perkembangan properti

¹¹ *Ibid*, hlm. 24-25.

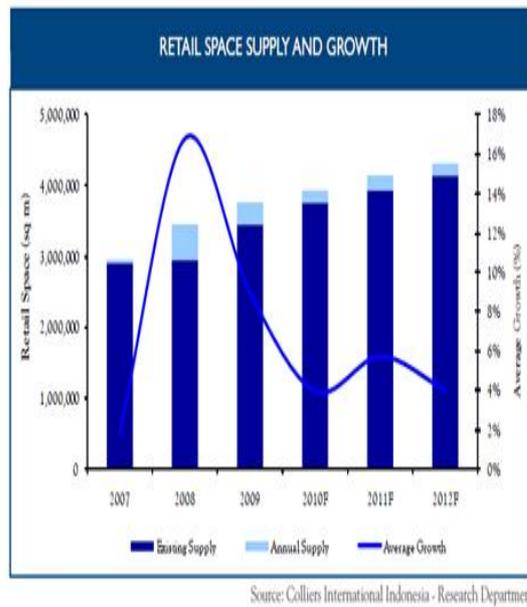
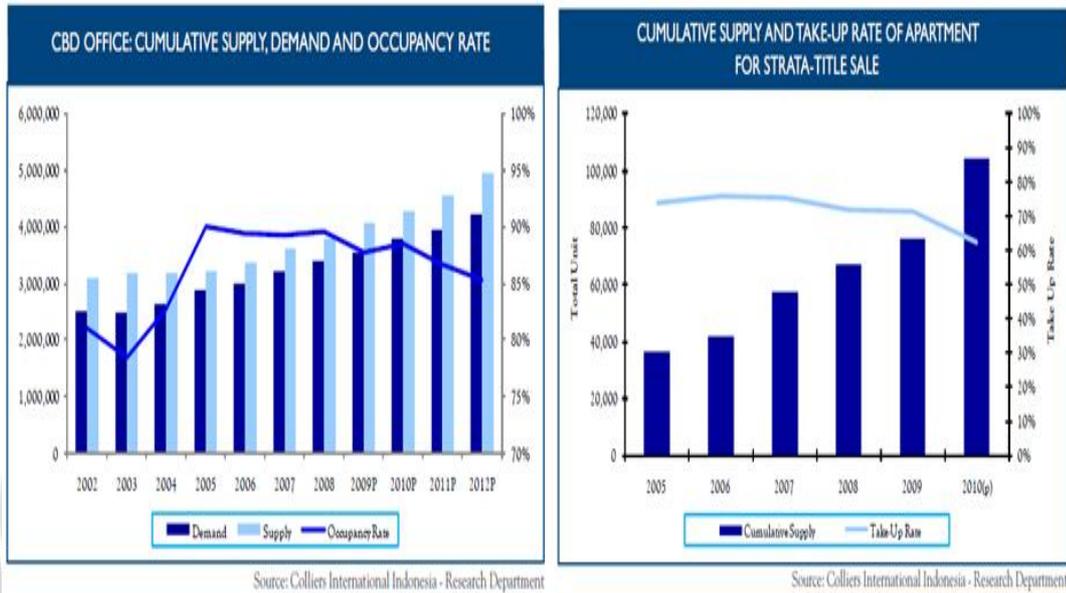
Indonesia kian membaik hal tersebut di dorong oleh pulihnya kondisi perekonomian dalam negeri.

Dari data juga menunjukkan bahwa semenjak tahun 2002 pengembangan properti sudah mulai berjalan hingga tahun 2004, namun produk-produk properti yang sudah dikembangkan memang cukup lama untuk terserap oleh pasar. Hal tersebut karena harga properti yang ditawarkan masih sangat mahal yang disebabkan masih tingginya *BI rate* sehingga mendorong masih ketat dan tingginya bunga kredit Bank Nasional. Hal tersebut yang mendorong perlemahan penyerapan pasar. Di tahun 2004 pasar agak tersendat hal tersebut terkait kondisi politik dimana diselenggarakan Pemilu (Pemilihan Umum). Kondisi tersebut membuat para pengembang serta konsumen untuk menahan diri karena berhati-hati terhadap kondisi ekonomi pada tahun tersebut terkait pemilu. Namun, selepas tahun 2004 pasar properti kembali aktif *recovery* pasar, berselang selama 4 tahun yaitu pada tahun 2008 kembali lagi ekonomi sedikit diterpa krisis hasil dari imbas krisis ekonomi dunia namun Indonesia mampu melewati krisis tersebut dengan hanya sedikit imbas yang terkena.

Di tahun 2008 juga pengembangan properti juga masih tetap berjalan namun akan sedikit menurun akibat imbas krisis global, disini pasar penyerapan juga sedikit menurun terutama untuk produk perkantoran sewa hal tersebut karena banyak perusahaan asing mengetatkan biaya mereka sehingga berimbas pada sektor penyewaan perkantoran, Namun seiring perekonomian Indonesia yang mampu melawan krisis maka sektor properti tidak begitu berguncang.

Hingga tahun 2009 *BI rate* justru semakin menurun dari tahun sebelumnya yang mencapai 6,5% hal ini membuat sepanjang tahun 2009 Suku Bunga Bank Nasional berangsur menurun walaupun penurunannya masih sedikit namun cukup mendongkrak sektor properti.

Grafik 2.1 Perkembangan Properti Di Jakarta.¹²



¹²Grahandaka, M. "Pasar Properti Indonesia Beranjak Booming", http://www.vibiznews.com/column/property_others/2010/07/21/pasar-properti-indonesia-beranjak-booming-2/. Diakses 3 April 2011.

Melihat Perkembangan serta siklus properti yang terjadi dimana pada tahun 1998 properti mengalami keterpurukan, kemudian dari tahun 1999 hingga 2003 mengalami masa *recovery* walaupun cenderung bergerak sangat lambat, dan ketika masuk tahun 2004 pasar kembali melemah karena adanya masa peralihan kondisi politik dimana terjadi pemilihan umum. Melawati situasi pemilu yang berjalan lancar kemudian perekonomian Indonesia kembali bergerak positif dimasa itu perkembangan properti semakin mulai memuncak walaupun kondisi pasar masih bergerak lambat pertumbuhan positif terjadi karena di dorong adanya penurunan *BI rate* yang menembus angka 9% sehingga cukup menarik *developer* untuk mengajukan kredit pengembangan kembali.

Namun beranjak tahun 2008 pasar properti mulai waspada terkait krisis global yang terpengaruh dari negara Amerika Serikat, disini ternyata properti tidak terlalu berpengaruh terhadap awan krisis global bahkan mampu melewati dengan baik situasi tersebut. Menyambut tahun 2009 *BI rate* mengalami penurunan kembali sebesar 6.5% dan ini adalah merupakan angin segar bagi para *developer* serta konsumen properti karena berimbas pada menurunnya bunga kredit bank nasional.¹³

Grafik 2.2 Siklus Pergerakan Pasar Properti Indonesia



¹³ M Grahandaka. "Pasar Property Indonesia Beranzak Booming", <http://www.vibiznews.com>, diakses, 3 April 2011.

Perkembangan properti di tahun 2010 masih sangat baik hal tersebut didukung masih bertahannya *BI Rate* di angka 6.5% hingga kuartal 2 tahun 2010. Selain itu pertumbuhan serta prospek properti diperkirakan akan terus tumbuh hingga tahun 2013 atau 2014 seiring kondisi perekonomian Indonesia yang cukup kuat.

2.4 Produk Properti di Indonesia

Produk properti di Indonesia ditawarkan dalam bentuk yang beranekaragam. Hal ini sejalan dengan kebutuhan masyarakat Indonesia dan pembangunan Indonesia. Properti merupakan bagian dari kegiatan perekonomian dan aktifitas sosial masyarakat. Sementara, bangunan atau jenis peruntukan bangunan dalam bisnis properti berdasarkan penggunaannya dibagi atas:

1. Bangunan Komersial yang terdiri dari bangunan perkantoran, ruko, pertokoan, serta hotel dan motel.
2. Bangunan Perumahan yang terdiri dari rumah tinggal dan kondominium/apartemen.
3. Bangunan Industri yang terdiri dari industri berat, industri ringan dan gudang, gudang dan kantor, pergudangan, dan *industrial parks*.
4. Bangunan Fasilitas Umum yang terdiri dari rumah sakit, bangunan pendidikan, gedung-gedung pemerintah, dan SPBU/pompa bensin, pasar tradisional dan terminal, dan sebagainya.
5. Bangunan Hiburan yang terdiri dari bioskop, lapangan golf, museum, sarana olahraga, *convention center*, dan lain-lain.

2.4.1 Konsep Produk Properti

Konsep produk properti sangat bergantung pada kebutuhan dari konsumen atau masyarakat calon pembelinya. Bagi pengembang (*developer*) dikarenakan properti merupakan suatu bisnis maka mereka tidak terlalu memperhitungkan tingginya nilai tanah. Tingginya nilai tanah bukan merupakan suatu persoalan utama, yang terpenting adalah memperoleh keuntungan ketika memasarkan produk properti

tersebut. Oleh karena itu kebutuhan konsumen (*customer needs*) menjadi langkah awal bagi *developer* dalam mengembangkan bisnis properti.

Kebutuhan konsumen pada kota besar tentu berbeda dengan konsumen di kota-kota kecil. Padatnya aktivitas di kota besar dan terbatasnya lahan membuat *developer* untuk membuat produk properti konsep *mixed-use development* atau *back to the city*. Sementara bagi *developer* di kota-kota kecil konsep *mixed-use development* atau *back to the city* belum menjadi suatu pilihan. *Developer* di kota-kota kecil pada umumnya menyediakan produk properti dalam satu jenis produk, sementara untuk menunjang aktifitas pada produk yang dipasarkannya diberikan fasilitas-fasilitas umum dan fasilitas sosial yang umumnya dipersyaratkan dalam konteks pemberian perizinan oleh instansi teknis pemerintah terkait.

Mixed-Use Development adalah suatu pengembangan produk properti yang terdiri dari baik itu produk perkantoran, hotel, tempat tinggal, komersial yang dikembangkan menjadi satu kesatuan atau minimal dua produk properti yang dibangun dalam satu kesatuan. Konsep ini menjawab kebutuhan akan optimalisasi *return* pada suatu lahan untuk pengembangan produk properti. Dimana disinilah adanya konsep deferensiasi produk serta ada beberapa macam produk yang dapat ditawarkan. Konsep ini juga cukup menjawab permasalahan pengembangan properti pada suatu wilayah ataupun perkotaan. Isu-isu permasalahan perkotaan yang kerap muncul dalam hal pengembangan infrastruktur dan properti, yaitu :¹⁴

1. Keterbatasan Lahan & Nilai Lahan (Sistem Pertanahan & Harga Patokan)
2. Keterbatasan Sumber Daya (Alam, Manusia, Buatan)
3. Peraturan (Pertanahan, *Zoning Regulation*)
4. Tata Nilai Perkotaan (Keteraturan dan Ketertiban)
5. Urbanisasi
6. Penyediaan Prasarana Dasar (Air, Listrik, rumah)
7. Jumlah Penduduk Yang Besar

¹⁴ M Grahandaka. "Konsep Mix-used development , semakin tenar, apa keistimewaannya?", http://www.vibiznews.com/knowledgelib/property_others/Konsep%20Mixed%20used%20developmen t.pdf. Diunduh 3 April 2011.

Sementara konsep *back to the city* menurut Ali Trangganda selaku Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW) adalah konsep produk hunian dengan bangunan tinggi seperti apartemen atau kondominium yang dapat dimiliki masyarakat agar dekat dengan tempat beraktivitas (bekerja). Dengan memiliki hunian di tengah kota, maka efektifitas dan efisiensi kerja dapat terjaga, dan sekaligus membantu mengurangi beban lalu lintas.¹⁵

2.4.2 Lokasi dan Lahan Obyek Produk Properti

Penetapan lokasi dan lahan dalam bisnis properti menjadi pertimbangan pengembang (*developer*) dalam mewujudkan kebutuhan konsumen properti (*costomer needed*). Namun hal ini tidak terlepas pada rencana tata ruang dan wilayah pemerintah dalam mengambil kebijakan peruntukan lahan pada lokasi tersebut. Terbatasnya lahan pada daerah perkotaan mengakibatkan *developer* tidak saja melaksanakan pembangunan baru tetapi dapat juga memperbaharui atau menata kembali properti yang sudah terbangun.

Dalam perkembangannya, *Real Property* yang dibangun dan dikembangkan dalam suatu produk properti sesuai dengan pemilik dan pelaksana pembangunannya terbagi atas:¹⁶

1. Properti Primer (*Primary*), yaitu properti yang dibangun dan dimiliki oleh badan institusi yang tergabung dalam Asosiasi Real Estate Indonesia (REI) sebagai *developer* anggota REI yang terdiri dari beberapa group besar properti, konsorsium, dan/atau *joint venture*.
2. Properti Sekunder (*Secondary*), yaitu properti yang dibangun dan dimiliki oleh individual seperti kontraktor, investor, *owner*, dan *user* sendiri.

Mengingat bisnis properti merupakan bisnis dengan resiko yang tinggi tetapi juga memiliki keuntungan tinggi (*high risk-high return*), maka *developer* perlu

¹⁵ Herrie Journalist. "Back to the city, tren atau sebuah kebutuhan?". <http://herijurnalis.blogspot.com/2007/10/back-to-city-tren-atau-sebuah-kebutuhan.html>. Diunduh 15 Juli 2010.

¹⁶ Murtiningsih, *op.cit.*, hlm. 11.

mempunyai *bisnis plan* yang baik dan komprehensif sebelum melaksanakan kegiatan bisnisnya. *Bisnis plan* bagi *developer* besar seringkali dibuat oleh konsultan bisnis properti. Kapitalisasi permodalan yang dimiliki oleh *developer* pada umumnya terbatas disediakan untuk keperluan awal berjalannya industri properti, antara lain untuk keperluan persiapan lahan, perencanaan, perizinan dan pemasaran. Selanjutnya dicarikan sumber pendanaan lain baik dari lembaga perbankan maupun dari uang konsumen itu sendiri.

Dengan memperhatikan tingginya nilai tanah, lokasi lahan, minat dari calon konsumen produk properti, naluri berbisnis yang dimiliki oleh *developer* dan keterbatasan permodalan *developer*, maka bagi *developer* yang tidak memiliki tabungan tanah (*bank land property*), menciptakan konsep bagi *developer* untuk melaksanakan kegiatan bisnisnya dilahan obyek kerjasama baik dengan *developer* lain, masyarakat pemilik tanah, instansi pemerintah maupun instansi swasta. Hal sebaliknya, bagi kontraktor atau *owner* (pemilik tanah) yang seringkali melaksanakan pembangunan dan menikmati keuntungan dari bisnis properti pada selanjutnya dapat meningkatkan usahanya menjadi *developer*. Dengan demikian berkaitan dengan lokasi lahan obyek properti diluar dari konteks perizinan dan sertifikasi dapat dilakukan diatas lahan milik sendiri maupun diatas lahan milik pihak lain dengan diberikannya suatu hak bagi *developer*.

Untuk mempermudah maksud dari uraian tersebut, penulis mencoba untuk melakukan klasifikasi terhadap lokasi dan lahan obyek produk properti sebagai berikut:

1. Lokasi dan lahan produk properti milik *developer*.

Dimaksudkan disini adalah *developer* sebagai pengembang melakukan aktivitas bisnis properti diatas lokasi dan lahan milik *developer* itu sendiri. Umumnya lokasi tersebut merupakan tabungan tanah (*bank land property*) *developer*. *Developer* sebagai pemilik hak atas tanah, untuk selanjutnya melaksanakan kegiatan pembangunan dan kegiatan pemasaran obyek produk properti tersebut. Kegiatan pemasaran produk properti tidak hanya diartikan sebagai kegiatan jual beli produk

properti tetapi juga sewa-menyewa atas produk properti yang telah dibangun oleh *developer*.

Beberapa keuntungan dan kerugian bagi *developer* yang melaksanakan pembangunan dilokasi dan lahan milik *developer* itu sendiri dapat diuraikan sebagai berikut:

Keuntungan :

- Karena merupakan *bank land property*, maka tanah diperoleh sebelum *developer* melaksanakan kegiatan pembangunan. Harga perolehan tanah lebih murah dibandingkan ketika tanah tersebut dikembangkan oleh *developer*, hal ini merupakan konsekuensi logis mengingat nilai tanah di Indonesia selalu meningkat;
- Dapat setiap saat bagi *developer* untuk melaksanakan kegiatan bisnisnya (tergantung kepada kebutuhan *developer*);
- Memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih besar bagi *developer* terhadap status hak atas tanahnya;
- Pembangunan produk properti dapat dilaksanakan diatas lahan milik *developer* secara parsial;
- Desain produk ditentukan oleh *developer*;
- Sertipikat tanah dapat dijaminan untuk membantu permodalan kegiatan pembangunan;
- Memberikan keyakinan kepada calon konsumen terhadap bonafiditas dari *developer* dan produk properti yang dipasarkan;
- *Developer* dapat memperoleh keuntungan yang maksimal dari bisnisnya.

Kerugian :

- *Developer* memerlukan dana yang besar untuk memperoleh hak atas tanah tersebut;
- Sejak *developer* memperoleh hak atas tanah, kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta kewajiban lain yang ditetapkan oleh negara terbit seketika itu juga;

- Surat Izin Penggunaan Peruntukan Tanah (SIPPT) serta perizinan lain belum tentu diperoleh oleh *developer* dikarenakan dapat terjadi perubahan perencanaan tata ruang oleh pemerintah;
- Menanggung resiko bisnis yang lebih besar dikarenakan nilai investasi tanah sudah tinggi sebelumnya.

2. Lokasi dan lahan produk properti merupakan obyek kerjasama oleh *developer*.

Dimaksudkan disini adalah *developer* sebagai pengembang melakukan aktivitas bisnis properti diatas lokasi dan lahan milik pihak lain. Produk properti yang dibangun dan dipasarkan merupakan obyek kerjasama dengan pihak lain tersebut. Dalam kerjasama tersebut *developer* diberikan alas hak untuk melaksanakan pembangunan dan pemasaran produk properti sesuai dengan yang diperjanjikan. Pada umumnya *developer* menyediakan permodalan untuk kegiatan pembangunan dan pemasaran sementara pemilik tanah menyertakan permodalan dalam bisnis properti tersebut berupa tanah dengan nilai tertentu. Selanjutnya berdasarkan perhitungan permodalan tersebut dilakukan pembagian keuntungan hasil kerjasama.

Kerjasama antara *developer* dengan pemilik tanah dapat dilakukan baik terhadap masyarakat, instansi swasta, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)/Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan instansi pemerintah. Dalam kerjasama antara *developer* dengan masyarakat dan instansi swasta pada umumnya didasarkan pada kesepakatan diantara mereka yang mencerminkan asas kebebasan berkontrak dan syarat sahnya suatu perikatan.

Kerjasama antara *developer* dengan BUMD/BUMN dan instansi pemerintah, selain mengacu pada asas kebebasan berkontrak dan syarat sahnya suatu perikatan juga memperhatikan prosedur sebelum melakukan kerjasama tersebut serta peraturan perundangan-undangan lain serta kebijakan pemerintah atau instansi baik berkaitan dengan prosedur maupun hal-hal teknis substansial yang menjadi pertimbangan dalam menentukan isi dari suatu perjanjian. Disini *developer* menjadi mitra dari BUMD/BUMN dan instansi pemerintah.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, memberikan dorongan atau semangat bagi

developer untuk melaksanakan kerjasama pembangunan kawasan perumahan dan pemukiman dengan pemerintah. Pemerintah mendukung tersedianya lahan dan membantu untuk mencari konsumennya khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Menurut Menteri Negara Perumahan Rakyat (Menpera), Bapak Suharso Monoarfa setelah menghadiri Rapat Kerja antara Kemenpera dan Komisi V DPR RI pada hari rabu, tanggal 16 Maret 2011, dikatakan bahwa :

Pemerintah Kabupaten dan Kota di Indonesia menyatakan siap menyediakan lahan untuk lokasi pembangunan rumah murah bagi masyarakat. Adanya dukungan dari pemerintah daerah (Pemda) dalam hal penyediaan lahan ini diharapkan mampu mempercepat pelaksanaan module rumah murah dan rumah sangat murah.....Dalam hal penyediaan lahan tersebut, banyak Pemda yang telah melakukan penyediaan bank tanah serta konsolidasi lahan untuk lokasi pembangunan perumahan dan perencanaan kota ke depan.....Lahan-lahan yang dibebaskan, kata Suharso Monoarfa, dibeli Pemda dengan harga yang cukup murah. Pemda juga menggandeng sejumlah pengembang perumahan yang ada di daerah untuk melakukan kerjasama dalam proses pembangunan perumahan. ...Banyak juga Pemda yang telah membebaskan lahan dan menyediakan sendiri lahan-lahan yang masih ada untuk perumahan PNS di daerahnya masing-masing.¹⁷

Beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam substansi perjanjian kerjasama antara developer dengan BUMD/BUMN dan instansi pemerintah antara lain telah diatur dan ditetapkan dalam :

a) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara; Ketentuan Bab VI, Pasal 41 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, menyatakan bahwa :

(1) Pemerintah dapat melakukan investasi jangka panjang untuk memperoleh manfaat ekonomi, sosial dan/atau manfaat lainnya.

¹⁷KOMPASproperti. “Upaya Pemerintah Kota Malang dalam Menyediakan Lahan Perumahan-50 Kabupaten Kota Siap Sediakan Lahan Rumah Murah”. <http://jogja.rumah.me/properti/50-kabupaten-kota-siap-sediakan-lahan-rumah-murah/>. Diakses 12 April 2011.

- (2) *Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam bentuk saham, surat utang, dan investasi langsung.*
- (3) *Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.*
- (4) *Penyertaan modal pemerintah pusat pada perusahaan negara/daerah/swasta ditetapkan dengan peraturan pemerintah.*
- (5) *Penyertaan modal pemerintah daerah pada perusahaan negara/daerah/swasta ditetapkan dengan peraturan daerah.*

Selanjutnya, ketentuan Pasal 49 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, menyatakan bahwa :

- (1) *Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.*
 - (2) *Bangunan milik negara/daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.*
 - (3) *Tanah dan bangunan milik negara/daerah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan, wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/gubernur/bupati/walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah.*
 - (4) *Barang milik negara/daerah dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada Pemerintah Pusat/Daerah.*
 - (5) *Barang milik negara/daerah dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.*
 - (6) *Ketentuan mengenai pedoman teknis dan administrasi pengelolaan barang milik negara/daerah diatur dengan peraturan pemerintah.*
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan bahwa :

- (8) *Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan.*
- (9) *Sewa adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.*
- (10) *Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dan antar pemerintah daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang.*
- (11) *Kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.*
- (12) *Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.*
- (13) *Bangun serah guna adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.*
- (14) *Penghapusan adalah tindakan menghapus barang milik negara/daerah dari daftar barang dengan menerbitkan surat keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan pengguna dan/atau kuasa pengguna barang*

dan/atau pengelola barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.

(15) Pindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah sebagai tindak lanjut dari penghapusan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan atau disertakan sebagai modal pemerintah.

(16) Penjualan adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk uang.

(17) Tukar-menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antar pemerintah daerah, atau antara pemerintah pusat/pemerintah daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.

(18) Hibah adalah pengalihan kepemilikan barang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, dari pemerintah daerah kepada pemerintah pusat, antar pemerintah daerah, atau dari pemerintah pusat/pemerintah daerah kepada pihak lain, tanpa memperoleh penggantian.

(19) Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai modal/saham negara atau daerah pada badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara.

Selanjutnya, Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan bahwa :

Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa:

a. sewa;

b. pinjam pakai;

c. kerjasama pemanfaatan;

d. bangun guna serah dan bangun serah guna.

Mengenai sewa, ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan bahwa :

- (1) *Barang milik negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan negara/daerah.*
- (2) *Jangka waktu penyewaan barang milik negara/daerah paling lama lima tahun dan dapat diperpanjang.*
- (3) *Penetapan formula besaran tarif sewa dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
 - a. barang milik negara oleh pengelola barang;*
 - b. barang milik daerah oleh gubernur/bupati/walikota.*
- (4) *Penyewaan dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa, yang sekurang-kurangnya memuat:*
 - a. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;*
 - b. jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;*
 - c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan;*
 - d. persyaratan lain yang dianggap perlu.*
- (5) *Hasil penyewaan merupakan penerimaan negara/daerah dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening kas umum negara/daerah.*

Mengenai pinjam pakai, ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan bahwa :

- (1) *Pinjam pakai barang milik negara/daerah dilaksanakan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah.*
- (2) *Jangka waktu pinjam pakai barang milik negara/daerah paling lama dua tahun dan dapat diperpanjang.*
- (3) *Pinjam pakai dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:*
 - a. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;*
 - b. jenis, luas atau jumlah barang yang dipinjamkan, dan jangka waktu;*
 - c. tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman;*
 - d. persyaratan lain yang dianggap perlu.*

Mengenai kerjasama pemanfaatan, ketentuan Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan bahwa :

Pasal 24

Kerjasama pemanfaatan barang milik negara/daerah dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka :

- a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik negara/daerah;*
- b. meningkatkan penerimaan negara/pendapatan daerah.*

Pasal 25

(1) Kerjasama pemanfaatan barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan bentuk:

- a. kerjasama pemanfaatan barang milik negara atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada pengelola barang;*
- b. kerjasama pemanfaatan barang milik daerah atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada gubernur/bupati/walikota;*
- c. kerjasama pemanfaatan atas sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna barang;*
- d. kerjasama pemanfaatan atas barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan.*

(2) Kerjasama pemanfaatan atas barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh pengelola barang.

(3) Kerjasama pemanfaatan atas barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota.

(4) Kerjasama pemanfaatan atas barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dan d, dilaksanakan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang.

Mengenai Bangun Serah Guna dan Bangun Guna Serah

Ketentuan Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan bahwa :

Bagian Keenam

Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna

Pasal 27

- (1) *Bangun guna serah dan bangun serah guna barang milik negara/daerah dapat dilaksanakan dengan persyaratan sebagai berikut:*
 - a. *pengguna barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi; dan*
 - b. *tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk penyediaan bangunan dan fasilitas dimaksud.*
- (2) *Bangun guna serah dan bangun serah guna barang milik negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pengelola barang.*
- (3) *Bangun guna serah dan bangun serah guna barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota.*
- (4) *Tanah yang status penggunaannya ada pada pengguna barang dan telah direncanakan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pengguna barang yang bersangkutan, dapat dilakukan bangun guna serah dan bangun serah guna setelah terlebih dahulu diserahkan kepada:*
 - a. *pengelola barang untuk barang milik negara;*
 - b. *gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.*
- (5) *Bangun guna serah dan bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh pengelola barang dengan mengikutsertakan pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang sesuai tugas pokok dan fungsinya.*

Pasal 28

Penetapan status penggunaan barang milik negara/daerah sebagai hasil dari pelaksanaan bangun guna serah dan bangun serah guna dilaksanakan oleh:

- a. pengelola barang untuk barang milik negara, dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga terkait;*
- b. gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah, dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah terkait.*

Pasal 29

- (1) Jangka waktu bangun guna serah dan bangun serah guna paling lama tiga puluh tahun sejak perjanjian ditandatangani.*
- (2) Penetapan mitra bangun guna serah dan mitra bangun serah guna dilaksanakan melalui tender dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya lima peserta/peminat.*
- (3) Mitra bangun guna serah dan mitra bangun serah guna yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian harus memenuhi kewajiban sebagai berikut:*
 - a. membayar kontribusi ke rekening kas umum negara/daerah setiap tahun, yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;*
 - b. tidak menjaminkan, menggadaikan atau memindahtangankan objek bangun guna serah dan bangun serah guna;*
 - c. memelihara objek bangun guna serah dan bangun serah guna.*
- (4) Dalam jangka waktu pengoperasian, sebagian barang milik negara/daerah hasil bangun guna serah dan bangun serah guna harus dapat digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintah.*
- (5) Bangun guna serah dan bangun serah guna dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:*
 - a. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;*

- b. objek bangun guna serah dan bangun serah guna;*
 - c. jangka waktu bangun guna serah dan bangun serah guna;*
 - d. hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian;*
 - e. persyaratan lain yang dianggap perlu.*
- (6) Izin mendirikan bangunan hasil bangun guna serah dan bangun serah guna harus diatasmamakan Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah.*
- (7) Semua biaya berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan bangun guna serah dan bangun serah guna tidak dapat dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah.*

Pasal 30

- (1) Mitra bangun guna serah barang milik negara harus menyerahkan objek bangun guna serah kepada pengelola barang pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah.*
- (2) Mitra bangun guna serah barang milik daerah harus menyerahkan objek bangun guna serah kepada gubernur/bupati/walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah.*
- (3) Bangun serah guna barang milik negara dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:*
- a. mitra bangun serah guna harus menyerahkan objek bangun serah guna kepada pengelola barang segera setelah selesainya pembangunan;*
 - b. mitra bangun serah guna dapat mendayagunakan barang milik negara tersebut sesuai jangka waktu yang ditetapkan dalam surat perjanjian;*
 - c. setelah jangka waktu pendayagunaan berakhir, objek bangun serah guna terlebih dahulu diaudit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah sebelum penggunaannya ditetapkan oleh pengelola barang.*
- (4) Bangun serah guna barang milik daerah dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:*

- a. mitra bangun serah guna harus menyerahkan objek bangun serah guna kepada gubernur/bupati/walikota segera setelah selesainya pembangunan;
 - b. mitra bangun serah guna dapat mendayagunakan barang milik daerah tersebut sesuai jangka waktu yang ditetapkan dalam surat perjanjian;
 - c. setelah jangka waktu pendayagunaan berakhir, objek bangun serah guna terlebih dahulu diaudit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah sebelum penggunaannya ditetapkan oleh gubernur/bupati/walikota.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan bahwa :

Pasal 26

- (1) Kerjasama pemanfaatan atas barang milik negara daerah dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk memenuhi biaya operasional/pemeliharaan/perbaikan yang diperlukan terhadap barang milik negara/daerah dimaksud;
 - b. mitra kerjasama pemanfaatan ditetapkan melalui tender dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya lima peserta/peminat, kecuali untuk barang milik negara/daerah yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung;
 - c. mitra kerjasama pemanfaatan harus membayar kontribusi tetap ke rekening kas umum negara/daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan;

- d. besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;*
 - e. besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan harus mendapat persetujuan pengelola barang;*
 - f. selama jangka waktu pengoperasian, mitra kerjasama pemanfaatan dilarang menjaminkan atau menggadaikan barang milik negara/daerah yang menjadi obyek kerjasama pemanfaatan;*
 - g. jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.*
- (2) Semua biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan tidak dapat dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah.*
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g tidak berlaku dalam hal kerjasama pemanfaatan atas barang milik negara/daerah dilakukan untuk penyediaan infrastruktur tersebut di bawah ini :*
- a. infrastruktur transportasi meliputi pelabuhan laut, sungai atau danau, bandar udara, jaringan rel dan stasiun kereta api;*
 - b. infrastruktur jalan meliputi jalan tol dan jembatan tol;*
 - c. infrastruktur sumber daya air meliputi saluran pembawa air baku dan waduk/bendungan;*
 - d. infrastruktur air minum meliputi bangunan pengambilan air baku, jaringan transmisi, jaringan distribusi, dan instalasi pengolahan air minum;*
 - e. infrastruktur air limbah meliputi instalasi pengolah air limbah, jaringan pengumpul dan jaringan utama, dan sarana persampahan yang meliputi pengangkut dan tempat pembuangan;*
 - f. infrastruktur telekomunikasi meliputi jaringan telekomunikasi;*
 - g. infrastruktur ketenagalistrikan meliputi pembangkit, transmisi, atau distribusi tenaga listrik; atau*

h. infrastruktur minyak dan gas bumi meliputi pengolahan, penyimpanan, pengangkutan, transmisi, dan distribusi minyak dan gas bumi.

(4) Jangka waktu kerjasama pemanfaatan barang milik negara/daerah untuk penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani.

d) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

Peraturan ini pada Intinya mengatur secara teknis mengenai tata cara pelaksanaan sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna barang milik negara yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Jo Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Beberapa keuntungan dan kerugian bagi *developer* yang melaksanakan pembangunan dilokasi dan lahan milik pihak lain dapat diuraikan sebagai berikut:

Keuntungan :

- *Developer* tidak perlu menyediakan tanah atau lahan yang akan dikembangkan, sehingga modal yang diperlukan lebih kecil dibandingkan jika harus menyediakan tanah, mengingat tingginya nilai tanah pada saat ini;
- *Developer* dapat melihat rencana tata ruang dan tata wilayah dari pemda yang berlaku pada saat akan melaksanakan pembangunan, sehingga potensi untuk memperoleh perizinan untuk membangun produk properti lebih pasti;
- Resiko atas sengketa hak atas tanah menjadi tanggungjawab mitra *developer*. *Developer* mendapat jaminan atas kepastian hukum bidang pertanahan dari mitra kerjanya;
- Kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta kewajiban lain yang ditetapkan oleh negara menjadi beban *developer* sesuai dengan perjanjian.

Kerugian :

- *Developer* tidak dapat menjaminkan tanah dalam rangka meningkatkan modal kerjanya tanpa seizin dari mitra kerja pemilik tanah;
- Desain produk ditetapkan bersama oleh mitra kerja;
- Keuntungan dibagi dengan pemilik lahan yang notabene merupakan mitra kerja *developer*;
- Progress pembangunan diawasi oleh mitra kerja;
- Konsumen perlu diberikan keyakinan lebih terhadap jaminan dan status hak atas tanah;
- Menanggung resiko bisnis yang lebih besar dikarenakan nilai investasi tanah sudah tinggi sebelumnya.

2.4.3 Kegiatan Pembangunan Properti

Kegiatan pembangunan properti oleh *developer* sampai dengan suatu produk digunakan oleh konsumen melalui beberapa tahapan kegiatan, yaitu :

1. Kegiatan Sebelum Pembangunan;
2. Kegiatan Pembangunan;
3. Kegiatan Setelah Pembangunan

Kegiatan sebelum pembangunan yaitu kegiatan-kegiatan yang antara lain meliputi kegiatan perencanaan usaha, pengurusan perizinan pembangunan, pelaksanaan tender-tender pekerjaan konstruksi dan keputusan pelaksana kegiatan pembangunan. Pada tahap kegiatan sebelum pembangunan seringkali *developer* melaksanakan kegiatan pengenalan produk dan pemasaran untuk mengetahui minat dari masyarakat terhadap produk properti yang ditawarkan. Selanjutnya merupakan keuntungan bagi *developer* bilamana pada saat pengenalan produk dan pemasaran pada saat kegiatan sebelum pembangunan ini ternyata diperoleh minat yang tinggi dari masyarakat terhadap produk properti yang ditawarkan. Hal ini dapat membantu permodalan bagi *developer* untuk mendanai kegiatan pembangunan produk properti tersebut.

Selanjutnya setelah dilakukan kegiatan sebelum pembangunan maka dilaksanakan kegiatan pembangunan. Kegiatan pembangunan disini berupa kegiatan

konstruksi dari produk properti yang direncanakan. Dalam bisnis properti setiap waktu selama produk yang ditawarkan masih tersedia maka marketing-marketing properti tersebut terus mencari konsumen. Kegiatan pembangunan produk properti memerlukan modal yang sangat besar maka seringkali memerlukan fasilitas kredit atau pembiayaan baik dari lembaga perbankan maupun lembaga keuangan lainnya.

Setelah pembangunan selesai dilaksanakan, *developer* melakukan serah terima fisik atas produk yang dibangunnya kepada para konsumen dan melakukan penyelesaian pengurusan perizinan dan sertifikasi yang diperlukan. Selanjutnya bilamana terhadap produk properti itu dipasarkan dengan maksud diperjual-belikan maka selanjutnya *developer* mengurus proses akta jual beli dan balik nama atas produk tersebut, sementara bilamana terhadap produk properti tersebut dipasarkan untuk sewa atau hak guna pakai maka *developer* melakukan pengurusan dan memberikan hak-hak dimaksud kepada para konsumen.

2.4.4 Konsep Pemasaran Properti di Indonesia

Di Indonesia konsep pemasaran properti terbagi dalam dua jenis, yaitu pemasaran dengan cara jual beli secara tunai dan pemasaran dengan cara *indent* atau *pre project selling*. Yang dimaksud dengan pemasaran dengan cara jual beli secara tunai yaitu dimana *developer* sebagai penjual memiliki tanah dan bangunan yang sudah selesai proses pembangunannya dan telah selesai proses perizinan dan sertifikasinya atas nama *developer*. Sementara yang dimaksud dengan pemasaran dengan cara *indent* atau *pre project selling* yaitu dimana *developer* baru memiliki konsep dan perizinan awal sementara bangunan belum selesai. Dalam pengertian terakhir dapat disimpulkan *developer* memasarkan produknya dalam bentuk gambar pada kertas-kertas promosi.

Dalam jual beli dengan cara tunai, akta jual beli dan balik nama sertipikat dapat segera dilaksanakan oleh *developer* dengan konsumennya, sementara dalam jual beli dengan sistem *indent*, proses akta jual beli dan balik nama tidak dapat segera dilaksanakan, dikarenakan diperlukan suatu proses untuk penyelesaian fisik dan surat-surat berkaitan dengan produk properti tersebut.

Kedua konsep pemasaran tersebut berkembang di Indonesia, namun pada umumnya *developer* menggunakan cara kedua yaitu pemasaran dengan cara *indent*, dengan sistem ini dari aspek finansial, *developer* dapat memperoleh dana terlebih dahulu dari konsumen dengan dibuatnya Surat Pemesanan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2.5 Pembiayaan dalam Pembangunan Properti

Dalam melaksanakan bisnis properti, pembiayaan yang dapat diperoleh untuk mendukung kegiatan pembangunan properti dapat bersumber dari modal sendiri, fasilitas kredit dari bank dan menggunakan fasilitas pembiayaan baik dari konsumen maupun lembaga pembiayaan.

Modal sendiri pada umumnya untuk kegiatan perencanaan dan persiapan awal kegiatan pembangunan, selanjutnya mulai dari kegiatan pembangunan *developer* pada umumnya bekerjasama dengan pihak perbankan. Sebagaimana umumnya suatu kredit yang diberikan oleh pihak bank, maka diperlukan suatu jaminan (*colateral*). Pada umumnya dalam suatu kredit properti yang menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan produk properti itu sendiri. Memperhatikan lahan produk properti sebagaimana telah diuraikan pada sub bab sebelumnya tidak seluruhnya terhadap lahan obyek properti dapat dijadikan sebagai jaminan hutang, maka diperlukan cara lain untuk mendapatkan sumber pembiayaan dalam rangka *back up* finansial bisnis properti. Pembiayaan dapat bersumber dari pembiayaan konsumen yang dipercepat, dalam arti dana dari konsumen yang telah melakukan pemesanan atas suatu produk yang dipasarkan oleh *developer* dijual atau dialihkan kepada lembaga pembiayaan.

Pengumpulan dana dari konsumen atau dana hasil penjualan umumnya bertahap, tergantung dalam cara pembayaran oleh konsumen yang tertera dalam surat pemesanan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Konsumen umumnya dapat melakukan pembayaran secara berangsur dalam periode 3 (tiga) bulan sampai dengan 60 (enam puluh) bulan. Dengan cara demikian terdapat kemudahan pada sisi konsumen namun bagi *developer* apabila dana hasil penjualan itu diperlukan untuk

kegiatan pembangunan, maka dana dari konsumen tersebut tetap kurang. Bagi *developer cash flow* dapat terganggu yang mengakibatkan progres pembangunan akan memakan waktu yang panjang.

Lembaga pembiayaan yang dapat digunakan dalam bisnis properti ini menurut penulis adalah lembaga pembiayaan yang menjalankan usaha anjak piutang (*factoring*). Lembaga tersebut dapat membeli piutang dagang milik *developer* dari para konsumennya agar *cash flow developer* tidak terganggu dalam menjalankan bisnisnya. Untuk memahami lebih jauh mengenai usaha anjak piutang, penulis mencoba menguraikannya sebagai berikut.

2.5.1 Pengertian Anjak Piutang

Factoring dalam bahasa Indonesia diterjemahkan menjadi anjak piutang, maksudnya piutang yang dialihkan. Pengertian *factoring*/anjak piutang berdasarkan penrusan dalam kamus wikipedia yaitu:¹⁸

Anjak piutang (Bahasa Inggris: *factoring*) adalah suatu transaksi keuangan sewaktu suatu perusahaan menjual piutangnya (misalnya tagihan) dengan memberikan suatu diskon. Ada tiga perbedaan antara anjak piutang dan pinjaman bank. Pertama, penekanan anjak piutang adalah pada nilai piutang, bukan kelayakan kredit perusahaan. Kedua, anjak piutang bukanlah suatu pinjaman, melainkan pembelian suatu aset (piutang). Terakhir, pinjaman bank melibatkan dua pihak, sedangkan anjak piutang melibatkan tiga pihak. Tiga pihak yang terlibat dalam anjak piutang adalah penjual, debitor, dan pihak yang membiayai (*factor*). Penjual adalah pihak yang memiliki piutang (biasanya untuk layanan yang diberikan atau barang yang dijual) dari pihak kedua, debitor. Penjual selanjutnya menjual satu atau lebih tagihannya dengan potongan atau diskon ke pihak ketiga, suatu lembaga keuangan khusus untuk mendapatkan uang dalam bentuk kas. Debitor akan membayar langsung ke perusahaan pembiayaan dengan jumlah penuh sesuai nilai tagihan.

¹⁸ Wikipedia, "Pengertian Anjak Piutang", http://id.wikipedia.org/wiki/Anjak_piutang. Diakses tanggal 20 Januari 2010.

Pengertian *factoring* atau Anjak piutang di Indonesia yang merupakan hasil adopsi dari *common law system*, juga dijumpai dalam referensi formal ini kamus Bank Indonesia, yaitu pengertian Anjak piutang adalah :¹⁹

Kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian dan/atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan atas transaksi perdagangan dalam atau luar negeri, sedangkan perusahaan yang melakukan Anjak-piutang disebut penganjak-piutang (*factoring*) dan pengertian penganjak-piutang adalah pihak yang kegiatannya membeli piutang pihak lain dengan menanggung resiko tak terbayarkan utang (*factor*).

Menurut Suharnoko dan Endah Hartati dalam bukunya yang berjudul Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie, yang dimaksud dengan Factoring atau anjak piutang pada dasarnya adalah :²⁰

“Pengambilalihan piutang. Perusahaan anjak piutang memberikan pembayaran di muka atau *advanced payment* yang besarnya maksimal 90 persen dari nilai piutang kepada pemilik piutang. Sedangkan sisanya akan dibayar lunas seluruhnya setelah dipotong bunga dan biaya administrasi sebagai imbalan atau fee bagi perusahaan anjak piutang”.

Pengertian anjak piutang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan adalah Kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian piutang dagang jangka pendek suatu perusahaan berikut pengurusan atas piutang tersebut”.

Secara umum, piutang dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu piutang yang berasal dari transaksi dagang dan yang berasal dari fasilitas pinjaman/kredit (didudukan dalam perjanjian kredit). Bila diadakan perbandingan antara kedua jenis piutang tersebut, maka akan terlihat jelas adanya unsur-unsur sebagai berikut :²¹

¹⁹ Fauzie Yusuf Hasibuan. “Pengertian Anjak Piutang”.
<http://fauzieandpartners.wordpress.com/2009/12/11/pengertian-anjak-piutang/>. Diakses tanggal 20 Januari 2011.

²⁰ Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Cet. 3, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 128.

²¹ Budi Rahmat, *Anjak Piutang Solusi Cash Flow Problem*, Cet.1, (Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 37.

1. Piutang Dagang:

- a. Jangka pendek, sebab *seller* sangat berkepentingan dengan kelancaran perputaran modalnya.
- b. Umumnya berasal dari transaksi jual beli barang/jasa.
- c. Jaminan kebendaan kurang diperhatikan karena lebih dititikberatkan pada masalah hubungan dagang. Kalau memang ada jaminan relatif kecil dibandingkan dengan nilai tagihannya, yaitu berupa uang panjar atau uang muka.

2. Piutang dalam Perkreditan:

- a. Jangka waktu yang lebih lama, karena adanya kemungkinan untuk dapat diperpanjang.
- b. Berasal dari suatu perjanjian kredit.
- c. Adanya suatu jaminan yang lebih bersifat riil/kebendaan dan pasti.
- d. Dalam hubungan yang lebih formal antar pihak, misal adanya jaminan yang diikat secara yuridis disertai adanya pemberian hak prefensi kepada kreditor.

Dalam kegiatan anjak piutang yang berlaku di Indonesia, yang dimaksud piutang dagang adalah piutang dagang jangka pendek yang jatuh tempo selama-lamanya 1 (satu) tahun.²²

Agar dapat lebih memahami tentang perjanjian anjak piutang ini maka dapat dilihat dari tiga serangkai hukum yaitu :

- a) Subyek hukum dari perjanjian anjak piutang itu tentu saja adalah Penjual, dan Perusahaan anjak piutang. Namun perjanjian anjak piutang dapat dibuat menjadi tiga pihak, dimana pihaknya adalah Penjual, Pembeli dan Perusahaan anjak piutang. Hanya saja penamaan tersebut dirubah disesuaikan dengan hakekat anjak piutang. Perusahaan anjak piutang atau dikenal sebagai *factor* adalah badan usaha yang menawarkan anjak piutang. Klien (penjual) adalah pihak yang

²² Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan, menyatakan : *1. Kegiatan Anjak Piutang dilakukan dalam bentuk pembelian piutang dagang jangka pendek suatu perusahaan berikut pengurusan atas iutang tersebut.* Selanjutnya Pasal 4 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan, menyatakan : *5. Piutang dagang jangka pendek sebagaimana dimaksud pada ayau (1) adalah piutang dagang yang jatuh tempo selama-lamanya 1 (satu) tahun.*

- menggunakan jasa dari anjak piutang (mudahnya adalah pihak yang menjual piutang kepada *factor*). Sementara Pembeli (*debtor*) atau konsumen merupakan pihak yang mengadakan transaksi dengan klien.
- b) Obyek Hukum dalam perjanjian ini jelas adalah piutang dagang itu sendiri. Baik itu untuk dijual atau dialihkan atau di urus oleh pihak lain (*factor*).
 - c) Peristiwa hukum atau hubungan hukumnya adalah perjanjian anjak piutang, yaitu perjanjian antara perusahaan anjak piutang dengan klien.

2.5.2 Sejarah Usaha Anjak Piutang

Sejarah usaha jasa anjak piutang atau yang lebih dikenal dengan sebutan *Factoring* sudah dikenal sejak 2000 tahun lalu, pertama kali digunakan di Mesopotamia. Pertama kali, bentuk usaha anjak piutang memang masih sangat sederhana. Pihak *factor*, biasanya bertindak sebagai agen penjualan yang sekaligus pemberi perlindungan kredit. Kegiatan semacam ini dikategorikan sebagai *general factoring*.²³

General factoring ini kemudian berkembang di daratan Eropa, tepatnya di Inggris. Perusahaan factor di Inggris pada saat itu sangat membantu para pedagang dari Plymouth (Amerika) untuk mengageni penjualan mereka di daratan Eropa, dan juga membelikan barang-barang dagangan dari Inggris yang mereka inginkan untuk diimpor ke Amerika.

Revolusi industri di akhir abad ke 18 turut mendorong pertumbuhan bisnis jasa *general factoring*. Mekanisasi alat alat tenun tekstil di Inggris dan tingginya minat beli tekstil di Amerika, telah menyebabkan meningkatnya transaksi ekspor impor. Perkembangan bisnis tersebut, otomatis turut memacu pertumbuhan industri *factoring* di Amerika, terutama di New York City. Perusahaan *factoring* di Amerika pada saat itu dapat dikategorikan sebagai perusahaan dengan *high profit*, dikarenakan mereka selain mengageni produk tekstil Eropa atas dasar konsinyasi juga memberikan kredit, menjamin kredit tersebut, memberikan pembayaran awal terhadap piutang yang timbul, dan melakukan penagihan untuk kepentingan kliennya,

²³ Budi Rahmat, *op cit*, hlm. xviii - xix

yaitu menjamin kredit, melakukan penagihan, dan penyediaan dana. Bentuk bentuk usaha inilah yang kemudian menjadi embrio dari bisnis anjak piutang modern seperti yang dikenal saat ini. Anjak piutang modern ini kemudian terus berkembang tidak hanya di bidang usaha tekstil tetapi juga merambah ke berbagai sektor industri, baik untuk transaksi ekspor impor maupun transaksi lokal.

Kegiatan anjak piutang mulai dikenal luas ketika perusahaan-perusahaan *manufacture* di Inggris berusaha menjual produknya ke Amerika. Amerika pada waktu itu, sekitar tahun 1880an, merupakan benua baru yang banyak didatangi dari benua eropa terutama inggris. Kedatangan bangsa di eropa mau tidak mau membawa konsekuensi bahwa mereka harus melakukan kegiatan produksi dan konsumsi didaerah barunya, namun pada awalnya mereka tidak bisa banyak melakukan kegiatan produksi karena terbatasnya sumber daya manusia, *capital* dan peralatan. Keadaan ini memaksa mereka mendatangkan sebagian besar kebutuhan mereka dari daerah asal, yaitu Inggris. Ketika perusahaan-perusahaan di Inggris ingin memasarkan atau menjual produknya ke orang-orang Amerika, timbul masalah karena mereka tidak saling mengenal. Resiko tidak terbayarnya penjualan secara kredit semakin besar bukan saja karena mereka tidak saling mengenal tetapi juga karena jarak yang sangat jauh. Kondisi ini mendorong perusahaan-perusahaan di Inggris untuk menemukan solusi mengenai sistem penjualan yang sesuai. Perusahaan-perusahaan tertentu mulai tertarik untuk menjembatani atau sebagai perantara antara pihak penjual di Inggris dengan pembeli di Amerika, perusahaan-perusahaan ini selanjutnya mulai dikenal sebagai *factor* atau agen. Jasa yang ditawarkan oleh *factor* pada waktu itu masih berkisar terutama pada pengurusan dan pengalihan piutang saja.²⁴

²⁴ Christanto, Ivan. *Et al.* "Anjak Piutang dan Kartu Plastik : Sebuah Solusi Pembiayaan". hlm 6-7
http://www.google.co.id/url?sa=t&source=web&cd=1&ved=0CBUQFjAA&url=http%3A%2F%2Fimages.ruichimaster.multiply.multiplycontent.com%2Fattachment%2F0%2FR2qiMAoKCpAAAH-Xd%4081%2Fanjak%2520piutang%28factoring%29%2520dan%2520kartu%2520plastik.doc%3Fnmid%3D73510282&rct=j&q=anjak%20piutang%20dan%20kartu%20plastik&ei=IxsQTrfKJo_JrAf54dSHBA&usg=AFQjCNE4L-GZdS3885AHs0gnf4sVtSvo_g&cad=rja, diunduh 12 Desember 2010.

Usaha *factor* ini menjadi semakin berkembang ketika perusahaan tekstil Inggris memerlukan jasa penilaian kelayakan atas kredit dagang kepada pembeli di Amerika. Mengingat *factor* ini dianggap sebagai perusahaan yang cukup berpengalaman dalam berurusan dengan pembeli-pembeli di Amerika dan juga berpengalaman dalam hal penyelesaian tagihan piutang. Maka perusahaan tekstil di Inggris cenderung menggunakan jasa mereka untuk melakukan investigasi kredit kepada pembeli di Amerika. Tugas *factor* dalam hal ini adalah menentukan kelayakan suatu pembeli untuk memperoleh fasilitas pembelian dengan cara kredit (*credit worthiness*) dan juga menentukan tingkat atau kemungkinan terbayarnya suatu piutang dari penjualan tekstil secara kredit. Lama kelamaan, *factor* tidak hanya memberikan jasa investigasi kredit saja tetapi sekaligus membeli faktur-faktur penjualan tekstil dari perusahaan tekstil. *Factor* kemudian menguangkan atau menagih faktur tersebut pada pembeli saat jatuh tempo.

Dalam perkembangannya, kegiatan pemberian jasa anjak piutang ini tidak hanya diberikan oleh suatu perusahaan sebagai salah satu dari kegiatan usahanya, tetapi juga oleh suatu perusahaan yang secara khusus bergerak dalam bidang anjak piutang. Usaha mulai berkembang mulai dari Amerika Utara, kemudian berkembang kebagian Amerika yang lain, lalu berkembang di Eropa dan kemudian keseluruh dunia. Bidang usaha yang dilayani jasa anjak piutang berkembang dari semula tekstil kebidang-bidang lain termasuk jasa.

Bisnis anjak piutang modern ini akhirnya berkembang ke Eropa, terutama setelah berdirinya 3 (tiga) group anjak piutang internasional, yaitu:²⁵

1. *Heller Overseas Corporation* (Heller Group), dalam grup factoring ini Heller berperan sebagai induk perusahaan dari mayoritas anggotanya dan bermarkas di Chicago.
2. *International Factors Group* (IFG), di mana setiap grup ini tidak dikenal adanya induk perusahaan, setiap anggota bebas satu sama lain tanpa adanya kaitan permodalan. Grup ini hanya menerima satu anggota dari setiap Negara, bermarkas di Brussel.

²⁵ Budi Rachmat, *op.cit.*, hlm.xix

3. *Factors Chain International*, di mana grup ini hampir sama dengan sistem IFG, yakni tanpa kaitan permodalan antara sesama anggotanya. Namun grup ini dapat menerima lebih dari satu anggota dari setiap Negara, bermarkas di Amsterdam.

Ketiga grup *factoring* ini telah memiliki anggota yang tersebar di seluruh dunia, yaitu di negara negara seperti Eropa Barat, Amerika Utara, Jepang, Korea Selatan, Australia, Selandia Baru, Afrika Selatan, Asean-termasuk Indonesia, Hong Kong dan berbagai Negara lainnya.

2.5.3 Anjak Piutang Saat Ini di Indonesia

Untuk kawasan Asia Tenggara, anjak piutang pertama kali diperkenalkan di Singapura pada pertengahan tahun 70-an. Sejak saat itu, transaksi anjak piutang di Singapura mengalami perkembangan yang sangat pesat baik ditinjau dari jumlah perusahaan maupun *turnover* transaksinya. Sedangkan di Indonesia, kegiatan anjak piutang dimulai pada tahun 1988 dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden No 61 tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan. Secara formal, pada awalnya perkembangan usaha anjak piutang di Indonesia belum begitu populer. Namun, kegiatan anjak piutang di Indonesia secara informal sebenarnya sudah ada sebelum dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan tersebut, yaitu kegiatan *Cheque Discounted* atau *Cheque* yang didiskontokan yang sering dilakukan oleh para pedagang di pasar-pasar. Kegiatan ini sudah berjalan secara informal di tengah masyarakat dan sudah baku di antara para pedagang di pasar-pasar. Biasanya para pedagang menukar Cek Mundur kepada penyedia dana, dan langsung dipotong dalam jumlah/persentase tertentu sesuai dengan jangka waktunya. Apabila cek itu tidak ada dananya, maka penjual cek harus mengganti dengan uang tunai kepada penyedia dana.²⁶

Keputusan Presiden No 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan merupakan usaha pemerintah untuk memformalkan kegiatan anjak piutang yang sudah ada di masyarakat, dan menjadikan usaha anjak piutang menjadi suatu bagian

²⁶ *Ibid*, hlm.xix-xx

dari Lembaga Pembiayaan, yang juga dapat dilakukan oleh Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank.

Kegiatan anjak piutang di Indonesia berkembang baik sejak adanya Keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 dan Keputusan Meteri Keuangan No.1251/KMK.13/1988 tanggal 20 desember 1988. Peraturan ini terutama untuk memberikan alternatif pembiayaan usaha dari berbagai jenis lembaga keuangan, termasuk perusahaan anjak piutang. Pembiayaan usaha diberikan keleluasaan untuk mengembangkan usaha dengan modal yang hanya tidak bersumber dari lembaga keuangan saja. Jasa anjak piutang dapat diberikan oleh suatu lembaga keuangan sebagai salah satu kegiatan usahanya, dan diberikan oleh suatu bank, dan dapat diberikan oleh suatu lembaga keuangan yang secara khusus memberikan jasa anjak piutang.²⁷

2.5.3.1 Jenis Usaha Factoring

Jenis dari jasa anjak piutang bergantung pada perjanjian antara klien dan factor, atas dasar tersebut jasa anjak piutang dapat dibedakan atas dasar hal-hal berikut ini:²⁸

1. Berdasarkan Pemberitahuan.

a) *Disclose Factoring* atau disebut juga dengan *Negotification Factoring*

Yaitu pengalihan piutang kepada perusahaan anjak piutang dengan sepengetahuan pihak debitor (*costumer*). Oleh karena itu saat piutang jatuh tempo perusahaan anjak piutang memiliki hak tagih pada debitor yang bersangkutan. Untuk dapat melakukan hal tersebut di dalam faktur dicantumkan pernyataan bahwa piutang yang timbul dari faktur ini telah dialihkan kepada perusahaan anjak piutang. Notifikasi setiap transaksi anjak piutang kepada pihak *costumer* dimaksudkan antara lain :

- Untuk menjamin pembayaran langsung kepada perusahaan anjak piutang.

²⁷ Christanto, Ivan. *op.cit.*, hlm. 8-9.

²⁸ http://www.smecca.com/Files/Dep_Pembiayaan/Informasi/07_10_Anjak%20Piutang.pdf, hlm. 1-3. Diunduh 12 Desember 2010.

- Untuk mencegah pihak customer melakukan perbuatan yang merugikan pihak perusahaan anjak piutang. Misalnya, pengurangan jumlah piutang sesuai dengan kontrak klien sebagai penjual.
- Akan mencegah perubahan-perubahan yang ada dalam kontrak yang mempengaruhi perusahaan anjak piutang.
- Akan memungkinkan perusahaan anjak piutang untuk menuntut atas namanya apabila terjadi perselisihan.

b) *Undisclosed* atau juga disebut dengan *non-notification factoring*

Yaitu transaksi penjualan atau pengalihan piutang kepada perusahaan anjak piutang oleh klien tanpa pemberitahuan kepada debitor kecuali bila ada pelanggaran atas kesepakatan pada pihak klien atau secara sepihak perusahaan anjak piutang menganggap akan menghadapi resiko.

2. Berdasarkan Penanggungungan Resiko.

a) *Recourse Factoring*

Anjak piutang dengan cara *recourse* atau disebut juga *with recourse factoring* berkaitan dengan resiko debitor yang tidak mampu memenuhi kewajibannya. Keadaan ini bagi perusahaan anjak piutang merupakan ancaman resiko. Dalam perjanjian *with recourse*, klien akan menanggung resiko tidak terbayarnya piutang yang dialihkan kepada perusahaan anjak piutang. Oleh karena itu, perusahaan anjak piutang akan mengembalikan tanggung jawab (*recourse*) pembayaran piutang kepada klien atas piutang yang tidak tertagih dari *customer*.

b) *Without Recourse Factoring*

Anjak piutang ini juga disebut *non-recourse factoring* yaitu perusahaan anjak piutang menanggung resiko atas tidak tertagihnya piutang yang telah dialihkan oleh klien. Namun, dalam perjanjian anjak piutang ini dapat dicantumkan bahwa di luar keadaan macetnya tagihan dapat diberlakukan bentuk *recourse*. Ini untuk menghindarkan tagihan yang tidak dibayar karena pihak klien ternyata mengirimkan barang yang cacat atau tidak sesuai dengan perjanjian kepada nasabahnya. Dengan demikian customer berhak untuk mengembalikan barang yang telah diserahkan tersebut dan terlepas dari kewajiban pembayaran utang.

Dalam hal terjadi kasus demikian, perusahaan factoring dapat mengembalikan tagihan kepada klien.

3. Berdasarkan Pelayanan.

- a) *Full Service Factoring*, yaitu perjanjian anjak piutang yang meliputi semua jenis jasa anjak piutang baik dalam bentuk jasa pembiayaan maupun jasa non-pembiayaan misalnya urusan administrasi penjualan (*sale ledger administration*), tagihan dan penagihan piutang termasuk menanggung resiko terhadap piutang yang macet.
- b) *Finance Factoring*, yaitu perusahaan anjak piutang hanya menyediakan fasilitas pembiayaan saja tanpa ikut menanggung resiko atas piutang tak tertagih. Penyediaan pembiayaan dana tunai pada saat penyerahan faktur kepada perusahaan *factoring* sampai sejumlah 80% dari nilai seluruh faktur sesuai dengan besarnya plafon pembiayaan (limit kredit). Klien tetap bertanggung jawab terhadap pembukuan piutang dan penagihannya, termasuk menanggung resiko tidak tertagihnya piutang tersebut.
- c) *Bulk Factoring*. Jasa factoring ini juga disebut dengan *agency factoring* yaitu transaksi yang mengaitkan perusahaan *factoring* sebagai agen dari klien. Bentuk fasilitas *factoring* ini pada dasarnya hampir sama dengan *full service factoring*, namun penagihan piutang tetap dilakukan oleh klien dan proteksi resiko tidak tertagih piutang tidak dijamin perusahaan *factoring*.
- d) *Maturity Factoring*. Berbeda dengan jenis *factoring* yang telah dijelaskan diatas, di mana perusahaan *factoring* memberikan pembiayaan dengan pembayaran di muka. Dalam *maturity factoring*, pembiayaan pada dasarnya tidak diperlukan oleh klien tetapi oleh pengurusan penjualan dan penagihan piutang serta proteksi atas tagihan. Fasilitas anjak piutang *maturity* memberikan kredit perdagangan kepada *customer* atau nasabah dengan pembayaran segera.

4. Berdasarkan Lingkup Kegiatan.
 - a) *Domestic Factoring*, yaitu kegiatan transaksi anjak piutang dengan melibatkan perusahaan anjak piutang, klien dan debitor yang semuanya berdomisili di dalam negeri.
 - b) *International Factoring*. Anjak piutang ini juga sering disebut *export factoring* yaitu kegiatan anjak piutang untuk transaksi ekspor-impor barang yang melibatkan dua perusahaan *factoring* di masing-masing Negara sebagai *export factor* dan *import factor*.
5. Berdasarkan Pembayaran kepada Klien.
 - a) *Advanced Payment*, yaitu transaksi anjak piutang dengan memberikan pembayaran di muka (*prepayment financing*) oleh perusahaan anjak piutang kepada klien berdasarkan penyerahan faktur yang besarnya berkisar 80%-90% dari nilai faktur.
 - b) *Maturity*, yaitu transaksi pengalihan piutang yang pembayarannya dilakukan perusahaan anjak piutang pada saat piutang tersebut jatuh tempo. Pembayaran tagihan tersebut biasanya dilakukan berdasarkan rata-rata jatuh tempo tagihan (faktur). Untuk lebih jelasnya lihat kembali *maturity factoring* yang telah dibahas terdahulu.
 - c) *Collection*, yaitu transaksi pengalihan piutang yang pembayarannya akan dilakukan apabila perusahaan anjak piutang berhasil melakukan penagihan terhadap debitor.

2.5.3.2 Manfaat Usaha *Factoring*

Dengan adanya perusahaan *factoring* yang melakukan kegiatan pembiayaan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri semakin memberikan kemudahan dan efisiensi kinerja perusahaan-perusahaan yang bersangkutan. Adapun manfaat-manfaat dari kegiatan transaksi Anjak Piutang itu sendiri yaitu:²⁹

²⁹ Bandingkan dengan pendapat dari Choir, "Manfaat Anjak Piutang", <http://zonaekis.com/manfaat-anjak-piutang>. Diakses tanggal 10 Maret 2011.

1. Bagi Perusahaan *Factoring*, manfaat utama yang diterima *factor* adalah penerimaan dalam bentuk *fee* dari pihak *klien*.
2. Bagi Debitor/Klien
 - a) Jasa Pembiayaan
 - Peningkatan penjualan
 - Kelancaran modal kerja
 - Pengurangan risiko tidak tetagihnya piutang.
 - b) Jasa Non Pembiayaan
 - Memudahkan penagihan piutang
 - Efisiensi usaha
 - Peningkatan kualitas piutang
 - Memudahkan perencanaan arus kas (*cash-flow*)
3. Bagi Konsumen/ Nasabah
 - Kesempatan untuk melakukan pembelian secara kredit
 - Layanan penjualan yang lebih baik

Meskipun demikian, dalam melakukan suatu transaksi anjak piutang, terutama anjak piutang *financing*, tidak semua transaksi dagang dapat dibiayai oleh *factor*. *Factor* biasanya menginginkan transaksi dagang secara terbuka (*open account*) yang bersifat sederhana, berkesinambungan, dan bersifat langsung antara *client* dan *costumer*, sehingga *factor* dapat melakukan hal-hal sebagai berikut atas piutang dagang yang berasal dari penjualan barang dan jasa.³⁰

1. Pembelian piutang dagang untuk diuangkan seketika.
2. Mengusahakan pembukuan dan administrasi penjualan yang berhubungan dengan piutang dagang.
3. Menagih piutang yang dialihkan.
4. Menanggung kerugian yang mungkin timbul akibat tidak dibayarnya piutang dagang (*nonrecourse*)

Selain itu, masih terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan oleh *factor* sebelum melakukan pembiayaan anjak piutang, hal ini seperti dikemukakan oleh

³⁰ Budi Rahmat, *op.cit*, hlm. 48

Suchaimi El Haitammy dalam tulisannya yang berjudul : ”*Factoring Alternatif Pengembangan Produk Baru*”, yaitu :³¹

1. *Historical financial statement*
2. *Forecasted financial statement*
3. *A Costumer list*
4. *Average size of sales invoices*
5. *A projection of each costumers peak exposure*
6. *The standard term of sales and any specials terms offend selected costumers*
7. *Historical sales return, allowances and disputes*
8. *Merchandise offered for sale*
9. *An Account receivable aging*

Untuk itu, biasanya *factor* akan menghindari ataupun tidak bersedia melakukan pembiayaan anjak piutang jika transaksi dagang antara *client* dan *costumer* mempunyai bentuk-bentuk transaksi dagang dalam negeri (lokal), sebagai berikut :³²

1. *Transaction with Down Payment* (Penjualan dengan Uang Muka)

Transaksi penjualan dengan uang muka, biasanya dilakukan antara penjual dan pembeli dimana barang/jasa yang akan diserahkan kepada pembeli masih membutuhkan waktu untuk menyelesaikannya. Untuk memberikan kepastian, pembeli biasanya akan memberikan kepastian, pembeli biasanya akan memberikan tanda jadi/uang muka sebagai ikatan terhadap kontrak jual beli tersebut. Penjual selanjutnya akan menyelesaikan pesanan barang/jasa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan setelah selesai maka pembeli akan membayar sisa pembayaran kepada penjual.

Apabila transaksi ini dibiayai oleh *factor*, maka posisi *factor* sangat lemah atau kurang menguntungkan. Hal ini dimungkinkan apabila terjadi pembelian yang tidak dilanjutkan kembali oleh pembeli atau terjadi keterlambatan pembayaran serta cacatnya perjanjian jual beli.

³¹ *Ibid*, hlm. 48

³² *Ibid*, hlm. 49-52

2. *Consignment Sales* (Penjualan Sistem Konsinyasi)

Dalam transaksi ini, penjual akan menitipkan barang kepada pembeli dengan perjanjian apabila barang yang dititipkan terjual, maka pembeli akan membayarkan kepada penjual sedangkan sisa barang akan dikembalikan kepada penjual. Transaksi dagang seperti ini sangat tidak menguntungkan bagi *factor* jika ia dibiayai, karena *factor* akan menghadapi ketidakpastian apakah barang sudah laku terjual sedangkan *factor* pada saat menerima pengalihan piutang dari *client* menerima secara keseluruhan.

3. *Progress Payment Transaction* (Pembayaran Bertahap)

Transaksi dagang jenis ini biasanya dilakukan oleh perusahaan kontraktor dalam membuat proyek-proyek pembangunan, di mana pemilik proyek baru akan membayar apabila kontraktor tersebut bisa melaksanakan pembangunan proyek secara bertahap sesuai dengan tahapan-tahapan pekerjaan. Jenis transaksi dagang seperti ini sangat menyulitkan *factor* untuk melakukan pembiayaan karena *factor* tidak mengetahui seberapa jauh pekerjaan proyek sudah dapat diselesaikan oleh kontraktor.

4. *Returnable Sales* (Barang Dapat Dikembalikan)

Dapat melakukan pembiayaan anjak piutang, *factor* selalu berasumsi bahwa transaksi dagang antara *client* dan *customer* sudah selesai dilaksanakan dengan baik dengan telah diterimanya bukti penerimaan barang/jasa. Apabila model transaksi ini dilakukan oleh *factor*, maka nilai dari tagihan sudah tidak utuh lagi akibat pengembalian barang.

5. *Pre-Invoicing Unfinished Delivery* (Penagihan sebelum Pekerjaan Selesai)

Transaksi dagang seperti ini akan menyulitkan *factor* untuk menagih kepada *customer* apabila barang/jasa yang dibuat mengalami kerusakan atau kegagalan ataupun keterlambatan penyerahan barang/jasa sehingga *client* mengajukan klaim kepada *customer* yang pada akhirnya nilai tagihan/faktur yang dibiayai menjadi berkurang sedangkan pada saat awal *factor* menilai secara penuh sebagai dasar pembiayaan yang dilakukan.

6. *Counter Sales/Back to Back Sales* (Sistem Barter)

Transaksi dagang dengan sistem *back to back sales* yang dilakukan oleh *client* dengan *customer* biasanya lebih banyak bersifat transaksi fiktif ataupun bersifat *transfer pricing*, sehingga *factor* berada dalam posisi sangat sulit untuk melakukan tagihan terutama apabila antara *client* dan *customer* mengalami ketidakcocokan dalam melakukan transaksi.

7. *Credit Term More Than 180 Days* (Pembayaran Lebih dari 180 Hari)

Transaksi dagang yang mempunyai tenggang waktu yang terlampaui lama harus diantisipasi oleh *factor*. Hal ini penting dianalisis untuk mengetahui kenapa *client* dan *customer* melakukan transaksi seperti ini. Sebab secara umum transaksi perdagangan dengan tenggang pembayaran begitu lama jarang terjadi, kecuali transaksi fiktif ataupun transaksi antarousahaan dalam satu grup perusahaan.

8. *Transaction with Parties in the Same Group of Companies* (Penjualan kepada Perusahaan dalam Grup Sendiri)

Transaksi antara *client* dan *customer* dalam satu grup perusahaan dagang diperhatikan oleh *factor* karena transaksi ini sering dijadikan transaksi fiktif untuk kepentingan grup perusahaan tersebut dan juga untuk *transfer pricing* antarsatu grup perusahaan.

9. *Sales to Individual End User/General Public* (Penjualan kepada Individual/Perorangan sebagai *End User*)

Transaksi jenis ini, apabila dibiayai oleh *factor* di mana antara *client* dan *customer* tidak mempunyai hubungan timbale balik yang berkesinambungan, akan membahayakan *factor* apabila *customer* mengalami kelalaian pembayaran.

10. *Hit and Run, One Time, Incidental Transaction* (Penjualan yang Bersifat Insidental/Sekali-Sekali)

Transaksi yang dilakukan oleh *client* dan *customer* yang bersifat *hit and run* atau sekali-sekali dilakuakn atau transaksi yang bersifat *incidental* perlu diwaspadai *factor*, karena transaksi jenis ini biasanya mengandung bahaya dan kemungkinan tidak tertagih besar.

Selain kesepuluh bentuk transaksi dagang yang selalu dihindari oleh *factor* seperti di atas, masih terdapat bentuk transaksi dagang yang kurang cocok dengan

jiwa transaksi anjak piutang, yaitu penjualan yang tidak mengizinkan adanya pengalihan piutang (*nonassignable clause*) dan penjualan lainnya di mana kepastian pembayaran oleh *customer*/pembeli masih tergantung pada syarat-syarat lainnya.

2.5.4 Perbandingan Antara Kredit Perbankan Dengan Anjak Piutang

Anjak piutang adalah suatu transaksi keuangan sewaktu suatu perusahaan menjual piutang dagangnya dengan memberikan suatu diskon. Ada tiga perbedaan antara anjak piutang dan pinjaman bank. Pertama, penekanan anjak piutang adalah pada nilai piutang, bukan kelayakan kredit perusahaan. Kedua, anjak piutang bukanlah suatu pinjaman, melainkan pembelian suatu aset (piutang). Ketiga, pinjaman bank melibatkan dua pihak, sedangkan anjak piutang melibatkan tiga pihak.

Transaksi anjak piutang berbeda dengan transaksi kredit bank, adapun hal-hal yang membedakan anjak piutang dengan kredit bank dapat dikemukakan sebagai berikut:³³

1. Kredit bank hampir selalu dikaitkan dengan jaminan/agunan, sedangkan dalam transaksi anjak piutang jaminan/agunan bukan merupakan hal yang mutlak, kadangkala hanya sebagai jaminan tambahan.
2. Kredit bank memberikan tambahan aktiva dalam bentuk kas, sedangkan anjak piutang tidak memberikan tambahan pada kas akan tetapi hanya memperlancar arus kas dengan menggunakan piutang yang belum jatuh tempo.
3. Kredit bank biasanya dalam jumlah dan syarat pelunasan yang tetap, sedangkan anjak piutang mengubah penjualan kredit menjadi uang tunai.
4. Kredit bank melibatkan praktek-praktek umum perkreditan termasuk mengenai jaminan/agunan, sedangkan anjak piutang pada prinsipnya merupakan transaksi jual beli piutang.
5. Kredit bank dimulai dari timbulnya utang melalui mobilisasi dana masyarakat yang kemudian dialihkan menjadi aktiva produktif, sedangkan anjak piutang berkaitan dengan pengalihan aktiva produktif, yaitu dari tagihan menjadi kas.

³³ *Ibid*, hlm. 3

6. Bank menjadikan debitor sebagai nasabah, sedangkan anjak piutang menjadikan klien sebagai rekanan/mitra (*partner*), terutama dalam memelihara atau mengurus pembukuan penjualan klien.

2.5.5 Peraturan-Peraturan Mengenai Anjak Piutang di Indonesia

Di Indonesia, kegiatan anjak piutang atau *factoring* sejauh ini belum diatur secara khusus dengan undang-undang seperti halnya perbankan, asuransi, ataupun dana pensiun. Keberadaan industri anjak piutang sebagai bagian dari aktivitas lembaga pembiayaan saat ini hanya diatur dengan Surat Keputusan Presiden atau Peraturan Presiden, Keputusan Menteri, dan Surat Edran Direktorat Jendral. Adapun peraturan-peraturan yang dimaksud adalah sebagai berikut:³⁴

- A. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1988 Tanggal 20 Desember 1988 tentang Lembaga Pembiayaan. Peraturan ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan berlakunya Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan. Namun untuk mengetahui sejarahnya, penulis tetap mencantumkan peraturan tersebut.

Diterbitkannya Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan, merupakan bagian dari paket deregulasi Desember 1988, yang memperkenalkan Industri *Multi Finance* di Indonesia, di mana pada waktu itu jasa pembiayaan yang baru dikenal oleh masyarakat adalah *Leasing* (Sewa Guna Usaha) saja. Dengan dikeluarkannya ketentuan ini, maka usaha pembiayaan tidak hanya berupa kegiatan *leasing* saja melainkan bertambah menjadi:

1. *Factoring* (Anjak Piutang)
2. *Leasing* (Sewa Guna Usaha)
3. *Consumer Finance* (Pembiayaan Konsumen)
4. *Credit Card* (Kartu Kredit)
5. *Venture Capital* (Modal Ventura)
6. *Security House* (Perdagangan Surat Berharga)

³⁴ Bandingkan dengan, Budi Rahmat, *op.cit.*, hlm. 11-37.

Keputusan Presiden ini memberikan kemudahan kepada perusahaan *leasing* untuk meningkatkan statusnya menjadi perusahaan *multi finance* (perusahaan pembiayaan) dan/atau kemudahan mendirikan perusahaan baru yang bergerak di lembaga pembiayaan.

- B. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1251/KMK.013/1988 tanggal 20 Desember 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.

Adapun pokok-pokok isi dari surat keputusan menteri keuangan ini, adalah sebagai berikut:

1. Definisi Pembiayaan Anjak Piutang

Kegiatan anjak piutang dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Pembelian atau pengalihan piutang / tagihan jangka pendek dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri.
- b. Penatausahaan penjualan kredit serta penagihan piutang perusahaan klien.

2. Pembatasan

- a. Lembaga pembiayaan dapat dilakukan oleh bank, lembaga keuangan bukan bank dan perusahaan pembiayaan.
- b. Perusahaan pembiayaan harus berbentuk perseroan terbatas dan/atau koperasi, di mana saham perusahaan pembiayaan yang berbentuk perseroan terbatas dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan atau Badan Hukum Indonesia atau Badan Usaha Asing dan Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia (usaha patungan)

- C. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1256/KMK.000/1989 tanggal 8 November 1989 tentang Perubahan Ketentuan mengenai Perusahaan Perdagangan Surat Berharga dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1251/KMK.013/1988 Tanggal 20 Desember 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.

- D. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 468/KMK.017/1995 Tanggal 03 Oktober 1995 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 Tanggal 20 Desember 1988 tentang ketentuan dan

Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan sebagaimana telah diubah dengan keputusan Menteri Keuangan No.1256/KMK.00/1989 Tanggal 18 November 1989.

Adapun pokok – pokok isi dari surat keputusan menteri keuangan ini, antara lain adalah:

1. Mengubah modal disetor atau simpanan pokok dan wajib perusahaan pembiayaan yang melakukan satu atau lebih kegiatan usaha, ketentuan ini berlaku bagi perusahaan baru maupun yang sudah mendapatkan izin usaha, menjadi sebagai berikut:

- a. Perusahaan Swasta Nasional Rp 10.000.000.000,-
- b. Perusahaan Patungan Rp 25.000.000.000,-
- c. Koperasi Rp 5.000.000.000,-

Bagi pemegang saham yang berbadan hukum, jumlah penyertaan modal pada perusahaan pembiayaan tidak boleh melebihi modal sendiri setelah dikurangi dengan penyertaan yang telah dilakukan. Selain itu, perusahaan pembiayaan wajib menyesuaikan kewajiban permodalannya selambat – lambatnya 3 (tiga) tahun sejak peraturan ini diberlakukan.

- E. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 292/KMK.04/1996 Tanggal 18 April 1996 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan No.642/KMK.04/1995 tentang nilai Lain sebagai Dasar pengenaan Pajak.
- F. Surat Direktorat Jenderal Pajak Departement Keuangan Republik Indonesia Nomor S-78/PJ-311/1996 Tanggal 19 April 1996 tentang Pembebasan Pph Pasal 23 atas Penghasilan yang Diperoleh Perusahaan Anjak Piutang.
- G. Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Departement Keuangan Republik Indonesia NO.SE-06/PJ-53/1997 Tanggal 18 Maret 1997 tentang Perlakuan PPN atas Jasa Anjak Piutang.
- H. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 130/KMK.04/1998 Tanggal 27 Februari 1998 tentang penghapusan Piutang Tak Tertagih yang boleh Dikurangkan Sebagai Biaya.

- I. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Departement Keuangan Republik Indonesia Nomor SE-19/PJ-42/1998 Tanggal 10 Juli 1998 tentang Pelaksanaan Piutang Tak Tertagih yang boleh Dikurangi Sebagai Biaya.
- J. Surat Direktur Peraturan Perpajakan No.S-11/PJ.312/1999 Tanggal 26 Januari 1999 tentang Penyisihan Piutang Tak Tertagih Bagi Industri *Multi Finance*.
- K. Peraturan Bank Indonesia No.1/9/PBI/1999 Tanggal 28 Oktober 1999 tentang Pemantauan Kegiatan Lalu Lintas Devisa Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank.
- L. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 448/KMK.017/2000 Tanggal 27 Oktober tentang Perusahaan Pembiayaan
- Adapun pokok-pokok isi surat keputusan menteri keuangan ini antara lain sebagai berikut:
1. Dalam menjalankan usahanya, perusahaan pembiayaan dapat melakukan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan yang bersifat konvensional.
 2. Perusahaan pembiayaan dapat didirikan dan dimiliki oleh:
 - a. Warga Negara Indonesia dan/atau badan hukum Indonesia;
 - b. Badan usaha asing dan warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia (usaha patungan).
 3. Perusahaan Pembiayaan berbentuk hukum Perseroan Terbatas atau Koperasi.
 4. Modal disetor atau simpanan pokok dan wajib Perusahaan Pembiayaan ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Perusahaan swasta nasional sekurang-kurangnya sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);
 - b. Perusahaan patungan sekurang-kurangnya sebesar Rp. 25.000.000.000 (dua puluh lima milyar rupiah);
 - c. Koperasi sekurang-kurangnya sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).
 5. Bagi pemegang saham yang berbentuk badan hukum, jumlah penyertaan modal, pada Perusahaan Pembiayaan ditetapkan setinggi-tingginya sebesar modal sendiri dikurangi dengan penyertaan 6 yang telah dilakukan.

6. Perusahaan pembiayaan mempersiapkan rencana kerja untuk 2 (dua) tahun pertama yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. rencana pembiayaan dan langkah-langkah yang dilakukan untuk mewujudkan rencana dimaksud;
 - b. rencana kebutuhan pegawai;
 - c. proyeksi arus kas bulanan selama 2 (dua) tahun dimulai sejak Perusahaan Pembiayaan melakukan kegiatan operasional serta proyeksi neraca dan perhitungan laba rugi;
7. Perusahaan pembiayaan juga mempersiapkan bukti kesiapan operasional antara lain berupa :
 - a. daftar aktiva tetap dan inventaris;
 - b. bukti kepemilikan, penguasaan atau perjanjian sewa-menyewa gedung kantor;
 - c. contoh perjanjian pembiayaan yang akan digunakan;
 - d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
8. Modal sendiri yang berbentuk badan hukum Perseroan terbatas merupakan dari modal disetor, agio saham, cadangan, dan saldo laba dikurangi dengan penyertaan.
9. Modal sendiri untuk yang berbentuk hukum Koperasi merupakan penjumlahan dari simpanan pokok, simpanan wajib, hibah, modal penyertaan, dana cadangan, dan sisa hasil usaha, dikurangi dengan penyertaan.
10. Pemegang saham, direksi, dan dewan komisaris atau pengurus dan pengawas Perusahaan Pembiayaan sekurang-kurangnya wajib memenuhi persyaratan:
 - a. Tidak tercatat sebagai debitur kredit macet disektor perbankan;
 - b. Tidak pernah melakukan tindakan tercela dibidang perbankan;
 - c. Tidak pernah dihukum karena tindak kejahatan;
 - d. Setoran modal pemegang saham tidak berasal dari pinjaman;

- e. Salah satu direksi atau pengurus harus berpengalaman operasional dibidang perusahaan Pembiayaan atau Perbankan sekurang-kurangnya 2 tahun; dan
 - f. Tidak pernah dinyatakan pailit atau dinyatakan bersalah yang mengakibatkan suatu perseroan/perusahaan dinyatakan pailit berdasarkan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
11. Setiap perusahaan anggaran dasar, pemegang saham, direksi dan dewan komisarin atau pengurus dan pengawas wajib dilaporkan kepada Menteri selambat-lambatnya 15 hari setelah perusahaan dilaksanakan
 12. Pembukaan Kantor Cabang Perusahaan Pembiayaan hanya dapat dilakukan dengan izin Menteri.
 13. Untuk dapat membuka Kantor Cabang Perusahaan Pembiayaan harus mempunyai persyaratan:
 - a. Rencana pembukaan Kantor Cabang wajib dicantumkan dalam rencana kerja perusahaan Pembiayaan yang telah disahkan dalam rapat umum pemegang saham atau rapat anggota;
 - b. Perusahaan Pembiayaan memperoleh laba berdasarkan:
 - Laporan keuangan terakhir yang telah diaudit; dan
 - Laporan keuangan bulanan terakhir.
 14. Perusahaan Pembiayaan dapat menerima pinjaman baik dari dalam maupun luar negeri. Jumlah pinjaman bagi setiap Perusahaan Pembiayaan ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 15 kali jumlah modal sendiri (*net worth*) Perusahaan Pembiayaan setelah dikurangi penyertaan.
 15. Jumlah pinjaman luar negeri ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 5 kali jumlah modal sendiri (*net worth*) Perusahaan Pembiayaan setelah dikurangi penyertaan.
 16. Modal sendiri (*net worth*) bagi perusahaan yang berbentuk hukum:
 - a. Perseroan Terbatas terdiri dari modal disetor ditambah dengan modal ditahan, laba tahun berjalan, cadangan umum yang belum di gunakan,

agio saham dan pinjaman subordinasi yang dihitung berdasarkan laporan keuangan posisi bulan terakhir;

- b. Koperasi terdiri dari simpanan pokok, simpanan wajib, hibah, modal penyertaan, dana cadangan, dana sisa hasil usaha, dikurangi penyertaan serta kerugian yang dihitung berdasarkan laporan keuangan posisi bulan terakhir.
17. Pinjaman subordinasi merupakan pinjaman yang diterima Perusahaan Pembiayaan dengan syarat:
 - a. Minimum berjangka waktu 5 tahun;
 - b. Dalam hal terjadi likuidasi, hak tagih berlaku paling akhir dari segala pinjaman yang ada;
 - c. Dituangkan dalam perjanjian tertulis antara Perusahaan Pembiayaan dan pemberi pinjaman.
 18. Pinjaman subordinasi yang dapat diperhitungkan sebagai komponen modal sendiri sebanyak-banyaknya sebesar 50% (lima puluh per seratus) dari modal disetor.
 19. Setiap pinjaman subordinasi yang diterima oleh Perusahaan Pembiayaan wajib dilaporkan kepada menteri selambat-lambatnya 10 hari setelah pinjaman diterima.
 20. Dalam hal Perusahaan Pembiayaan yang melakukan restrukturisasi utang usaha mempunyai ekuitas negatif, pemegang saham wajib menambah modal sekurang-kurangnya sebesar-besarnya disetor minimum.
 21. Perusahaan Pembiayaan hanya dapat melakukan penyertaan modal pada perusahaan di setor keuangan.
 22. Penyertaan modal pada setiap perusahaan tidak boleh melebihi 25% dari modal disetor perusahaan yang bersangkutan.
 23. Jumlah seluruh penyertaan modal perusahaan pembiayaan tidak boleh melebihi 40% dari jumlah modal sendiri Perusahaan pembiayaan yang bersangkutan.
 24. Perusahaan Pembiayaan dilarang:

- a. Menarik dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, tabungan dan/atau bentuk lainnya yang disamakan dengan itu;
 - b. Menerbitkan Surat Sanggup Bayar, kecuali sebagai jaminan atas utang sebagai bank yang menjadi kreditornya;
 - c. Memberikan jaminan dalam segala bentuknya kepada pihak lain.
25. Surat Sanggup Bayar (*Promissory Note*) yang dibuat dan di keluarkan oleh Perusahaan Pembiayaan tidak dapat dialihkan dan wajib dicantumkan kata-kata “tidak dapat dialihkan (*non-negotiable*)”.
 26. Perubahan Nama Perusahaan Pembiayaan wajib dilaporkan kepada Menteri selambat-lambatnya 15 hari setelah perubahan nama dilaksanakan wajib dilampiri perubahan anggaran dasar yang telah disahkan oleh instalasi berwenang serta NPWP.
 27. Pemindehan alamat kantor pusat atau kantor cabang Perusahaan Pembiayaan wajib di laporkan kepada Menteri selambat-lambatnya 15 hari sejak pelaksanaan pemindahan disertai dengan bukti penguasaan gedung kantor.
 28. Perusahaan wajib menyampaikan kepada Menteri dengan tembusan kepada bank Indonesia:
 - a. Laporan Keuangan Bulanan;
 - b. Laporan Kegiatan Usaha Semesteran;
 - c. Laporan Keuangan Tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik.
 29. Perusahaan Pembiayaan wajib mengumumkan neraca dan perhitungan laba rugi singkat sekurang-kurangnya dalam 1 surat kabar harian yang mempunyai peredaran luas, selambat-lambatnya 4 (empat) bulan setelah tahun buku berakhir.
 30. Pembinaan dan pengawasan Perusahaan Pembiayaan dilakukan oleh Menteri.
 31. Pelaksanaan pengawasan Perusahaan Pembiayaan dilakukan oleh Departemen Keuangan dengan dibantu oleh Bank Indonesia.
 32. Pencabutan Izin Usaha Perusahaan Pembiayaan dilakukan oleh Menteri dalam hal Perusahaan Pembiayaan :

- b. Bubar;
- c. Dikenakan sanksi;
- d. Tidal lagi menjadi Perusahaan Pembiayaan;
- e. Melakukan Merger atau Kosolidasi.

33. Perusahaan Pembiayaan bubar karena:

- a. Keputusan rapat umum pemegang saham atau rapat anggota;
- b. Jangka waktu berdirinya Perusahaan pembiayaan yang ditetapkan dalam anggaran dasar berakhir;
- c. Penetapan pengadilan;
- d. Keputusan Pemerintah.

34. Dalam hal Perusahaan Pembiayaan bubar berdasarkan penetapan pengadilan atau keputusan pemerintah,. Likuidator atau penyelesaian wajib melaporkan penertapan atau keputusan tersebut kepada merteri selambat-lambatnya 30 hari sejak penetapan pengadilan dan keterangan yang menyatakan bahwa penetapan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

M. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 172/KMK.06/2002 Tanggal 23 April 2002 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 448/KMK.017/2002 Tentang perusahaan Pembiayaan:

Adapun pokok-pokok isi surat keputusan menteri keuangan ini antara lain sebagai berikut:

1. Mengubah ketentuan tentang kegiatan anjak piutang dari semula menyatakan: “kegiatan anjak piutang dilakukan dalam bentuk pembelian atau pengalihan piutang/tagihan jangka pendek dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri, penatausahaan dan penagihan piutang perusahaan penjual piutang” menjadi “kegiatan anjak piutang dilakukan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek dari transaksi perdagangan dan atau luar negeri”.
2. Mengubah ketentuan tentang permohonan untuk mendapatkan izin usaha perusahaan pembiayaan.
3. Mengubah ketentuan modal disetor, sehingga menjadi:

- a. Perusahaan swasta nasional atau perusahaan patungan sekurang-kurangnya Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah),.
 - b. Koperasi sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).
4. Restrukturisasi utang usaha perusahaan pembiayaan tidak hanya dapat dilakukan melalui Satuan Tugas Prakarsa Usaha (Jakarta Initiative Task Force) tetapi dapat juga melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang selanjutnya wajib dilaporkan kepada Menteri Keuangan selambat-lambatnya 10 Hari sejak perjanjian restrukturisasi di tandatangani.
5. Mempertegas Pemberlakuan Ketentuan :
- a. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Lalu Lintas Devisa Nilai Tukar.
 - b. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.
 - c. Undang-undang Nomor 156 Tahun 2002 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang bagi Perusahaan Pembiayaan beserta sanksinya.
- N. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 185/KMK.06/2002 tentang Penghentian Pemberian Izin Usaha Perusahaan Pembiayaan:
Dengan adanya keputusan Menteri Keuangan ini maka untuk sementara waktu pemerintah tidak mengeluarkan izin usaha baru bagi Perusahaan Pembiayaan.
- O. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 45 /KMK.06/2003 Tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah Bagi Lembaga Keuangan Non Bank
- P. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan.
Ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan, menyatakan sebagai berikut:
- (1) *Kegiatan Anjak Piutang dilakukan dalam bentuk pembelian piutang dagang jangka pendek suatu perusahaan berikut pengurusan atas piutang tersebut.*
 - (2) *Kegiatan Anjak Piutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan dalam bentuk Anjak Piutang tanpa jaminan dari Penjual*

Piutang (Without Recourse) dan Anjak Piutang dengan jaminan dari Penjual Piutang (With Recourse).

(3) *Anjak Piutang tanpa jaminan dari Penjual Piutang (Without Recourse) adalah kegiatan Anjak Piutang dimana Perusahaan Pembiayaan menanggung seluruh risiko tidak tertagihnya piutang.*

(4) *Anjak Piutang dengan jaminan dari Penjual Piutang (With Recourse) adalah kegiatan Anjak Piutang di mana Penjual Piutang menanggung risiko tidak tertagihnya sebagian atau seluruh piutang yang dijual kepada Perusahaan Pembiayaan.*

(5) *Piutang dagang jangka pendek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah piutang dagang yang jatuh tempo selama-lamanya 1 (satu) tahun.*

Q. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.

Berdasarkan uraian dan rincian mengenai peraturan-peraturan yang mengatur keberadaan perusahaan pembiayaan anjak piutang di Indonesia, terlihat jelas bahwa industri ini belum mempunyai landasan hukum yang lebih tinggi dari Peraturan Presiden. Selanjutnya, mengenai substansi dari peraturan-peraturan tersebut cenderung bersifat administratif dari pembentukan dan operasional kegiatan lembaga keuangan yang menjalankan usaha anjak piutang. Sementara berkaitan dengan hubungan antara perusahaan anjak piutang (*factor*), pihak yang mengalihkan piutang (*debitor*) dan pihak yang berhutang kepada debitor (*klien*) tidak diatur secara tegas mengenai mekanisme jual beli dan/atau pengalihan piutang tersebut.

2.6 Analisa Hukum Terhadap *Factoring* Sebagai Pembiayaan Properti Dalam Pemasaran dengan Sistem *Pre Project Selling*

Berdasarkan uraian pada sub bab sebelumnya, penulis mencoba memaparkan bahwa untuk membantu permodalan (*back up finansial*) bagi *developer* dalam proses pembangunan produk properti, guna menghindari lambatnya progress pembangunan akibat kurangnya modal kerja *developer*, dan mengingat produk properti yang ditawarkan sudah dipesan oleh konsumen dan telah dibuatkan Surat Pemesanan

dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka *developer* dapat melakukan *factoring* atas tagihan yang ditimbulkan dari Surat Pemesanan dan/atau PPJB kepada perusahaan anjak piutang (*factor*).

Kewajiban pembayaran harga beli oleh konsumen sudah disepakati dalam Surat Pemesanan dan/atau PPJB, namun pemenuhan kewajiban (pembayaran) konsumen kepada *developer* dilakukan bertahap. Oleh *developer* dalam pencatatan keuangannya, kewajiban konsumen tersebut merupakan piutang dagang milik *developer*. Selanjutnya, terhadap piutang dagang *developer* tersebut dapat dilakukan *factoring* guna membantu permodalan (*back up financial*). Dalam perlakuan akuntansi *developer*, akibat diterimanya pembiayaan dari *factor* tidak mengakibatkan bertambahnya aktiva, melainkan merubah posisi piutang menjadi kas.

Namun untuk menjaga "citra" dari *developer* dan juga memperhatikan banyaknya konsumen produk properti, maka untuk efektifitas, perjanjian *factoring* yang dibuat dalam bisnis properti umumnya tidak melibatkan konsumen, perjanjian dibuat dua pihak antara *developer* sebagai klien dengan perusahaan anjak piutang (*factor*). *Factor* memberikan *plafond* fasilitas pembiayaan dan klien memberikan daftar piutang dagang dari konsumen (debitor). Perjanjian *factoring* dibuat dengan *recoure* dari klien, pengikatan pembayaran oleh debitor kepada *factor* dengan memberitahukan alamat pembayaran.

Dari segi hukum, penulis bermaksud untuk mengkaji terhadap hal-hal sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap perusahaan anjak piutang (*factor*) atas tidak terbayarnya piutang dagang dari konsumen yang membeli produk properti pada saat *pre project selling*, seandainya tidak diatur mengenai resiko dari tidak terbayarnya tagihan atau piutang, siapa yang menanggung kerugian tersebut, apakah debitor dalam hal ini konsumen atau *developer (klien)* dari perusahaan anjak piutang (*factor*)?
2. Apakah upaya yang dapat dilaksanakan oleh perusahaan anjak piutang (*factor*) untuk dapat menjamin kembali pembiayaan yang telah diberikan, dapatkah *factor* menuntut klien?

Ad 1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap perusahaan anjak piutang (*factor*) atas tidak terbayarnya piutang dagang dari konsumen yang membeli produk properti pada saat *pre project selling*, seandainya tidak diatur mengenai resiko dari tidak terbayarnya tagihan atau piutang, siapa yang menanggung kerugian tersebut, apakah debitor dalam hal ini konsumen atau *developer* (klien) dari perusahaan anjak piutang (*factor*)?

Dari segi bisnis terdapat suatu resiko dari tidak terbayarnya suatu piutang dagang yang telah dijual atau dialihkan oleh *developer* (klien) kepada *factor*. Tidak terbayarnya piutang dagang oleh debitor (konsumen) kepada *factor* sekurang-kurangnya dapat disebabkan oleh dua hal yaitu :

1. Ketidakmauan dari debitor (konsumen) untuk melanjutkan pembayaran dikarenakan adanya kelalaian dari *developer* dalam memenuhi prestasinya dalam Surat Pemesanan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
2. Ketidakmampuan dari debitor (konsumen) untuk melanjutkan pembayaran tanpa adanya kelalaian dari *developer* dalam memenuhi prestasinya dalam Surat Pemesanan dan/atau PPJB.

Apabila tidak tertagihnya piutang tersebut dikarenakan pada alasan pada butir 1 diatas yaitu karena adanya kelalaian dari *developer* maka dapat dianggap wajar apabila *developer* bertanggungjawab untuk selanjutnya menanggung resiko tidak terbayarnya piutang dagang oleh debitor (konsumen). Kewajaran tersebut semata-mata dipertimbangkan karena adanya kelalaian sehingga kepada orang yang menimbulkan kelalaian tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban.

Factoring berdasarkan jenis usahanya bila dilihat dari sisi pemberitahuan kepada debitor terbagi atas *Disclose Factoring* atau disebut juga dengan *Negotiation Factoring* yaitu pengalihan piutang kepada perusahaan anjak piutang dengan sepengetahuan pihak debitor (konsumen/*costumer*). Oleh karena itu saat piutang jatuh tempo perusahaan anjak piutang memiliki hak tagih pada debitor yang bersangkutan, dan *Undisclosed* atau juga disebut dengan *non-notification factoring* yaitu transaksi penjualan atau pengalihan piutang kepada perusahaan anjak piutang oleh klien tanpa

pemberitahuan kepada debitor. Dengan tidak diberitahukan debitor maka debitor tidak mempunyai kewajiban untuk membayar hutangnya kepada *factor*.

Sementara dari sisi penanggung resiko, perjanjian *factoring* terbagi *factoring* dengan cara *recourse* atau disebut juga *with recourse factoring* berkaitan dengan resiko debitor yang tidak mampu memenuhi kewajibannya maka klien akan menanggung resiko tidak terbayarnya piutang yang dialihkan kepada perusahaan anjak piutang. Oleh karena itu, perusahaan anjak piutang akan mengembalikan tanggung jawab (*recourse*) pembayaran piutang kepada klien atas piutang yang tidak tertagih dari *customer*, dan *factoring* dengan cara *Without Recourse Factoring*, yaitu perusahaan anjak piutang menanggung resiko atas tidak tertagihnya piutang yang telah dialihkan oleh klien. Namun, dalam perjanjian anjak piutang ini dapat dicantumkan bahwa di luar keadaan macetnya tagihan dapat diberlakukan bentuk *recourse*. Ini untuk menghindarkan tagihan yang tidak dibayar karena pihak klien ternyata mengirimkan barang yang cacat atau tidak sesuai dengan perjanjian kepada nasabahnya. Dengan demikian customer berhak untuk mengembalikan barang yang telah diserahkan tersebut dan terlepas dari kewajiban pembayaran utang. Dalam hal terjadi kasus demikian, perusahaan *factoring* dapat mengembalikan tagihan kepada klien.

Perjanjian *factoring* merupakan perjanjian yang dikenal dalam masyarakat namun tidak secara tegas diatur dalam KUHPer. Ketentuan Pasal 1338 alenia kesatu KUHPer menyatakan bahwa :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Selanjutnya ketentuan Pasal 1339 KUHPer menyatakan bahwa:

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Factoring merupakan bagian dari fasilitas pembiayaan, namun penafsiran dari kegiatan *factoring* pada intinya adalah jual-beli dan/atau pengalihan piutang dagang. Perjanjian *factoring* dapat dibuat dan diberlakukan akan tetapi berkaitan dengan

pengalihan hak milik atas piutang dagang tersebut (*levering*) perlu memperhatikan ketentuan yang berlaku dalam KUHPer.

Dikarenakan essensi dari *factoring* merupakan jual beli piutang dagang, secara sistematis dapat dibandingkan dengan ketentuan jual beli dalam KUHPer. Ketentuan mengenai jual beli dalam KUHPer merupakan hukum pelengkap dalam arti kepada para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli dapat menyimpangi ketentuan jual beli dalam KUHPer berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Apabila tidak diatur secara tegas mengenai ketentuan jual-beli dalam perjanjian maka berlaku ketentuan jual beli dalam KUHPer. Selanjutnya berkaitan dengan essensi *factoring* sebagai pengalihan piutang dagang maka berlaku ketentuan mengenai beralihnya hak milik atas piutang tersebut

Mengenai resiko tidak tertagihnya suatu piutang dagang dalam perjanjian *factoring*, bilamana tidak diatur dengan tegas dalam perjanjian *factoring*, penulis mencoba melakukan penafsiran dan analogi dari peristiwa hukum yang merupakan essensi dari *factoring*, dimana diatas telah diuraikan bahwa *factoring* sebagai jual beli maka terdapat suatu hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, *factor* sebagai pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak untuk menerima barang yang dibeli, sementara klien sebagai penjual berkewajiban untuk menyerahkan barangnya dan menerima harga pembayaran.

Menurut KUHPer, mengenai jual beli dan penyerahan hak (*levering*), diketahui sebagai berikut:

Ketentuan Pasal 1457 KUHPer, menyatakan bahwa :

Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan

Selanjutnya, ketentuan Pasal 1458 KUHPer, menyatakan bahwa :

Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Bilamana memperhatikan uraian kedua pasal tersebut, diketahui bahwa jual beli telah terjadi pada saat terdapat kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli. Dalam perjanjian *factoring*, jual beli piutang dagang terjadi sejak saat ditandatangani perjanjian *factoring*. Selanjutnya dalam perjanjian jual beli dipersyaratkan bagi penjual untuk menyerahkan suatu kebendaannya, dan bagi si pembeli untuk membayar harga. Dengan demikian perjanjian jual beli bersifat perjanjian obligatoir³⁵. Bagi si penjual kewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan termasuk untuk menanggung kenikmatan tentram bagi si pembeli atas kebendaan tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi.

Dalam kewajiban untuk menyerahkan hak kebendaan meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan atau barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. KUHPer mengenal tiga macam barang, yaitu: barang bergerak, barang tetap dan barang "takbertubuh" (dengan mana dimaksudkan piutang, penagihan atau "claim").

Menurut KUHPer, ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu, yaitu:

1. untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu.

Ketentuan Pasal 612 KUHPer menyatakan sebagai berikut:

Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

2. untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan "balik-nama" dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik-nama atau Pegawai Penyimpan hipotik. Menurut ketentuan Pasal 616 KUHPer dan Pasal 620, yang menyatakan sebagai berikut :

³⁵ Oleh para ahli hukum Belanda dikatakan, bahwa persetujuan jual-beli hanya mempunyai sifat "*obligatoir*" (=mengikat), tidak juga mempunyai "*zakelijke werking*", artinya tidak berdaya langsung mengenai kedudukan barangnya. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung, PT. Sumur Bandung, 1991), Cet. 6. hlm 18.

Pasal 616 KUHPer:

"Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal Pasal 620"

Selanjutnya Ketentuan Pasal 620 KUHPer menyatakan:

Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.

3. barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan "*cessie*" sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 613 KUHPer yang menyatakan :

Penyerahan akan piutang-piutang atas-nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah otentik atau dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Sebagaimana diketahui, KUHPer menganut sistem bahwa perjanjian jual-beli itu hanya "*obligatoir*" saja, artinya bahwa perjanjian jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbalbalik antara kedua belah pihak - penjual dan pembeli - yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan dilain pihak meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual-beli menurut KUHPer belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "*levering*". "*Levering*" merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik ("*transfer of ownership*") yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macamnya barang, seperti yang diterangkan diatas.

Berkaitan dengan *factoring*, yang menjadi obyek jual beli dalam perjanjian *factoring* adalah piutang dagang, dalam hal ini piutang atas nama *developer*. *Factoring* diartikan sebagai jual beli dan/atau pengalihan piutang dagang dari *developer* (klien) kepada perusahaan anjak piutang (*factor*). Karena piutang dagang tersebut merupakan piutang atas nama maka untuk pengalihannya (*levering*) diperlukan mekanisme hukum untuk piutang atas nama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUHPer, yaitu dengan cara *cessie*.

Apabila *factoring* diartikan sebagai jual beli namun tidak dilakukannya *levering*, maka kewajiban penjual (klien) dalam jual beli tersebut dinyatakan belum dilaksanakan. Dengan demikian *factor* sebagai pembeli belum memiliki hak milik atas piutang dagang yang dibelinya. Dengan demikian kewajiban untuk menyerahkan piutang dagang tersebut masih harus dipenuhi oleh klien sebagai penjual.

Apabila *factoring* diartikan sebagai pengalihan piutang dagang maka mekanisme hukum untuk pengalihan piutang atas nama menurut ketentuan Pasal 613 KUHPer adalah *cessie*. Selanjutnya berkaitan dengan *cessie* ini agar mengikat kepada para konsumen maka *cessie* tersebut dapat diberitahukan kepada konsumen yang piutang dagangnya dijual atau dialihkan dalam perjanjian *factoring*, atau secara tertulis dibuatkan persetujuan oleh masing-masing konsumen sebagai tanda disetujui atau diakuinya pengalihan piutang tersebut.

Mengenai *levering*, terdapat perbedaan pendapat diantara para sarjana. Terdapat 2 (dua) teori yaitu *Theorie Causal* dan *Theori Abstraksi*, dimana menurut *Theori Causal*, *rechtstitel*/hubungan hukum obligatoirnya sebagai sebab dan *levering* sebagai akibat. Dasarnya ada pada kata-kata Pasal 584, Pasal 1689 dan selanjutnya, Pasal 908 dan 1004 KUHPer dan atas dasar sejarah. Menurut teori *causal*, *levering* baru sah dan karenanya baru menjadikan yang menerima penyerahan sebagai pemilik kalau *rechtstitel* yang memindahkan hak milik sah.³⁶ Sementara, Menurut *Theorie Abstraksi* *levering*/penyerahan diabstraheer dari titelnya, sehingga seakan-akan *rechtstitel* dan *levering* merupakan dua hal yang berdiri sendiri-sendiri. Kalau kita

³⁶ Satrio, J., *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie&Percampuran Hutang*, Cet. 2, (Bandung, PT. Alumni, 1999), hlm.12-13.

konsekuen, maka *levering* tidak digantungkan dari keabsahan peristiwa perdata yang menimbulkan kewajiban *levering*. Penyerahan sudah sah kalau didasarkan atas titel yang nampaknya sah dan oleh para pihak dikira memang sah. Kalau kemudian ternyata titel tersebut tidak sah, penyerahannya tetap sah. Hak Miliknya tetap sudah berpindah dan karenanya pemilik asal tak mempunyai hak tuntutan kebendaan lagi. Pemilik asal tidak dapat menuntut pengembalian benda tersebut dari pihak ketiga, tetapi ia tetap mempunyai hak tuntutan pribadi terhadap orang yang mula-mula memegang. KUHPer menganut Teori Causal, hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 584 KUHPer yang menyebutkan antara lain hak milik diperoleh dengan cara penyerahan (misalnya dengan cara *cessie*).³⁷

Selanjutnya, berkaitan dengan resiko atau kewajiban memikul kerugian terhadap segala sesuatu hal berkaitan dengan jual-beli, ketentuan Pasal 1460 KUHPer menyatakan bahwa :

Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang telah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan sipenjual berhak menuntut harganya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1460 KUHPer tersebut, apabila telah dibuatkan perjanjian *factoring*, maka sejak saat itu *factor* menurut hukum mempunyai kewajiban untuk menanggung resiko dari barang tersebut. Akan tetapi kembali kepada uraian sebelumnya, dengan memperhatikan bahwa tidak terbayarnya piutang dagang oleh karena ketidakmauan dari debitor (konsumen) dikarenakan adanya kelalaian dari *developer* (klien), maka perlu diperhatikan, apakah karena kelalaian *developer* tersebut mengakibatkan Surat Pemesanan dan/atau PPJB menjadi batal? Apabila Surat Pemesanan dan/atau PPJB menjadi batal apakah dengan demikian piutang tersebut yang notabene telah dijual dan/atau dialihkan masih tetap ada? Mengenai hal tersebut penulis berpendapat bahwa dikarenakan perjanjian *factoring* pada prinsipnya merupakan perjanjian jual beli, maka penjual (klien) mempunyai kewajiban untuk menjamin penguasaan barang dalam hal ini piutang dagang secara

³⁷ Suharnoko, Endah Hartati, *op cit*, hlm. 108.

tentram, tentram disini termasuk pula bahwa benar obyek yang dijual itu memang milik dari penjual dan si penjual (*klien*) wajib menjamin dari adanya cacat barang tersebut yang tersembunyi.

Dengan dibatalkannya Surat Pemesanan dan/atau PPJB maka piutang *developer* atas pembayaran bertahap dari konsumen menjadi tidak ada. Dikarenakan obyek jual beli dalam perjanjian *factoring* menjadi tidak ada dan/atau jumlah nilai piutangnya menjadi berkurang, maka jaminan penguasaan atas kepemilikan barang berupa piutang tersebut menjadi tidak dapat dipenuhi oleh klien, sementara dalam perjanjian jual beli, si penjual (*developer/klien*) mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang (piutang dagang) seutuhnya. Mengenai tidak adanya dan/atau berkurangnya piutang tersebut berarti pula bahwa obyek dalam perjanjian *factoring* yaitu sejumlah piutang dagang dengan jumlah tertentu menjadi tidak ada. Dengan demikian merupakan hak bagi *factor* untuk meniadakan pembelian tersebut dan selanjutnya *developer* diwajibkan mengembalikan harga barang, jika pembayaran harga tersebut telah diterima.

Berkaitan dengan *factoring* sebagai pengalihan piutang dagang dan mekanisme *levering* piutang tersebut dengan cara *cessie*, dengan memperhatikan bahwa KUHPer menganut Teori Causal, maka dengan batalnya jual beli piutang untuk sejumlah piutang tertentu berkaitan dengan pembatalan Surat Pemesanan dan/atau PPJB maka perjanjian *factoring* untuk sejumlah uang tertentu menjadi batal.

Merupakan kewajiban bagi *developer* (*klien*) untuk menjamin bahwa piutang tersebut sudah benar-benar ada. Memperhatikan ketentuan Pasal 1534 KUHPer, yang menyatakan bahwa :

Barang siapa menjual suatu piutang atau suatu hak tak bertubuh lainnya, harus menanggung bahwa hak-hak itu benar dan sewaktu diserahkannya, biarpun penjualan dilakukan tanpa janji penanggungan.

Maka berdasarkan ketentuan Pasal 1534 KUHPer penjual/*klien/developer* bertanggung jawab akan piutang yang dijualnya tersebut, yaitu bertanggungjawab bahwa piutang tersebut harus benar-benar ada pada waktu diserahkan, sekalipun dalam perjanjian anjak piutang tidak disertai adanya jaminan dari pihak

penjual/*klien/developer* (*recourse and without recourse factoring*). Hal ini merupakan konsekuensi dari syarat sahnya suatu perikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPer, khususnya berkaitan dengan objek dari suatu perjanjian.

Selanjutnya, bilamana tidak terbayarnya piutang dagang karena ketidakmampuan debitor (konsumen) untuk melanjutkan pembayaran tanpa adanya kelalian dari *developer* dalam memenuhi prestasinya dalam Surat Pemesanan dan/atau PPJB sebagaimana dimaksud pada butir 2 diatas, maka *developer* seyogyanya tidak perlu dikenakan suatu beban untuk menanggung resiko tidak terbayarnya piutang dagang tersebut. Akan tetapi, memperhatikan ketentuan Pasal 1535 dan Pasal 1536 KUHPer, yang menyatakan bahwa :

Pasal 1535

Ia tidak bertanggungjawab untuk mempunya si berutang, kecuali jika ia telah mengikatkan dirinya untuk itu, dan hanya untuk jumlah harga pembelian, yang telah diterimanya untuk piutangnya..

Pasal 1536

Jika ia telah berjanji untuk menanggung terhadap cukup mempunya siberutang, maka janji ini harus diartikan sebagai mengenai kemampuannya sekarang dan tidak mengenai keadaan dikemudian hari, kecuali jika dengan tegas dijanjikan sebaliknya.

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1535 KUHPer, dimaksudkan bahwa penjual/*klien/developer* tidak bertanggungjawab atas mampu atau tidaknya debitor (*customer*) melakukan pembayaran atas hutangnya yang notabene merupakan piutang yang telah dialihkan. Namun bilamana dalam perjanjian anjak piutang penjual/*klien/developer* mengikatkan diri untuk menanggung resiko atas ketidakmampuan membayar pihak pembeli/konsumen, maka penjual/*klien/developer* wajib melakukan pembayaran kepada pembeli/factor sebesar nilai harga penjualan, tidak lagi sebesar dari jumlah tagihan. Hal ini merupakan konsekuensi logis, baik dari aspek hukum berkaitan dengan pengikatan diri untuk menanggung resiko maupun dari aspek ekonomis dengan memperhatikan *factoring* sebagai suatu bisnis. Dengan demikian yang dibayarkan oleh penjual/*klien/developer* hanya sampai dengan nilai penjualan/pembelian piutang, tidak sebesar nilai hutang konsumen/debitor tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan tidak tertagihnya piutang dagang dari konsumen/debitor, berdasarkan ketentuan Pasal 1536 KUHPer, secara lebih tegas memberikan batasan mengenai tanggung jawab penjual/*klien/developer* tersebut, yaitu dalam hal penjual/*klien/developer* menjamin kemampuan membayar pihak pembeli/konsumen, akan tetapi dibatasi hanya untuk waktu sekarang, tidak untuk waktu kemudian hari, kecuali penjual/*klien/developer* mengikatkan diri untuk menanggung ketidakmampuan pembeli (debitor) pada waktu yang akan datang juga.

Ad 2. Apakah upaya yang dapat dilaksanakan oleh perusahaan anjak piutang (*factor*) untuk dapat menjamin kembali pembiayaan yang telah diberikan, dapatkah *factor* menuntut klien?

Pada pokok permasalahan pertama telah diuraikan mengenai siapa yang akan menanggung resiko atas tidak terbayarnya piutang dagang oleh debitor (konsumen/*customer*). Klien mempunyai tanggungjawab untuk mananggung resiko tidak terbayarnya piutang dagang oleh debitor baik karena kesalahan klien maupun tanpa kesalahan klien sepanjang klien mengikatkan diri dalam perjanjian *factoring* untuk menanggung resiko tidak terbayarnya piutang dagang oleh konsumen tersebut.

Selanjutnya, dikarenakan klien mempunyai tanggungjawab, maka *factor* dapat menuntut klien untuk menjamin kembali pembiayaan yang telah diberikan. Berkaitan dengan pemenuhan tanggungjawab karena kelalaian klien yang berakibat pada ketidakmauan konsumen melakukan pembayaran kepada *factor* juga Surat Pemesanan dan/atau PPJB yang telah dibatalkan dan berakibat bahwa piutang yang dijual dan/atau dialihkan oleh klien kepada *factor* menjadi tidak ada, maka tuntutan yang dapat dimintakan oleh *factor* kepada klien adalah mengembalikan harga barang jika itu telah diterima oleh klien, selain tuntutan atas biaya yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan. Mengenai hal ini dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1488 KUHPer.

Mengenai tuntutan kepada klien dikarenakan adanya pengikatan diri, maka hal tersebut sudah merupakan upaya preventif dari faktor dalam membuat perjanjian *factoring*. Klausul dalam perjanjian yang menguraikan mengenai siapa yang akan

menjadi penanggung resiko dan kapan kewajiban tersebut dipenuhi oleh si penanggung resiko. Sebagai contoh dalam draft perjanjian anjak piutang, pada Pasal 6 mengenai Hak Recourse disebutkan bahwa :³⁸

Bank mempunyai hak penuh untuk menuntut pembayaran kembali dari klien sehubungan dengan piutang (piutang) yang dibeli oleh dan dialihkan kepada Bank dalam hal *Customer* tidak/belum menyelesaikan kewajibannya secara penuh dan tepat pada waktunya dengan alasan apa pun, atau dalam hal terjadi pelanggaran atas ketentuan-kerentuan seperti termuat dalam Pasal 3 dan Pasal 5 Perjanjian ini. Klien dengan ini menyetujui serta mengikat diri untuk memenuhi kewajiban pembayaran dimaksud kepada Bank dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diberitahukan oleh Bank.

Bilamana terhadap segala sesuatunya telah diatur dan ditetapkan dalam perjanjian maka kekuatan mengikat perjanjian sama dengan undang-undang. Langkah selanjutnya adalah implementasi dari suatu perjanjian bagi pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan pihak tersebut telah melakukan "wanprestasi" atau cidera janji. Pihak tersebut alpa atau "lalai" atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian. Jenis dari peristiwa cidera janji dapat berupa empat macam :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman baik berupa membayar kerugian yang diderita oleh pihak lain atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi, pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian, peralihan resiko, membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

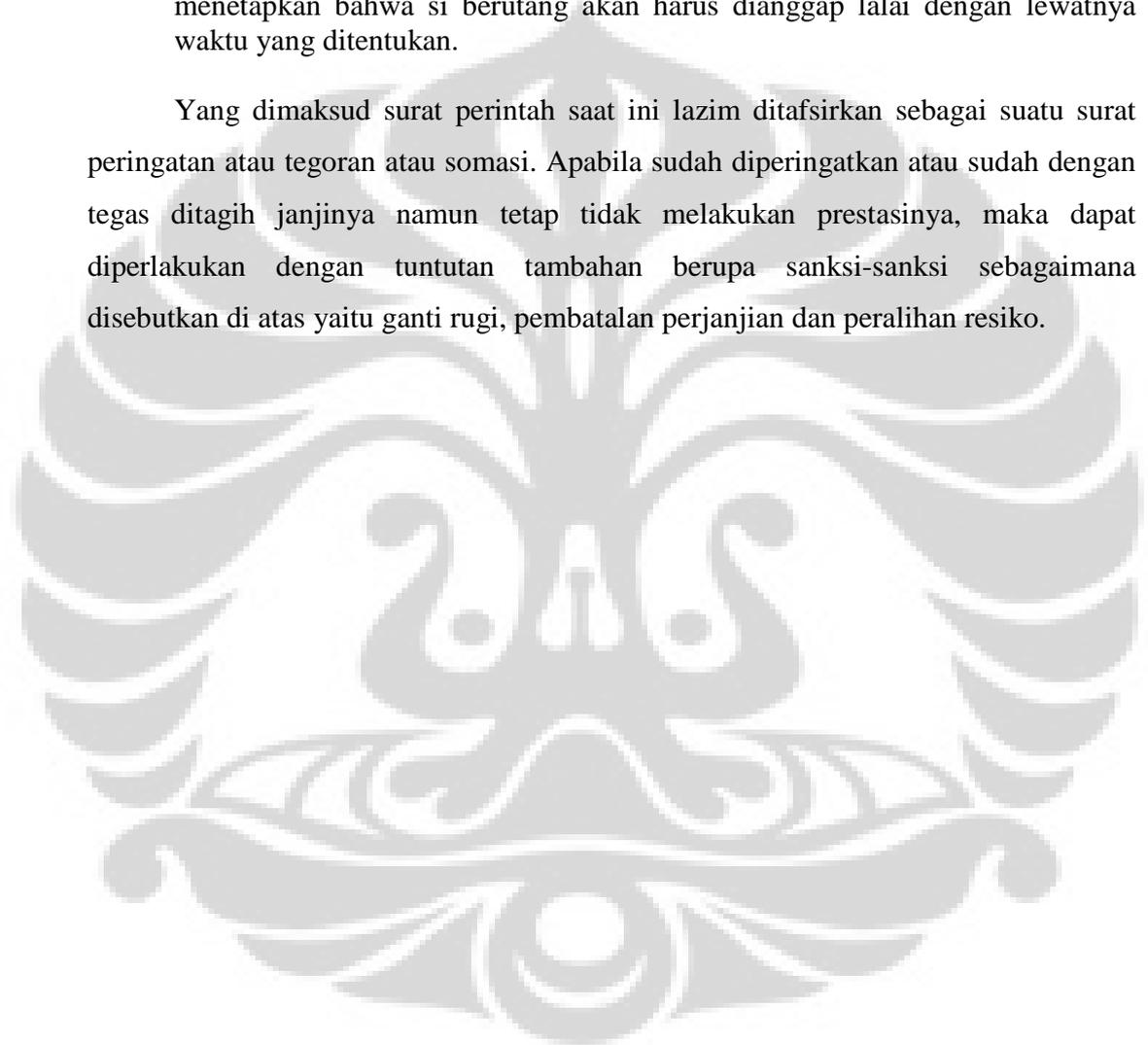
Tuntutan pemenuhan hak bagi *factor* terhadap klien untuk memenuhi suatu prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada klien harus diperingatkan bahwa

³⁸ R. Soeroso, *Contoh-Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, Cet. 2, (Jakarta, Sinar Grafika, 2009), hlm. 318-319.

factor menghendaki pelaksanaan perjanjian. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si klien perlu diberikan waktu yang pantas. Menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPer, yang menyatakan bahwa :

Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Yang dimaksud surat perintah saat ini lazim ditafsirkan sebagai suatu surat peringatan atau tegoran atau somasi. Apabila sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya namun tetap tidak melakukan prestasinya, maka dapat diperlakukan dengan tuntutan tambahan berupa sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan resiko.



BAB III

PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. *Factoring* pada prinsipnya merupakan jual beli dan/atau pengalihan piutang dagang. Hak tagih *factor* dalam pembelian properti dengan sistem *pre project selling* tetap terlindungi sekalipun dalam perjanjian *factoring* tidak diatur mengenai resiko dari tidak terbayarnya tagihan atau piutang dagang oleh konsumen (debitor). Tidak terbayarnya piutang dagang oleh debitor dapat disebabkan karena dua hal yaitu ketidakmauan debitor untuk membayar hutang kepada *factor* karena adanya kelalaian dari *developer* (klien) dan ketidakmampuan dari debitor untuk melakukan pembayaran hutang tanpa adanya kelalaian *developer*. Terhadap tidak dibayarnya piutang dagang oleh debitor yang disebabkan oleh ketidakmauan debitor membayar hutang karena kesalahan klien, maka penanggunggan resiko dan/atau pengembalian pembiayaan yang telah diberikan oleh *factor* menjadi tanggungjawab dari klien, sementara ketidakmampuan debitor untuk melanjutkan pembayaran hutang tanpa adanya kesalahan dari klien menjadi tanggungjawab debitor kecuali klien mengikatkan diri untuk menanggung resiko terhadap tidak terbayarnya piutang yang telah dialihkan tersebut. Namun penanggunggan resiko oleh klien terbatas pada harga pembelian piutangnya. Akan tetapi agar *factor* tidak dianggap lalai dan untuk mempermudah dalam menafsirkan perjanjian *factoring* maka jenis kegiatan usaha *factoring* dalam pembelian properti dengan sistem *pre project selling* dalam penanggunggan resiko menggunakan *recourse* atau *factoring with recourse*;
2. *Factor* dapat menuntut klien untuk menjamin kembali pembiayaan yang telah diberikan. Tuntutan yang dapat dimintakan oleh *factor* kepada klien bilamana tidak terbayarnya piutang dagang karena kelalaian klien dapat berupa pengembalian harga barang jika itu telah diterima oleh klien, tuntutan atas biaya

yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan barang. Sementara tuntutan kepada klien bilamana tidak terbayarnya piutang dagang bukan karena kelalaian klien akan tetapi klien telah mengikatkan diri untuk menanggung resiko dari tidak terbayarnya piutang dagang oleh debitor dapat berupa pengembalian harga pembelian, namun bilamana klien lalai untuk memenuhi hal tersebut dapat ditambahkan dengan tuntutan ganti kerugian.

3.2 Saran

Dari berbagai masalah yang ada, saran yang dapat diberikan oleh penulis antara lain :

1. Dikarenakan *factoring* pada essensinya merupakan jual beli dan/atau pengalihan piutang dagang namun tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun usaha *factoring* di adopsi dari sistem hukum *common law*, maka untuk memudahkan kegiatan usaha *factoring* di Indonesia khususnya berkaitan dengan hubungan antara *factor*, klien dan debitor, perlu dibuatkan suatu peraturan perundangan-undangan yang khusus mengatur *factoring* setingkat dengan Undang-undang;
2. Menteri yang membawahi usaha anjak piutang agar lebih mendorong kemajuan usaha anjak piutang, sehingga konsep kegiatan usaha anjak piutang dapat juga dimanfaatkan pada kegiatan usaha tingkat menengah dan besar;
3. Perusahaan anjak piutang agar dapat meningkatkan penawaran dan pelayanan usahanya bagi industri properti di Indonesia, mengingat bisnis properti merupakan bisnis yang prospektif, memerlukan modal yang besar, dan tingginya minat konsumen properti untuk memesan produk properti dengan sistem *pre project selling*.

DAFTAR REFERENSI

I. Buku

- Fuady, Munir. *Hukum Perbankan Modern Buku Kesatu*, cet. II, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- _____. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, cet.1, Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Mamudji, Sri. *Et al.. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Dagang Tentang Surat-Surat Berharga (Edisi Revisi)*, cet. V, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1998.
- _____. *Hukum Perdata Indonesia*, cet. III, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Pantouw Rinus. *Hak Tagih Factor Atas Piutang Dagang, Anjak-Piutang (Factoring)*, cet. 1. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet. 6, Bandung : Sumur Bandung, 1991.
- Rachmat, Budi. *Anjak Piutang Solusi Cash Flow Problem*, cet.1. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- S, Salim. H. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cet. 4, Jakarta : Sinar Grafika, 2006.
- _____. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Inonesia*, cet. 4, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- Satrio, J. *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, cet. 2, Bandung : PT. Alumni, 1999.
- Sembiring, Sentosa. *Himpunan Lengkap Undang-Undang Tentang Perbankan*, cet. II, Bandung : Nuansa Aulia, 2007.
- Simanjuntak, Emmy Pangaribuan. *Hukum Dagang Surat-Surat Berharga (Wesel, Surat Sanggup/Aksep, Cek, Kwitansi dan Promes Atas Tunjuk)*, cet. X,

Yogyakarta : Sesi Hukum Dagang Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 1993.

_____. *Hukum Pertanggung (Pokok-pokok Pertanggung Kerugian, Kebakaran dan Jiwa)*, cet. X, Bandung : Pionir Jaya Offset, 1990.

Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*, cet. 8. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Soeroso, R. *Contoh-Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, cet. 2. Jakarta : Sinar Grafika, 2009

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Cet. 4, Yogyakarta : Liberty 1981.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, cet. X, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

_____. *Hukum Perjanjian*, cet. XVI. Jakarta : PT. Intermasa, 1996.

_____. *Hukum Pembuktian*, cet. 11, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1995.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, cet. 6, Jakarta : Prenada Media Group, 2009.

Suharnoko dan Endah Hartati. *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, cet. 3, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008.

Widjaya, I. G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, cet. 4, Jakarta : Kesaint Blanc, 2007.

Wuryandani. *Et al. Perilaku Pembiayaan Dalam Industri Properti*, (Penelitian, Bank Indonesia, Desember 2005).

II Tulisan Lain

Agung, Yanuar dan Ibnu Purna. "Kebijakan Rumah Susun Untuk Rakyat"
http://www.setneg.go.id/index.php?option=com_content&task=view&id=3142&Itemid=29. Diunduh 7 Desember 2010.

Badan Pusat Statistik, "Katalog BPS.9199017, edisi 11, April 2011",
http://www.bps.go.id/download_file/IP_April_2011.pdf., diunduh 11 Juni 2011.

Choir, "Manfaat Anjak Piutang", <http://zonaekis.com/manfaat-anjak-piutang>. Diakses tanggal 10 Maret 2011.

Christanto, Ivan. Et al. "Anjak Piutang dan Kartu Plastik : Sebuah Solusi Pembiayaan".

http://www.google.co.id/url?sa=t&source=web&cd=1&ved=0CBUQFjAA&url=http%3A%2F%2Fimages.ruichimaster.multiply.multiplycontent.com%2Fattachment%2F0%2FR2qiMAoKCpAAAH-Xd%4081%2Fanjak%2520piutang%28factoring%29%2520dan%2520kartu%2520plastik.doc%3Fnmid%3D73510282&rct=j&q=anjak%20piutang%20dan%20kartu%20plastik&ei=1xsQTrfKJo_JrAf54dSHBA&usg=AFQjCNE4L-GZdS3885AHs0gnf4sVtSvo_g&cad=rja. Diunduh 12 Desember 2010.

Grahandaka, M. "Pasar Properti Indonesia Beranjak Booming",

http://www.vibiznews.com/column/property_others/2010/07/21/pasar-properti-indonesia-beranjak-booming-2/. Diakses 3 April 2011.

_____. "Konsep Mix-used development , semakin tenar, apa keistimewaannya?",

http://www.vibiznews.com/knowledgelib/property_others/Konsep%20Mixed%20used%20development.pdf. Diunduh 3 April 2011.

Hasibuan, Fauzie Yusuf. "Pengertian Anjak Piutang".

<http://fauzieandpartners.wordpress.com/2009/12/11/pengertian-anjak-piutang/>. Diakses tanggal 20 Januari 2011.

[Http://www.smecca.com/Files/Dep_Pembiayaan/Informasi/07_10_Anjak%20Piutang.pdf](http://www.smecca.com/Files/Dep_Pembiayaan/Informasi/07_10_Anjak%20Piutang.pdf). Diunduh 12 Desember 2010.

Journalist, Herrie. "Back to the city, tren atau sebuah kebutuhan?".

<http://herijurnal.blogspot.com/2007/10/back-to-city-tren-atau-sebuah-kebutuhan.html>. Diunduh 15 Juli 2010.

Murtiningsih, Siti. "Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti Di Indonesia".

[http://www.google.co.id/url?sa=t&source=web&cd=4&sqi=2&ved=0CCoQFjAD&url=http%3A%2F%2Frepository.ipb.ac.id%2Fbitstream%2Fhandle%2F123456789%2F14403%2FH09smu.pdf%3Fsequence%3D2&rct=j&q=definisi%20bisnis%20menurut%20boone%20dan%20kurtz%20\(2000\)&ei=JTYDTtHvE4-urAfz_Yz9DQ&usg=AFQjCNHSI_JcKZtzU6uk_zpztafCDaSxnw&cad=rja](http://www.google.co.id/url?sa=t&source=web&cd=4&sqi=2&ved=0CCoQFjAD&url=http%3A%2F%2Frepository.ipb.ac.id%2Fbitstream%2Fhandle%2F123456789%2F14403%2FH09smu.pdf%3Fsequence%3D2&rct=j&q=definisi%20bisnis%20menurut%20boone%20dan%20kurtz%20(2000)&ei=JTYDTtHvE4-urAfz_Yz9DQ&usg=AFQjCNHSI_JcKZtzU6uk_zpztafCDaSxnw&cad=rja). Diunduh 15 Juli 2010.

Kementerian Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Bappenas. *REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT), Suatu Tinjauan Buku (Book Review)*, (Jakarta: Kementerian Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Bappenas, 2008).

KOMPASproperti. “Upaya Pemerintah Kota Malang dalam Menyediakan Lahan Perumahan–50 Kabupaten Kota Siap Sediakan Lahan Rumah Murah”. <http://jogja.rumah.me/properti/50-kabupaten-kota-siap-sediakan-lahan-rumah-murah/>. Diakses 12 April 2011

Wikipedia, “Pengertian Anjak Piutang”, http://id.wikipedia.org/wiki/Anjak_piutang. Diakses tanggal 20 Januari 2010.

III. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.31. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. 2001.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perbendaharaan Negara*, UU No. 1 Tahun 2004, LN No. 5 Tahun 2004.

_____. *Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, UU No.1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, PP No. 6 Tahun 2006, LN No. 20 Tahun 2006.

_____. *Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*. LN No. 78 Tahun 2008.

Indonesia. *Keputusan Presiden Republik Indonesia tentang Lembaga Pembiayaan*. Keputusan Nomor 61 Tahun 1988. 20 Desember 1988.

Indonesia. *Peraturan Presiden tentang Lembaga Pembiayaan*. Peraturan Nomor 9 Tahun 2009. 18 Maret 2009.

Departemen Keuangan. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan*. Keputusan Nomor 1251/KMK.013/1988. 20 Desember 1988.

_____. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Perubahan Ketentuan mengenai Perusahaan Perdagangan Surat Berharga dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1251/KMK.013/1988 Tanggal 20 Desember 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan*. Keputusan Nomor 1256/KMK.000/1989 tanggal 8 November 1989.

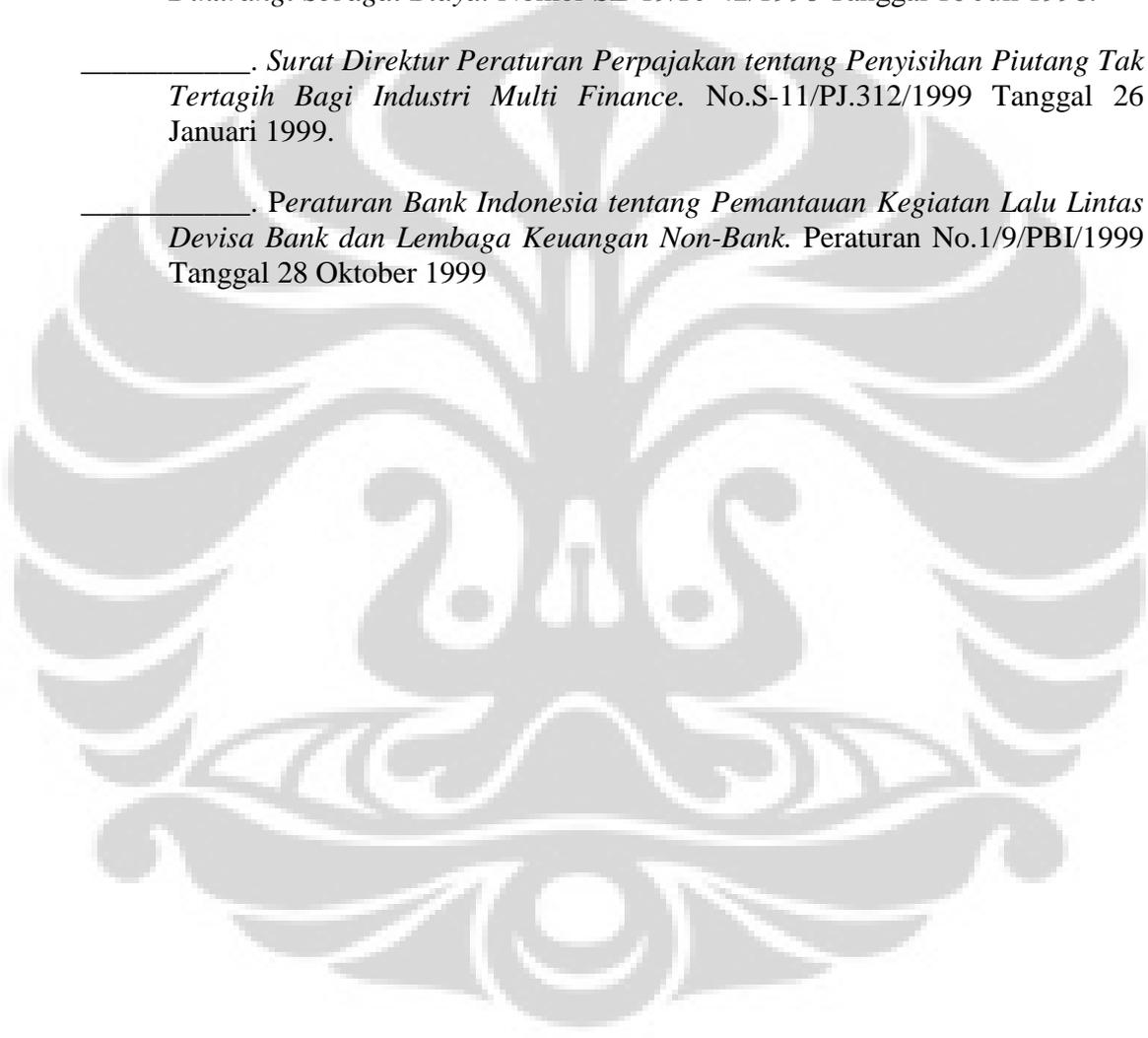
- _____. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 Tanggal 20 Desember 1988 tentang ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan sebagaimana telah diubah dengan keputusan Menteri Keuangan. Keputusan Nomor 1256/KMK.00/1989. 18 November 1989. Keputusan Nomor 468/KMK.017/1995 Tanggal 03 Oktober 1995*
- _____. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan No.642/KMK.04/1995 tentang nilai Lain sebagai Dasar pengenaan Pajak. Keputusan Nomor 292/KMK.04/1996 Tanggal 18 April 1996*
- _____. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang penghapusan Piutang Tak Tertagih yang boleh Dikurangkan Sebagai Biaya. Keputusan Nomor 130/KMK.04/1998. 27 Februari 1998.*
- _____. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Perusahaan Pembiayaan. Keputusan Nomor 448/KMK.017/2000. 27 Oktober 2000.*
- _____. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan No.448/KMK.017/2002 Tentang perusahaan Pembiayaan. Keputusan Nomor 172/KMK.06/2002 Tanggal 23 April 2002.*
- _____. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Penghentian Pemberian Izin Usaha Perusahaan Pembiayaan. Keputusan Nomor 185/KMK.06/2002. 24 April 2002*
- _____. *Keputusan Menteri Keuangan tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah Bagi Lembaga Keuangan Non Bank. Keputusan Nomor. 45 /KMK.06/2003. 30 Januari 2003.*
- _____. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Perusahaan Pembiayaan. Peraturan Nomor 84/PMK.012/2006.*
- _____. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara. Peraturan Nomor 96/PMK.06/2007.*
- _____. *Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Departement Keuangan Republik Indonesia tentang Perlakuan PPN atas Jasa Anjak Piutang. NO.SE-06/PJ-53/1997 Tanggal 18 Maret 1997*

_____. *Surat Direktorat Jenderal Pajak Departement Keuangan Republik Indonesia tentang Pembebasan Pph Pasal 23 atas Penghasilan yang Diperoleh Perusahaan Anjak Piutang. Nomor S-78/PJ-311/1996 Tanggal 19 April 1996.*

_____. *Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Departement Keuangan Republik Indonesia tentang Pelaksanaan Piutang Tak Tertagih yang boleh Dikurangi Sebagai Biaya. Nomor SE-19/PJ-42/1998 Tanggal 10 Juli 1998.*

_____. *Surat Direktur Peraturan Perpajakan tentang Penyisihan Piutang Tak Tertagih Bagi Industri Multi Finance. No.S-11/PJ.312/1999 Tanggal 26 Januari 1999.*

_____. *Peraturan Bank Indonesia tentang Pemantauan Kegiatan Lalu Lintas Devisa Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank. Peraturan No.1/9/PBI/1999 Tanggal 28 Oktober 1999*



**Contoh 19: Perjanjian Anjak Piutang (*Factoring Agreement*
(*Recourse*))**

**PERJANJIAN ANJAK PIUTANG
(*FACTORING AGREEMENT (RECOURSE)*)**

PENJADWALAN	
I. Tanggal berlaku:	
II. Suku Bunga:	(a) Sesuai Pasal 13 (1) (a),% di atas COF (b) Sesuai Pasal 13 (1)(b),% di atas COF
III. Biaya administrasi/Service:%
IV. Plafond:	Rp.
V. Pembayaran uang muka:%

Pada hari ini, tanggal dibuat dan ditandatangani Perjanjian Anjak Piutang/*Factoring Agreement (with recourse)* oleh dan antara pihak-pihak di bawah ini:.....

1. Bank berkedudukan di Jakarta
 -- selanjutnya disebut Bank
2.
 -- selanjutnya disebut juga Klien.

MENERANGKAN:

- Bahwa Bank menawarkan kepada Klien untuk membeli/mengalihkan dari Klien dengan cara Anjak Piutang/*factoring* atas piutang/tagihan yang timbul akibat penjualan barang/jasa terhadap Customer (*Customer*)-nya;

- Bahwa Klien telah menerima baik penawaran dari Bank tersebut di atas;
- Bahwa para pihak telah sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian ini serta mematuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

Pasal 1
Definisi

Dalam Perjanjian ini dipergunakan istilah-istilah yang mempunyai arti dan maksud sebagai berikut:

<i>Asosiasi Perusahaan</i>	berarti perusahaan yang mempunyai hubungan dengan Klien dalam hal kepemilikan maupun kepengurusannya;
<i>Cost of Funds</i>	berarti suku bunga antarkantor Bank (PT Bank) yang diperhitungkan berdasarkan suku bunga deposito tertinggi untuk jangka waktu 12 bulan;
<i>Customer</i>	berarti pihak/orang/perusahaan di mana Klien menjual barang/jasa dalam suatu kegiatan usaha lazimnya di dalam maupun di luar wilayah Indonesia;
<i>Dispute</i>	berarti permasalahan yang timbul berkaitan dengan pengalihan piutang dan mengakibatkan faktur/invoice tidak dibayar oleh Customer secara menyeluruh dan tepat pada waktunya;
<i>Forward Exchange</i>	berarti suatu kontrak jual beli mata uang asing berdasarkan kurs konvensi tertentu dan pada saat tertentu yang disepakati bersama oleh dan antara Klien dengan Bank;
<i>Grup Perusahaan</i>	berarti perusahaan yang merupakan suatu grup atau masih satu grup dengan Klien dalam hal kepemilikan dan kepengurusannya termasuk anak perusahaan dan perusahaan lainnya yang dimiliki oleh anggota keluarga Klien;
<i>Harga Pembelian</i>	berarti, selubangan dengan pembelian piutang oleh Bank berdasarkan perjanjian ini, jumlah-jumlah yang dibayar oleh Bank dikurangi dengan biaya-biaya bunga, administrasi, dan potongan harga yang diterima oleh Customer atas utang-utangnya;

Indonesia	berarti negara Republik Indonesia;
Mata uang asing	berarti mata uang yang berlaku dalam wilayah Indonesia sesuai undang-undang;
Penanggung	berarti orang/pihak lain yang menanggung atau menjamin kewajiban Klien sehubungan dengan perjanjian ini;
Penawaran	berarti penawaran dari Klien untuk menjual kepada Bank piutang (piutang) sesuai Pasal 2 perjanjian ini;
Penjadwalan	berarti ringkasan atau rangkuman dalam suatu penjadwalan seperti tercantum pada awal perjanjian ini;
Piutang	berarti jumlah-jumlah yang tertagih untuk Klien dari Customer atas penjualan barang/jasa termasuk potongan harga yang diberikan kepada Customer;
Plafond	berarti jumlah yang tertera dalam Artikel IV Penjadwalan;
Recourse	berarti hak penanggungan yang dimiliki oleh Bank atas perlanggungan Klien untuk menjamin pembayaran dari Customer sesuai Pasal 6 perjanjian ini;
Rekening	berarti rekening Koran yang dibuka atas nama Klien pada Bank dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan untuk pembukaan rekening Koran;
Rekening Factoring	berarti rekening yang disediakan oleh Bank untuk membukukan segala transaksi yang berhubungan dengan pengalihan piutang antara Klien dengan Bank berdasarkan perjanjian ini;
Service	termasuk segala jenis pekerjaan atau usaha yang dilaksanakan atau disetujui untuk dilaksanakan oleh Bank berdasarkan perjanjian ini;
Service Charge	berarti biaya-biaya yang dibebankan kepada Klien sesuai Pasal 12 perjanjian ini;

Pasal 2

Penawaran

1. **Klien mengikatkan diri untuk menawarkan setiap piutang yang dimilikinya saat ini dan dari waktu ke waktu kepada Bank, penawaran mana harus**

sudah dilengkapi dengan dokumen-dokumen berkenaan dengan piutang dimaksud.

2. Piutang (piutang) tersebut harus merupakan suatu tagihan yang timbul dari suatu transaksi yang sah dan tidak bertentangan dengan undang-undang maupun Perjanjian ini serta merupakan piutang (piutang) yang belum dialihkan/dijual kepada pihak lain maupun kepada Bank sendiri.
3. Setiap piutang yang dialihkan harus disertai dengan salinan/kopi asli dari setiap faktur/invoice beserta dengan dokumen-dokumen lain termasuk bukti-bukti pengiriman barang.
4. Tanpa persetujuan tertulis dari Bank, maka setiap piutang yang dialihkan tidak berlaku atas jenis-jenis piutang yang timbul dari tagihan-tagihan terhadap:
 - a. Perusahaan grup Klien
 - b. Perusahaan asosiasi Klien
 - c. Direksi, mitra usaha/partner, karyawan Klien, termasuk istri/suami serta seluruh anggota keluarga yang bersangkutan.
 - d. Direksi, mitra usaha/partner, karyawan perusahaan grup, perusahaan asosiasi Klien, beserta istri/suami dan seluruh anggota keluarga yang bersangkutan.
5. Menyimpang dari ketentuan di atas, Bank berhak untuk menolak atau menerima piutang-piutang yang diajukan oleh Klien sesuai pertimbangan Bank sendiri.

Pasal 3

Jaminan Penawaran

Dalam setiap penawaran yang diajukan, Klien mengikatkan diri untuk memenuhi persyaratan serta ketentuan sebagai berikut:

- a. bahwa seluruh data, pernyataan, laporan dan semua dokumen berkenaan dengan utang Customer kepada Klien adalah lengkap dan sah;
- b. bahwa setiap piutang yang dimaksud dalam Perjanjian ini adalah merupakan piutang yang timbul dari transaksi jual beli, pelaksanaan penyerahan/pengiriman barang yang dilakukan dengan benar dan sah, serta bebas dari segala tuntutan/tuntutan hukum, tuntutan kerusakan, tuntutan komisi/jasa yang timbul dari siapa pun juga (kecuali untuk potongan-potongan khusus yang menjadi hak Customer sesuai perjanjian jual beli/transaksi);

- c. bahwa perjanjian/kontrak jual beli yang dibuat antara Klien dengan Customer harus memuat perincian tentang keadaan, jumlah (kuantitas) serta mutu (kualitas) barang atau jasa yang diperjualbelikan serta syarat-syarat pembayarannya;
- d. bahwa setiap asli faktor beserta dengan salinan/kopi asli setiap dokumen yang memuat tentang syarat dan ketentuan penjualan barang/jasa yang menyangkut dan terlebih dahulu harus disahkan (di-endorse) dengan pemberitahuan pengalihan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Perjanjian ini;
- e. bahwa seluruh hak Klien yang timbul dari adanya Perjanjian/transaksi antara Klien dengan (para) Customernya menjadi hak Bank sepenuhnya tanpa kecuali apa pun juga, termasuk hak atas penerimaan pembayaran utang, hak atas bunga, hak untuk menagih/menuntut pembayaran utang dari (para) Customer atau dari pihak lain, dan Bank berhak untuk melaksanakan penarikan barang-barang yang dibeli oleh (para) Customer dalam hal terjadi kejadian yang menurut pertimbangan Bank pantas dan layak untuk dilakukan hal dimaksud;
- f. bahwa Klien tidak akan melakukan perubahan atau memperbarui Perjanjian/Transaksi Jual Beli antara Klien dengan (para) Customernya, tidak telah atau akan melaksanakan segala sesuatu yang mungkin menimbulkan kerugian pada Bank berkenaan dengan Perjanjian ini, tanpa persetujuan tertulis dari Bank;
- g. bahwa segera setelah menerima pemberitahuan klaim yang dianggap bonafide dari (para) Customer, Klien akan menerbitkan Kredit Nota sesuai dengan ketentuan dan persyaratan termuat dalam Pasal 10 Perjanjian ini;
- h. bahwa kecuali dengan persetujuan khusus dari Bank, (para) Customer tidak termasuk dalam kategori yang termuat dalam Pasal 2 (4) Perjanjian ini;
- i. bahwa transaksi yang dilakukan antara Klien dengan Customer merupakan suatu transaksi yang tidak memuat mengenai larangan atau pembatasan tentang pengalihan piutang dari Klien kepada pihak lain.

Pasal 4

Penerimaan Penawaran

1. Persetujuan atas pengalihan Piutang (piutang) sesuai Perjanjian ini, berlaku dan harus dianggap berlaku sejak pelaksanaan pembayaran harga

pengalihan piutang tersebut dilakukan oleh Bank kepada Klien atau pihak lain yang ditunjuk oleh Klien, hal mana akan terbukti dari bukti penerimaan uang atau pengkreditan rekening Klien yang ada pada Bank.

2. Persetujuan Bank atas pengalihan piutang (piutang) tersebut ditentukan sebagai berikut:
 - a. Klien menyerahkan seluruh haknya sebagai pemilik piutang yang sah kepada Bank, termasuk hak untuk menagih piutangnya dengan segala cara, hak Klien atas bunga/keuntungan lain, atau hak yang timbul dari jaminan asuransi dalam kaitannya dengan utang dimaksud, serta hak-hak Klien yang lain timbul sebagai akibat adanya transaksi antara Klien dengan Customer tanpa kecuali apa pun.
 - b. Klien menyetujui untuk mengalihkan seluruh keuntungan berkenaan dengan piutang-piutang dimaksud (termasuk pembatalan pengiriman barang atau penarikan kembali barang-barang) beserta dengan seluruh hak Klien untuk menjamin hubungan dengan Perjanjian Jual Beli (transaksi) antara Klien dengan (para) Customer, namun Bank tidak berkewajiban untuk melengkapi atau melaksanakan ketentuan-ketentuan/syarat-syarat termuat dalam Perjanjian Jual Beli antara Klien dengan Customer.

Pasal 5

Jaminan atas Piutang

1. Klien mengikatkan diri serta menjamin Bank, bahwa piutang (piutang) yang dialihkan kepada Bank adalah piutang (piutang) yang timbul dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. akan dibayar penuh tepat pada waktunya oleh Customer;
 - b. Customer mampu untuk membayar utangnya setiap saat;
 - c. Customer tidak akan menerbitkan dan/atau menarik *cheque* atau Surat Berharga lain yang tidak ada dananya, tidak sah, cacat hukum atau daluwarsa;
 - d. Customer tidak dalam keadaan pailit;
 - e. Customer tidak dalam keadaan di bawah pengampuan;
 - f. Customer tidak akan melakukan tindakan-tindakan atau hal-hal yang tidak dapat disetujui Bank;
 - g. Customer tidak dalam keadaan terlibat suatu perkara yang menyebabkan seluruh atau sebagian harta bendanya (dapat) dibebani dengan

sitaan oleh pihak manapun juga;

- li. Customer tidak akan menghentikan atau mengancam untuk menghentikan usahanya dengan alasan apa pun juga.
2. Klien juga menjamin bahwa:
- a. Bank adalah satu-satunya pihak yang ditunjuk serta memperoleh hak untuk membeli piutang-piutang yang dimiliki oleh Klien saat ini dan atau yang dari waktu ke waktu akan ada kemudian serta Klien mengikatkan diri untuk tidak menjual, mengalihkan atau menunjuk pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Bank.
 - b. Berkenaan dengan pengalihan piutang-piutang kepada Bank dengan tidak mengesampingkan ketentuan-ketentuan termuat dalam Perjanjian ini, maka Klien mengikatkan diri akan memberitahukan kepada Customer perihal pengalihan dimaksud.
 - c. Di dalam hal Bank memberi pengecualian tertentu kepada Klien maupun Customer maka pengecualian-pengcualian tersebut hanya berlaku secara khusus dan tidak berlaku terus-menerus.
 - d. Segala tuntutan yang timbul dari pihak Customer, menjadi beban tanggung jawab serta risiko Klien sendiri dan oleh karena itu dengan ini Klien menyatakan melepaskan Bank dari segala tuntutan dimaksud.
 - e. Bank berhak untuk mendebel rekening (*rekening factoring*) Klien untuk jumlah sesuai perhitungan Bank yaitu baik jumlah pokok, bunga serta seluruh biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya Perjanjian ini termasuk segala kewajiban Klien sebagai penjamin/penanggung dari seluruh kewajiban Customer atau dari Klien lain maupun Klien sendiri. Klien menyatakan memberi kuasa penuh kepada Bank yang tidak dapat dicabut kembali dan/atau dibatalkan dengan alasan apa pun juga termasuk mengenai berakhirnya Kuasa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1813 KUHIP.

Pasal 6

Hak Recourse

Bank mempunyai hak penuh untuk menuntut pembayaran kembali dari Klien sehubungan dengan piutang (piutang) yang dibeli oleh dan telah dialihkan kepada Bank, dalam hal Customer tidak/belum menyelesaikan kewajibannya secara penuh dan tepat pada waktunya dengan segala alasan apa pun, atau dalam hal terjadi pelanggaran atas ketentuan-ketentuan seperti termuat dalam

Pasal 3 dan 5 Perjanjian ini. Klien dengan ini menyetujui serta mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban pembayaran dimaksud kepada Bank dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diberitahukan oleh Bank.

Pasal 7

Pemberitahuan Pengalihan

Klien mengikatkan diri untuk melaksanakan endorsement (pengesahan) atas asli serta kopi setiap Faktur/Invoice berkenaan dengan pengalihan piutang ini, dengan pemberitahuan dalam kata-kata sebagai berikut (atau dengan kata-kata lain yang ditentukan kemudian oleh Bank):

Tagihan atas faktur ini telah dialihkan dan harus dibayar pada waktunya ke Bank Factoring Center, Jl , Jakarta 10120. Hanya dengan tanda bukti penerimaan pembayaran (kuitansi) yang diterbitkan oleh Bank yang dapat dianggap sebagai bukti sah pembayaran faktur ini. Apabila terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam faktur ini, harap segera diberitahukan kepada kami.

Pasal 8

Pembayaran kepada Klien

1. Nilai serta jumlah harga pengalihan setiap piutang dimaksud dalam Perjanjian ini dilakukan dalam mata uang Rupiah, kecuali dengan persetujuan khusus yang diberikan oleh Bank secara tertulis mengenai penggunaan mata uang asing tertentu tersebut, dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penerimaan setiap penawaran dari Klien.
2. Setiap pelaksanaan pembayaran oleh Bank kepada Klien akan dilakukan pada hari berikutnya setelah penawaran dinyatakan diterima oleh Bank dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan berikut:
 - a. Bank akan membayar kepada Klien jumlah harga beli yang telah disetujui bersama tersebut, dikurangi dengan jumlah yang telah diterima sebelumnya oleh Klien (bila ada) dalam kaitannya dengan ketentuan termuat dalam Pasal 8 ayat (3) di bawah ini menjadi hak Bank dengan ketentuan:
 - (i) Bila utang dibayar kepada Bank dalam mata uang transaksi, maka

pelaksanaan pembayaran kepada Bank menerima pembayaran dimaksud.

- (ii) Bila transaksi dilakukan dalam mata uang Rupiah, sedangkan pembayaran utang dilakukan dalam mata uang asing yang diterima oleh Bank selambat-lambatnya pukul 10.00, maka perhitungan dilakukan sehari setelah dilakukan konversi dari mata uang asing tersebut ke mata uang Rupiah, sesuai ketentuan termuat dalam Pasal 16 ayat (2) di bawah ini.

b. Dalam hal pembayaran diterima oleh Bank untuk sebagian dari jumlah piutang yang tertagih, Bank akan membayar kepada Klien jumlah harga beli yang telah disetujui bersama tersebut, dikurangi dengan jumlah yang telah diterima sebelumnya oleh Klien (bila ada) dalam kaitannya dengan ketentuan termuat dalam Pasal 8 (3) di bawah ini dan seluruh atau sebahagian jumlah perhitungan yang menjadi hak Bank termasuk biaya bunga dan administrasi, dengan ketentuan:

- (i) Bila sebahagian utang dibayar kepada Bank dalam mata uang transaksi, maka pelaksanaan pembayaran kepada Klien dilakukan pada hari berikutnya setelah Bank menerima pembayaran dimaksud.
- (ii) Bila transaksi dilakukan dalam mata uang Rupiah, sedangkan sebagian pembayaran utang dilakukan dalam mata uang asing yang diterima oleh Bank selambat-lambatnya pukul 10.00, maka perhitungan dilakukan sehari setelah dilakukan konversi dari mata uang asing tersebut ke mata uang Rupiah, sesuai ketentuan termuat dalam Pasal 16 ayat (2) di bawah ini.

3. Di dalam hal Klien menghendaki agar Bank bersedia sesuai pertimbangannya untuk membayar jumlah harga beli atas pengalihan piutang tersebut, sebelum Bank menerima sebagian atau seluruh pembayaran atas tagihan-tagihan terhadap Customer, maka sesuai ketentuan termuat dalam Artikel V Penjadwalan, jumlah tersebut tidak diperkenankan melebihi jumlah persentase yang telah ditentukan bersama, dan sesuai ketentuan termuat dalam Artikel IV Penjadwalan, jumlah tersebut tidak diperkenankan melebihi jumlah Rp. Terbilang

Pasal 9

Penagihan dari Customer

1. Bank sebagai satu-satunya pemegang hak penuh untuk menerima dan/atau menagih dengan jalan apa pun, setiap piutang yang dibeli oleh Bank dan Klien mengikatkan diri untuk tidak melakukan penagihan atau menerima pembayaran atas piutang-piutang dimaksud, tanpa persetujuan tertulis atau atas permintaan Bank.
2. Atas permintaan Bank, Klien menyetujui untuk membantu Bank melaksanakan penagihan pembayaran atas setiap piutang dimaksud dalam Perjanjian ini dan oleh karena itu Bank diperkenankan bertindak untuk dan atas nama Klien melakukan penagihan dimaksud sesuai prosedur hukum sebagaimana mestinya serta melakukan pengawasan penuh atas pelaksanaan penagihan dimaksud.
3. Klien wajib serta mengikatkan diri untuk segera memberitahukan dan menyampaikan kepada Bank, setiap pembayaran baik dalam bentuk uang kontan maupun dengan alat pembayaran lain yang diterima oleh Klien dari (para) Customer dalam hubungannya dengan piutang (piutang) yang dialihkan oleh Klien kepada Bank, dan Klien mengikatkan diri untuk mengalihkan, menggunakan atau menyerahkan pembayaran (alat pembayaran) dimaksud kepada siapa pun juga, kecuali kepada Bank, atau kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank secara tertulis.
4. Di dalam hal Customer melakukan pembayaran langsung kepada Bank atau kepada Klien secara masing-masing maupun bersama-sama tanpa memberikan petunjuk/instruksi pembayarannya, maka para pihak menyetujui bahwa pembayaran dimaksud akan dipergunakan terlebih dahulu untuk kepentingan Bank, kemudian diperhitungkan pada kewajiban-kewajiban Klien kepada Bank yang timbul dari Perjanjian ini, dan sisanya (bila ada) akan diserahkan kepada Klien dengan ketentuan bahwa Bank tidak dikenakan biaya atau biaya apa pun atas selisih jumlah dimaksud termasuk biaya dalam bentuk dan/atau dengan cara perhitungan apa pun juga.

Pasal 10

Kredit Nota

1. Klien akan segera memberitahukan dan meminta persetujuan secara tertulis kepada Bank atas penerbitan setiap kredit nota yang diberikan kepada

Bab 4 Perjanjian Pengakuan Utang dan Jaminan Jangka Panjang

Customer dan Klien wajib untuk segera mengirimkan duplikat kredit nota tersebut kepada Bank.

2. Setiap kredit nota yang diterbitkan oleh Klien sebagaimana termuat dalam Pasal 10 ayat (1) di atas, harus memuat kata-kata sebagai berikut (atau kata-kata lain yang ditentukan kemudian oleh Bank):

Kredit nota ini merupakan bagian yang tidak terpisah dari faktur-faktur dimaksud dalam kredit nota ini, yang telah diulihkan kepada Bank, dan tidak dapat diuangkan.

3. Setiap kredit nota dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) di atas menjadi beban dan tanggung jawab Klien, dan Bank berhak untuk membebankan jumlah dalam Kredit Nota ke Rekening/Pembukuan *Factoring Klien*.

Pasal 11

Pengiriman Faktur (*Invoice*) dan Kredit Nota

Bank berhak setiap saat meminta kepada Klien untuk menyerahkan/mengirimkan asli setiap Faktur (*invoice*) atau kredit nota kepada Bank, dan tidak kepada Customer, untuk mana Bank yang akan meneruskannya kepada Customer atas biaya Klien.

Pasal 12

Biaya Administrasi/*Service Charge*

1. Dalam kaitannya dengan Perjanjian ini, Klien menyetujui untuk membayar kepada Bank, biaya-biaya sebagai berikut:
 - a. Jumlah sebagaimana ditentukan dalam Artikel II Penjadwalan dengan catatan bahwa Bank tetap berhak untuk menentukan biaya-biaya lain sesuai ketentuan termuat dalam Pasal 12 ayat (2) di bawah ini, dan mengajukan jumlah persentase yang berbeda atas setiap Customer, sesuai ketentuan termuat dalam Pasal 12 ayat (3) di bawah ini;
 - b. Apabila dalam jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal berlakunya Perjanjian ini ternyata jumlah persentase yang harus dibayar oleh Klien kurang dari jumlah persentase yang telah ditentukan, maka Klien menyetujui untuk membayar selisih kekurangan dimaksud;
2. Bank setiap saat dan dari waktu ke waktu berhak untuk mengubah besarnya persentase biaya administrasi/*service* yang harus dibayar oleh Klien dengan cara memberitahukan perubahan tersebut secara tertulis oleh Bank kepada Klien.

3. Bank berhak untuk menentukan persentase yang berbeda atas seluruh biaya-biaya yang harus dibayar oleh Klien atas setiap piutang (piutang) yang dialihkan kepada Bank sesuai Perjanjian ini, hal mana akan diberitahukan secara tertulis oleh Bank kepada Klien.
4. Pembebanan biaya-biaya administrasi/service ditentukan dalam mata uang yang sama dengan mata uang seliap piutang yang dialihkan tanpa mengurangi hak Bank untuk mengkonversikan mata uang tersebut dalam mata uang Rupiah untuk keperluan pembukuan atau dengan pertimbangan lainnya.

Pasal 13

Suku Bunga

1. Bunga yang dikenakan sesuai dengan pembelian/pengalihan piutang oleh Bank Perhitungannya setiap hari dengan suku bunga sebagai berikut:
 - a. Apabila dipergunakan mata uang Rupiah, suku bunga yang berlaku adalah seperti yang tercantum dalam Artikel II (a) Penjadwalan yaitu berdasarkan *Cost of Funds* Bank untuk mata uang Rupiah atau penetapan suku bunga lainnya sesuai Pasal 13 ayat (3) di bawah ini;
 - b. Apabila dipergunakan mata uang asing, suku bunga yang berlaku adalah seperti yang tercantum dalam Artikel II (b) Penjadwalan, yaitu berdasarkan *Cost of Funds* Bank untuk mata uang asing tersebut atau penetapan suku bunga lainnya sesuai Pasal 13 ayat (3) di bawah ini;
2. *Cost of Funds* Bank dalam mata uang Rupiah maupun dalam mata uang asing lainnya dapat berubah-ubah setiap saat tergantung keadaan pasar uang.
3. Bank berhak untuk sewaktu-waktu mengubah besarnya suku bunga yang dikenakan, perubahan mana akan diberitahukan secara tertulis oleh Bank kepada Klien.
4. Bunga akan diperhitungkan berdasarkan faktor 360 (tiga ratus enam puluh) hari setahun dan jumlah hari-hari yang benar-benar berlalu, dihitung dari hari ke hari dan dibayar/diperhitungkan dalam rekening *factoring* Klien selambat-lambatnya pada tanggal 30 (tiga puluh) tiap-tiap bulan untuk pertama kali pada tanggal 30 (tiga puluh) dari bulan yang bersangkutan di mana untuk pertama kali Klien menerima uang muka berdasarkan Perjanjian ini.

Pasal 14

Rekening *Factoring*

1. Bank akan membukukan dan mencatat di mana diperlukan yang menyangkut seluruh transaksi antara Bank dengan Klien dalam suatu rekening *factoring*.
2. Rekening *factoring* dalam mata uang yang berbeda akan dibukukan di mana diperlukan dan pendebitan maupun pengkreditan rekening tersebut akan disesuaikan dengan mata uang yang bersangkutan.
3. Bank akan mengirimkan laporan rekening *factoring* setiap bulan. Apabila dalam 15 (lima belas) hari sejak diterimanya laporan bulanan tersebut Klien tidak mengajukan pertanyaan secara tertulis baik secara keseluruhan maupun sebagian laporan bulanan tersebut, maka Bank menganggap laporan bulanan tersebut telah disetujui dan diterima kebenarannya oleh Klien.

Pasal 15

Permasalahan (*Dispute*)/Piutang Tidak Tertagih

1. Apabila Bank menggunakan Hak *Recourse* sesuai Pasal 6 Perjanjian ini, maka Bank diberi hak dan kuasa penuh oleh Klien untuk melaksanakan pendebitan langsung atas rekening (*rekening factoring*) Klien yang ada pada Bank untuk jumlah sesuai perhitungan Bank.
2. Tanpa mengurangi maksud yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) di atas, apabila Customer mengajukan permasalahan/*dispute* terhadap faktur/*invoice* yang tertagih atau kewajiban Customer untuk membayar piutang pada jatuh waktunya, Bank berhak untuk mendebet rekening (*rekening factoring*) Klien pada Bank untuk jumlah sesuai perhitungan Bank.
3. Tanpa mengurangi maksud yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) di atas, apabila Customer menolak untuk membayar piutang dengan alasan apa pun pada jatuh waktunya faktur/*invoice*, Bank berhak untuk mendebet rekening (*rekening factoring*) Klien kepada Bank untuk jumlah sesuai perhitungan Bank.
4. Klien akan menanggung Bank atas segala ongkos-ongkos, biaya-biaya (termasuk biaya pengacara dan pengadilan) yang harus dikeluarkan oleh Bank sehubungan dengan kegagalan pembayaran oleh Customer terhadap setiap piutang yang dijual/dialihkan ke Bank.

Pasal 16

Penentuan Harga Pembelian Piutang

1. Apabila mata uang Rupiah dipergunakan atas sesuatu piutang, maka untuk menentukan harga pembelian piutang tersebut akan ditentukan sebagai berikut:
 - a. Untuk piutang tertagih dalam mata uang Rupiah, jumlah-jumlah piutang akan diperhitungkan dalam mata uang Rupiah;
 - b. Untuk piutang tertagih dalam mata uang asing, jumlah-jumlah piutang tertagih dalam mata uang Rupiah yang diterima oleh Bank dari konversi mata uang asing tersebut akan diperhitungkan sesuai ketentuan dalam Pasal 16 ayat (2) di bawah ini.
2. Apabila mata uang Rupiah dipergunakan atas sesuatu piutang dan telah dibayar kepada Bank dalam mata uang asing, maka Bank akan mengkonversikan piutang tersebut ke dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs konversi yang ditetapkan oleh Bank, kecuali apabila Klien telah menandatangani kontrak *Forward Exchange* dengan Bank, hal mana akan berlaku kurs konversi berdasarkan kontrak *Forward Exchange*.
3. Apabila mata uang asing dipergunakan atas sesuatu piutang dan dibayar kepada Bank dalam mata uang asing yang bersangkutan, maka jumlah-jumlah piutang akan diperhitungkan dalam mata uang asing tersebut.

Pasal 17

Data dan Informasi Klien

1. Klien akan menyimpan catatan-catatan dan pembukuan piutang maupun penjualan terhadap (para) kustomer, dan akan mengizinkan petugas Bank maupun wakil yang ditunjuk untuk dari waktu ke waktu memeriksa catatan-catatan/pembukuan tersebut beserta dokumen-dokumen lainnya.
2. Klien mengikatkan diri kepada Bank, selama Klien masih mempunyai kewajiban kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini, untuk menyerahkan kepada Bank:
 - a. dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak ditutupnya tiap-tiap semester dari tahun buku Klien, Neraca dan perhitungan laba rugi dari Klien yang tidak diaudit untuk semester yang bersangkutan;
 - b. dalam 120 (seratus dua puluh) hari sejak ditutupnya tiap-tiap tahun buku dari Klien, Neraca dan perhitungan laba rugi dari Klien yang diaudit oleh Akuntan Publik yang disetujui oleh Bank mengenai tahun buku tersebut.

3. **Klien akan dari waktu ke waktu memberitahukan kepada Bank terhadap segala fakta maupun pendapat yang diketahui oleh Klien mengenai kredibilitas, kemampuan, maupun bonafiditas (para) customer dan keabsahan atas piutang (piutang) serta melindungi kepentingan Bank dalam segala hal sesuai Perjanjian ini.**
4. **Klien akan segera memberitahukan Bank secara tertulis apabila:**
 - a. **terjadi perubahan dalam syarat dan kondisi kontrak penjualan barang/jasa kepada customer;**
 - b. **terjadi pelanggaran atas ketentuan yang termuat dalam Pasal 3 dan 6 Perjanjian ini.**
5. **Klien mengikatkan diri untuk memberitahukan kepada Bank atas seluruh grup perusahaan maupun asosiasi perusahaan Klien baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.**

Pasal 18

Utang

Selama Perjanjian ini masih berlaku dan mengikat para pihak sebagaimana mestinya, Klien menyetujui untuk:

- a. **memberi kesempatan kepada Bank dan/atau wakilnya guna melakukan pemeriksaan pembukuan Klien, menyerahkan dokumen-dokumen asli serta mengirimkan kepada Bank atas biaya Klien segala sesuatu berkenaan dengan Perjanjian ini;**
- b. **tidak melakukan sesuatu perbuatan atau sikap yang mengurangi atau meniadakan maksud dari pengalihan piutang serta pengikatan jaminan/tanggungan dan kuasa yang diberikan dengan akta ini, menjual/mengalihkan piutang-piutang yang telah diserahkan kepada Bank kepada siapa pun juga termasuk Bank sendiri;**
- c. **tidak melakukan suatu perbuatan yang mengurangi dan meniadakan maksud dari pengalihan piutang serta penanggungannya;**
- d. **tidak melakukan suatu perubahan apa pun atas perusahaan Klien, termasuk perubahan pengurus, pemegang saham atau perubahan apa pun tanpa persetujuan tertulis dari Bank;**
- e. **tidak melakukan perubahan, penambahan atau perpanjangan jangka waktu terhadap transaksi yang antara Klien dengan Customer berkenaan dengan pengalihan piutang ini;**

- f. tidak melakukan suatu perbuatan atau sikap yang menimbulkan berkurangnya nilai atas harta benda milik Klien;
- g. membeli kembali piutang-piutang yang telah dialihkan kepada Bank bilamana piutang-piutang tersebut tidak diselesaikan sebagaimana mestinya baik jumlah, waktu maupun cara oleh (para) Customer;
- h. Di dalam hal Klien adalah suatu Badan Hukum maka setiap perubahan yang dilakukan terhadap Anggaran Dasar Perusahaan harus terlebih dahulu diberitahukan kepada Bank.

Setiap perubahan yang dilakukan tidak mengakibatkan batalnya Perjanjian ini dan hak serta kewajiban Klien baik para pengurus maupun pemegang saham tetap terikat pada syarat dan ketentuan termuat dalam Perjanjian ini.

Pengurus maupun pemegang saham lama menjamin bahwa pengurus maupun pemegang saham baru akan tetap tunduk serta mematuhi seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini.

Pasal 19

Piutang-Piutang yang ada (*Existing Debt*)

Para pihak menyetujui bahwa untuk piutang (piutang) yang saat ini telah ada atau telah dimiliki oleh Klien disebut sebagai piutang berjalan (*initial debt*) dimiliki oleh Klien disebut sebagai piutang berjalan (*initial debt*), berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Klien harus segera memberitahukan secara tertulis kepada (para) Customer tembusan ditujukan kepada Bank.
2. Klien mengikatkan diri untuk membeli kembali piutang (piutang) dimaksud dalam pasal ini bila (para) Customer tidak memenuhi kewajibannya pada tanggal jatuh tempo.

Pasal 20

Penahanan atas pembatalan/pengakhiran

Di dalam hal salah satu pihak bermaksud untuk membatalkan/mengakhiri Perjanjian ini sebagaimana dimuat dalam Pasal 21, maka Bank berhak untuk memotong/menahan setiap jumlah yang diterima oleh Bank untuk diperhitungkan dengan jumlah yang menjadi kewajiban Klien kepada Bank.

Pasal 21
Pembatalan/Pengakhiran

1. Dengan pemberitahuan

- a. Perjanjian ini mulai berlaku pada tanggal dan akan berlaku secara terus-menerus (dengan jangka waktu minimal 12 bulan sejak tanggal perjanjian ini) sepanjang para pihak tidak bermaksud untuk mengakhiri Perjanjian ini.
- b. Apabila salah satu pihak bermaksud untuk mengakhiri Perjanjian ini, maka masing-masing pihak harus terlebih dahulu memberitahukan maksudnya secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum maksud tersebut dilaksanakan.

2. Tanpa Pemberitahuan

Menyimpang dari Pasal 21 ayat (1) (b), Bank berhak untuk mengakhiri atau membatalkan perjanjian ini tanpa memberitahukan serta menuntut/ menagih pembayaran segala sesuatu yang terutang oleh Klien atau yang menjadi kewajiban Klien terhadap Bank berdasarkan Perjanjian ini dengan seketika dan sekaligus tanpa somasi lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- a. Klien melanggar satu atau lebih dari satu ketentuan dalam perjanjian ini;
- b. Pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam Perjanjian ini (dan/atau penambahan, perubahan, pembaharuan atau penggantinya) dan/atau dalam perjanjian jaminan yang berhubungan dengan Perjanjian ini, ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal (hal) yang oleh Bank dianggap penting;
- c. Klien semata-mata menurut pertimbangan Bank keadaan keuangannya, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Klien tidak dapat memenuhi kewajibannya lagi sesuai Perjanjian ini;
- d. Klien atau orang/pihak lain yang menanggung atau menjamin kewajiban Klien (untuk selanjutnya disebut Penanggung) berdasarkan Perjanjian ini (dan/atau setiap penambahan, perubahan, pembaharuan dan penggantinya) mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran utang-utang (*Sursance van betaling*) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apa pun tidak berhak lagi mengurus dan menguasai

kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Klien dan/atau Penanggung oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang;

- e. Klien atau salah satu Penanggung dibubarkan atau mengambil keputusan untuk bubar, *casu quo* meninggal dunia atau izin usaha Klien dicabut/ditarik kembali oleh instansi yang berwenang atau tidak diperbaharui/diperpanjang lagi atau menghentikan usahanya atau menangguhkan untuk sementara usahanya atau dinyatakan berada di bawah pengampuan (*oudercuratele gesteld*);
- f. Kekayaan Klien atau Penanggung seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwajah;
- g. Diadakan perubahan anggaran dasar, perubahan susunan para pemegang saham, direksi dan/atau Dewan Komisaris (bila ada) dari klien tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank.

Pasal 22

Pemberitahuan Pengakhiran Perjanjian

Pemberitahuan pengakhiran/pembatalan Perjanjian maupun semua korespondensi mengenai Perjanjian ini dikirim dan diterima langsung oleh para pihak (*by hand*) atau melalui Pos Tercatat atau melalui agen yang ditunjuk (bila ada) ke alamat-alamat sebagai berikut:

Bank: Bank

Factoring Center

.....

Jakarta 10120

Klien:

.....

.....

Perubahan alamat-alamat tersebut di atas haknya akan berlaku bila pemberitahuan tertulis telah disampaikan dan diterima oleh para pihak.

Pasal 23

Akta-Akta

Di samping Perjanjian ini, maka berlaku juga:

- a. Surat Penawaran tanggal

b. Surat Penanggungan (*Borgstelling*) tanggal

c. -

Akta mana merupakan bagian penting yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Anjak Piutang ini, yang tidak akan dibuat tanpa dibuatnya akta tersebut di atas.

Pasal 24

Biaya-Biaya Akta

Biaya-biaya akta sehubungan dengan Perjanjian ini dibebankan kepada Klien dan akan ditarik langsung oleh Bank dengan pendebetran pada rekening (*rekening factoring*) Klien yang ada pada Bank.

Pasal 25

Kuasa

Setiap kuasa yang diberikan oleh Klien pada Bank sebagaimana termuat dan berkenaan dengan Perjanjian ini adalah merupakan kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali dan/atau dibatalkan dengan alasan apa pun, serta tidak akan berakhir oleh karena apa pun termasuk sebagaimana termuat dalam Pasal 1813 KUH Perdata.

Pasal 26

Ketentuan Hukum

1. Para pihak sepakat bahwa mengenai Perjanjian ini dan segala akibat hukumnya tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Di dalam hal timbul perselisihan, maka para pihak setuju untuk menyelesaikan secara musyawarah dan bila tidak tercapai kata sepakat, maka para pihak setuju untuk memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di

Demikian Perjanjian ini dibuat di Jakarta pada hari dan tanggal tersebut pada awal perjanjian ini, dan setelah dibaca dan dimengerti isinya, lalu diandatangani para pihak.

Klien:

Jakarta,

Bank

Penawaran PT. XYZ D Kepada PT. OPG.

No. [REDACTED] 08

Jakarta, [REDACTED] 2008

Kepada Yth

[REDACTED]
Jakarta.

Dengan Hormat,

Penawaran Factoring

Sehubungan dengan permohonan Factoring yang sudah kami terima, inaka bersama ini kami sampaikan penawaran fasilitas Factoring tersebut dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- 1 Kreditur : PT. [REDACTED]
- 2 Debitur : PT. [REDACTED]
- 3 Bentuk Fasilitas : Factoring (Anjak Piutang)
- 4 Jaminan : Tagihan Piutang.
- 5 Platond : Maksimum Rp. 10.000.000.000,- (Non Revolving).
- 6 Suku bunga : 15.5 % Elektift . (Floating). *Berbasiskan B3, rate 4% ✓
untuk bulan ini.*
- 7 Jangka Waktu : 12 (Dua Belas) bulan.
- 8 Syarat Penarikan : Menyerahkan surat sanggup / Promissory Note, Surat permohonan untuk penarikan tersebut ,Daftar piutang dengan lampirannya berupa fotocopy Giro-giro mundur dari konsumen Debitur sesuai dengan Daftar Piutang .
- 9 Denda Keterlambatan : 0,2% per hari dari jumlah tunggakan.
- 10 Biaya Administrasi : 1.005 % (Rp. 100.500.000,- = Seratus Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)
- 11 Biaya-biaya : Biaya notaris, biaya perjalanan, dan biaya-biaya lain yang diperlukan untuk mempersiapkan dan melaksanakan perjanjian ini akan dibebankan ke Debitur.



20 Jumlah yang harus dibayar pada saat penandatanganan Perjanjian Fasilitas.

a. Biaya Administrasi	Rp. 100.500.000,-
b. Biaya Notaris ±	Rp. 10.000.000,-
c. PPN atas bunga	Rp. _____
d. Bunga	Rp. _____
Jumlah	Rp. 110.500.000,-

Bilamana semua syarat dan ketentuan tersebut di atas dapat diterima, mohon Surat Penawaran ini ditanda tangani di atas materai Rp. 6.000,- dan diparaf pada setiap halamannya serta dikembalikan kepada kami.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Hormat Kami,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Direktur

Menyetujui

[Redacted signature]

[Redacted signature and stamp area]

[Redacted footer text]



[REDACTED]

NOTARIS & PPAT

Salinan Akta

PERJANJIAN ANJAK PIutang

(FACTORING WITH RECOURSE)

[REDACTED] : [REDACTED] M. XYZ P.
CLIENT : [REDACTED] PT. OPB.

Tanggal

[REDACTED]

Nomor

[REDACTED]

PERJANJIAN ANJAK PIUTANG
(FACTORING WITH RECOURSE)

Nomor : 29.

- Pada hari ini, [redacted], Pukul 10.45 WIB (sepuluh lewat empat puluh lima
menit Waktu Indonesia Barat), tanggal [redacted] [redacted]

- Berhadapan dengan saya, [redacted]
Sarjana Hukum, Notaris [redacted] dengan wilayah jabatan [redacted]
meliputi seluruh [redacted] dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang [redacted]
saksi yang namanya akan disebut pada bagian akhir akta ini : [redacted]

I. Tuan [redacted] swasta, lahir di Jakarta, pada tanggal --

PT. XYZD.

[redacted] dan [redacted] dan telah [redacted] [redacted] dan [redacted]
Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] nomor [redacted]

- Akta tanggal 2 [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] yang dibuat dihadapan Nyonya [redacted]

[redacted] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Lapornya telah di [redacted]

terima dan dicatat oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia

Republik Indonesia pada tanggal [redacted] [redacted]

sembilan), Warga Negara Indonesia, yang memberikan kuasa dalam ----
jabatannya selaku Direktur, dari dan karenanya mewakili Direksi -----
bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT [REDACTED] -----
M [REDACTED], berkedudukan di Jakarta, yang Anggaran Dasarnya ----
termuat dalam : -----
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal [REDACTED] ([REDACTED]) ----
[REDACTED] ([REDACTED]) nomor [REDACTED] ----
Tambahkan nomor [REDACTED], dan perubahan-perubahan selanjutnya ----
dimuat dalam akta : -----
- Akta tanggal [REDACTED] ([REDACTED]) nomor [REDACTED] -----
yang dibuat dihadapan Nyonya [REDACTED] ESTHER MERON [REDACTED], -----
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat Persetujuan ----
dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia -----
tanggal [REDACTED] 2001 ([REDACTED]) nomor -----
[REDACTED] dan laporannya telah diterima dan dicatat ---
oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia tanggal [REDACTED] ([REDACTED]) nomor -----
[REDACTED]; -----
- Akta tanggal [REDACTED] 2001 ([REDACTED]) -----
nyonya yang dibuat dihadapan Nyonya [REDACTED] [REDACTED], Sarjana --
Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat Persetujuan dari Menteri
Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal -----
[REDACTED] 2002 ([REDACTED]) nomor -----
[REDACTED]; -----
- Akta tanggal [REDACTED] 2002 ([REDACTED]) -----
nyonya yang dibuat dihadapan Nyonya [REDACTED] -----
[REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Laporannya telah di ----
terima dan dicatat oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia
Republik Indonesia pada tanggal [REDACTED] 2002 ([REDACTED])

dua) nomor [REDACTED] serta telah diumumkan dalam --
Berita Negara Republik Indonesia tanggal [REDACTED] ([REDACTED] --
[REDACTED] nomor [REDACTED] lambahan nomor [REDACTED]; -----
- Akta tanggal [REDACTED] ([REDACTED]) nomor [REDACTED] dan [REDACTED], ----
keduanya dibuat dihadapan Nyonya [REDACTED], -----
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta; -----
- Akta tanggal [REDACTED] ([REDACTED]) nomor [REDACTED] yang -----
dibuat dihadapan Nyonya [REDACTED], Sarjana -----
Hukum, Notaris di Jakarta, dan laporannya telah diterima dan dicatat -----
oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia, pada tanggal [REDACTED] ([REDACTED]) nomor
[REDACTED]; -----
- Akta tanggal [REDACTED] ([REDACTED]) nomor [REDACTED], --
yang dibuat dihadapan [REDACTED] Sarjana Hukum, Kandidat --
Notaris, pada waktu itu pengganti Nyonya [REDACTED] -----
[REDACTED], Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan laporannya telah ----
diterima dan dicatat oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi -----
Manusia Republik Indonesia tanggal [REDACTED] -----
[REDACTED] nomor [REDACTED]; -----
- Akta tanggal [REDACTED] ([REDACTED]) nomor [REDACTED]; -----
- Akta tanggal [REDACTED] ([REDACTED]) -----
nomor [REDACTED]; -----
- Akta tanggal [REDACTED] ([REDACTED]) -----
nomor [REDACTED] ketiga akta tersebut dibuat dihadapan [REDACTED] --
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. -----
- Yang untuk melakukan tindakan hukum dimaksud dalam akta ini telah -
mendapat Persetujuan dari Komisaris, sebagaimana ternyata dalam -----
surat persetujuan, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup -----
tertanggal hari ini, yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini. -----

- Untuk selanjutnya dalam akta ini akan disebut :

1. Tuan Insinyur

PT. OPG.

- Yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, sebagaimana ternyata dari Surat Persetujuan Komisaris yang dibuat ditandatangani, bermeterai cukup, yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, keempalnya tertanggal

21-04-2010 (dua puluh satu April dua ribu sepuluh), Warga Negara ---
Indonesia, sementara berada di Tangerang. -----

24-11-20

Warga Negara Indonesia, sementara berada

-Menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya --
sebagaimana tersebut, dari dan karenanya mewakili Direksi -----
bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas -----
PT [REDACTED], berkedudukan di Jakarta, yang -----
anggaran dasarnya termuat dalam : -----

- Yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat
persetujuan dari Dewan Komisaris, sebagaimana ternyata dari Surat ----
Persetujuan Komisaris yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, --
yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, keempatnya tertanggal ----
17-04-2008 (tujuh belas April dua ribu delapan). -----

21-04-2010 (dua puluh satu April dua ribu sepuluh), Warga Negara ---
Indonesia, sementara berada di Tangerang. -----

24-11-2008

Warga Negara Indonesia, sementara berada di Jakarta.

-Menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya --
sebagaimana tersebut, dari dan karenanya mewakili Direksi -----
bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas -----
PT [REDACTED], berkedudukan di Jakarta, yang -----
anggaran dasarnya termuat dalam : -----

- Yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat
persetujuan dari Dewan Komisaris, sebagaimana ternyata dari Surat ----
Persetujuan Komisaris yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, --
yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, keempatnya tertanggal ----
17-04-2008 (tujuh belas April dua ribu delapan) -- -----

21-04-2010 (dua puluh satu April dua ribu sepuluh), Warga Negara ---
Indonesia, sementara berada di Tangerang

24-11-2008

Warga Negara Indonesia, sementara berada di

-Menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya --
sebagaimana tersebut, dari dan karenanya mewakili Direksi
bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas
PT [REDACTED], berkedudukan di Jakarta, yang
anggaran dasarnya termuat dalam :

- Yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat
persetujuan dari Dewan Komisaris, sebagaimana ternyata dari Surat ----
Persetujuan Komisaris yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, --
yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, keempatnya tertanggal ----
17-04-2008 (tujuh belas April dua ribu delapan),

rangan pada para penghadap, tidak ada Berita -----

ata lain selain yang disebutkan diatas -----

ta, Notaris. -----

sebut : -----

in masing-masing -----

sebagai berikut : ----

adap -----

1 -----

2. yang dibuat dihadap
Notaris di Jakarta, yang
telah diterima dan dicatat
Jenderal Administrasi
Manusia Republik Indonesia
(dua belas Desember d.
- Dan terakhir dirubah d.
tujuh Februari dua ribu c
GUNAWAN, Sarjana Hu
mana hingga saat ini bel
berwenang. -----

- Yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah menda
persetujuan dari Dewan Komisaris, sebagaimana ternyata dari Surat --
Persetujuan Komisaris yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup
yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, keempatnya tertanggal -
17-04-2008 (tujuh belas April dua ribu delapan) -----

- Dan menurut keterangan pada para penghadap, tidak ada Berita -----
Negara dan/atau akta-akta lain selain yang disebutkan diatas -----
yang diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----
- Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut : -----

----- CLIENT -----

- Para penghadap tetap bertindak dalam kedudukan masing-masing -----
tersebut diatas selanjutnya menyatakan terlebih dahulu sebagai berikut : ---
- Bahwa CLIENT dari waktu ke waktu mempunyai tagihan terhadap -----
orang-orang atau badan-badan hukum serta bentuk usaha lain yang -----
membeli atau atau dengan cara lain menerima produk atau jasa yang -----
diberikan oleh CLIENT kepada Pihak-pihak tersebut (selanjutnya disebut ---
"Pihak yang harus membayar Piutang" atau "Customer"). -----
- Bahwa [REDACTED] adalah suatu Perusahaan yang bergerak dibidang usaha -----
pemberian fasilitas dan jasa keuangan yang memberikan fasilitas Anjak -----
Piutang atau Factoring. -----
- Bahwa CLIENT telah menyatakan kehendaknya untuk menjual atau -----
mengalihkan kepada [REDACTED] Piutang atau tagihannya kepada Customer -----
dan [REDACTED] telah menyatakan kesepakatannya untuk membeli atau mengambil
alih piutang atau tagihan tersebut dengan Plafon maksimum sebesar -----
Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) -----
- Maka karenanya atas dasar kesepakatan-kesepakatan dan pernyataan-----
pernyataan tersebut diatas, kedua belah pihak setuju untuk membuat dan ---
melaksanakan Perjanjian Anjak Piutang ini dengan syarat-syarat dan -----
ketentuan-ketentuan di bawah ini : -----

----- Pasal 1 -----

----- PENAWARAN -----

1.1. CLIENT dengan ini menawarkan sebagian atau seluruh piutang atau ---
tagihannya kepada Customer sesuai dengan kontrak-kontrak atau -----
perjanjian dengan Customer (selanjutnya disebut "Piutang") untuk -----

dijual atau dialihkan kepada [REDACTED], kontrak-kontrak atau perjanjian-----
perjanjian antara CLIENT dan Customer tersebut selanjutnya disebut --
"Perjanjian". -----

- 1.2. Setiap penawaran Penjualan atau Pengalihan Piutang harus -----
sudah memenuhi atau selalu telah dianggap ditawarkan dengan -----
memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----
- a. Piutang merupakan suatu piutang atau tagihan, sesuai dengan -----
syarat dan ketentuan perjanjian, yang telah ada dan dapat ditagih ----
pembayarannya pada suatu waktu tertentu ; dan -----
 - b. Piutang timbul dari suatu perjanjian yang sah dan mengikat serta ----
dapat dilaksanakan terhadap pihak-pihak didalamnya dan -----
pembuatan perjanjian serta pelaksanaannya tidak melanggar -----
ketentuan hukum, perjanjian atau dokumen lain yang mengikat -----
pihak-pihak dalam perjanjian ; dan -----
 - c. Piutang mempunyai suatu jangka waktu jatuh tempo -----
penagihan ; dan -----
 - d. Perjanjian menegaskan sebab timbulnya piutang, memerinci -----
jenis barang atau jasa yang diberikan oleh CLIENT, jumlah -----
piutang (kuantitas) serta mutu (kualitas) barang, dan menegaskan --
adanya suatu syarat pembayaran yang pasti ; dan -----
 - e. Seluruh data, pernyataan, laporan dan semua dokumen yang -----
menyangkut pelaksanaan, dan dapat ditagihnya piutang telah -----
lengkap, benar dan dapat dilaksanakan ; dan -----
 - f. CLIENT telah menyerahkan kepada [REDACTED] faktur tagihan asli -----
yang ditandatangani kepada Customer sehubungan dengan -----
piutang, berikut dengan dokumen lain yang memuat perincian -----
pelaksanaan kewajiban CLIENT kepada Customer dan bukti -----
dari pelaksanaan tersebut ; dan -----
 - g. Tidak ada orang atau pihak lain yang berhak atau ikut memiliki -----

piutang, dan bahwa piutang bebas dari jaminan pertanggungan, -----
sitaan, claim dari pihak mana pun juga ; dan -----

h. CLIENT telah menyerahkan kepada [REDACTED] copy yang -----
ditandatangani atau disahkan kebenarannya oleh CLIENT -----
dari perjanjian yang bentuk dan isi perjanjian, dan demikian pula -----
dengan piutang tidak akan dirubah, dimodifikasi, dibatalkan, -----
dikurangi atau diberikan potongan, atau diperpanjang masa -----
berlakunya, tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari [REDACTED] ; dan -----

i. CLIENT telah menyerahkan kepada [REDACTED] suatu daftar dari -----
Customer berikut dengan rincian lengkap dari piutang yang -----
harus dibayar oleh masing-masing customer serta referensi -----
kepada perjanjian yang menimbulkan piutang ; dan -----

j. Tindakan atau dokumen lain sebagaimana diminta secara wajar -----
oleh [REDACTED] dalam rangka pelaksanaan hak-haknya menurut -----
Perjanjian Anjak Piutang ini. -----

1.3. Penawaran atas piutang tersebut dalam pasal ini adalah berikut -----
dengan pengalihan hak dan segala manfaat serta keuntungan yang ----
timbul dari piutang sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian atau -----
ketentuan hukum yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada ----
bunga, denda dan biaya yang menjadi hak CLIENT dan telah -----
dialihkan kepada [REDACTED] menurut Perjanjian Anjak Piutang ini. -----

1.4. Piutang yang ditawarkan kepada [REDACTED] merupakan piutang yang -----
hanya dapat dibayar dengan uang tunai atau dengan cara -----
pembayaran yang telah disetujui oleh [REDACTED] dan karenanya tidak -----
merupakan piutang yang dapat diperjumpakan atau diperhitungkan ----
dengan hutang CLIENT, prestasi atau pemenuhan kewajiban lainnya --
dari CLIENT, barang-barang, jasa, jasa, komisi, biaya, denda -----
dan sebagainya. -----

----- Pasal 2 -----

PENERIMAAN PENAWARAN

2.1. [redacted] dapat menerima penawaran CLIENT sebagaimana

dalam pasal 1 diatas, dengan ketentuan bahwa :

a. Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud

dalam pasal 1.2, 1.3, dan 1.4, diatas telah terpenuhi seluruhnya

dan dapat diterima oleh [redacted] ; dan

b. Penawaran CLIENT tidak melebihi plafon fasilitas Anjak Piutang

yang tercatat pada pembukuan [redacted] pada saat penawaran

dilakukan ;

Plafon tersebut ditentukan setiap tahun oleh [redacted] selama

bertakunya Perjanjian Anjak Piutang ini ; dan

c. CLIENT telah mengikatkan/menyerahkan penagihan atas

piutang kepada customer sesuai dengan ketentuan perjanjian

dan menyerahkan secara lengkap bukti-bukti

penagihan tersebut ; dan

d. CLIENT telah menyetujui dan untuk maksud tersebut telah

memuat suatu Surat Kuasa Khusus, yang memberi kuasa

kepada [redacted] untuk pengalihan semua jenis jaminan yang

diborikan oleh customer kepada CLIENT untuk menjamin

pelunasan piutang.

2.2. Penerimaan penawaran tersebut selalu dengan syarat bahwa

CLIENT wajib untuk membeli kembali dan membayar piutang yang

tidak dibayar karena alasan apapun kepada [redacted] dalam jangka waktu

14 (empat belas) hari setelah tanggal jatuh temponya pembayaran

suatu piutang atau jangka waktu lain yang disetujui oleh [redacted],

senilai dengan nominal dari masing-masing piutang yang tidak

dibayar tersebut.

2.3. Penerimaan penawaran tersebut oleh [redacted] juga selalu dengan

syarat bahwa [redacted] mempunyai hak Opsi untuk

- i. Setiap saat, memperjumpakan atau memperhitungkan piutang ----- yang tidak dibayar oleh customer kepada [REDACTED] segera setelah ----- lewatnya waktu jatuh temponya pembayaran suatu piutang atau -- jangka waktu lain yang lebih lama sebagaimana ditelapkan oleh --- [REDACTED] sendiri, dengan piutang lain yang belum dibayar harganya ---- oleh [REDACTED] kepada CLIENT. -----
-Dalam hal demikian [REDACTED] berhak untuk menerima pembayaran ---- atas piutang yang menggantikan piutang yang tidak dibayar ----- tersebut kepada CLIENT ; atau -----
- ii. Menjual atau mengalihkan kembali piutang yang tidak dibayar ----- oleh customer kepada CLIENT yang wajib untuk segera ----- membeli atau mengambil alih piutang tersebut sebagaimana ----- dimaksud dalam pasal 2.2. Perjanjian Anjak Piutang ini dengan --- harga nominal piutang tersebut, walaupun semula piutang dijual -- atau dialihkan kepada [REDACTED] dengan harga yang kurang dari harga -- nominal dari piutang ; atau -----
- iii. Tetap menagih piutang dari customer sesuai dengan ketentuan ---- perjanjian ini untuk pelaksanaan opsi dalam ayat (i) di atas, ----- maka sebelum piutang yang tidak dibayar oleh customer tersebut -- dibeli atau diambil alih kembali oleh CLIENT maka CLIENT ----- dengan ini mengaku berhutang kepada [REDACTED] untuk jumlah ----- piutang yang tidak dibayar oleh customer tersebut, ----- dan untuk dimaksud tersebut : -----
 - a. Perhitungan [REDACTED] dan laporannya kepada CLIENT atau ----- jumlah piutang yang tidak dibayar oleh customer ----- merupakan perhitungan yang final dan mengikat CLIENT ; dan
 - b. CLIENT dengan ini memberi kuasa penuh dan khusus ----- kepada [REDACTED] untuk dan atas jumlah piutang yang tidak ----- dibayar oleh customer tersebut, jika mana dibuat untuk -----

memenuhi ketentuan pasal 2:4 H. I. R. -----
-Dalam hal Surat Kuasa lain dibutuhkan, CLIENT setiap waktu,
atas permintaan ●, wajib untuk membuat Surat Kuasa -----
dalam bentuk dan isi yang disetujui oleh ● -----

2.4. ● berhak untuk setiap waktu menolak untuk penerimaan -----
suatu penawaran atas suatu piutang yang menurut pertimbangannya ;
sendiri mempunyai resiko tinggi, plafon tahunan yang telah -----
diletakkan ● terlampaui atau karena alasan lain apapun. -----

2.5. Selambat-lambatnya pada tanggal sepuluh (10) setiap bulannya, -----
● akan membuat suatu daftar piutang yang telah diterima oleh ●,
untuk bulan yang lalu, daftar mana merupakan satu-satunya bukti atas
piutang yang telah dibeli atau diambil alih oleh ● -----
dan karenanya merupakan satu-satunya dasar bagi pembayaran -----
harga piutang oleh ● kepada CLIENT, menurut ketentuan -----
pasal 5 Perjanjian ini (daftar selanjutnya disebut "Daftar Piutang"), -----
Kecuali CLIENT dapat membuktikan kelidak cocokan dengan -----
bukti-bukti yang sah dan lengkap. -----

2.6. Jua Beli atau pengambil alihan piutang dianggap berlaku -----
dan mengikat para pihak dalam Perjanjian Anjak Piutang ini -----
dalam hal dan pada waktu : -----
i. Surat pemberitahuan CLIENT kepada customer sebagaimana -----
dimaksud dalam pasal 2.1. (d) Perjanjian Anjak Piutang ini telah ---
disetujui secara tertulis oleh customer dan -----
ii. Daftar piutang telah dibuat oleh ● -----

----- Pasal 3 -----

----- JAMINAN CLIENT -----

- CLIENT dengan ini menyatakan dan menjamin kepada ● selama -----
bertakunya Perjanjian ini -----

- a. Bahwa piutang yang timbul dari perjanjian adalah suatu piutang komersial yang berasal dari suatu Perjanjian yang sah, mengikat dan dapat dilaksanakan kepada pihak-pihak dalam perjanjian ;
- b. Bahwa semua dokumen yang menyangkut penagihan piutang telah lengkap dan menjamin dapat dilakukannya pembayaran piutang ;
- c. Bahwa pembuatan dan pelaksanaan perjanjian tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, perjanjian antara para pihak didalamnya, atau Keputusan Badan Peradilan atau Arbitrasi yang melibatkan para pihak didalamnya ;
- d. Bahwa tidak telah terjadi suatu cidera janji atas satu atau lebih ketentuan perjanjian ini, baik karena lewatnya waktu atau karena tidak dilaksanakannya suatu prestasi atau karena sebab lain ;
- e. Bahwa tidak telah terjadi suatu keadaan pemaksaan atau kejadian lain yang menghambat atau mempengaruhi pelaksanaan dan pemenuhan ketentuan-ketentuan perjanjian, dan diantisipasi tidak ada keadaan atau kejadian lain yang dapat menghambat atau mempengaruhi pelaksanaan dan pemenuhan ketentuan-ketentuan perjanjian ;
- f. Bahwa piutang merupakan suatu piutang yang timbul dari suatu pelaksanaan prestasi atau kewajiban CLIENT yang sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian ;
- g. Bahwa penagihan piutang oleh atau pembayarannya kepada tidak menimbulkan kewajiban bagi untuk melakukan prestasi atau memenuhi kewajiban apapun kepada customer atau pihak lain manapun menurut ketentuan perjanjian atau hukum yang berlaku ;
- h. Bahwa tidak ada suatu ketentuan apapun dalam perjanjian atau dokumen lain yang menghambat atau menghalangi penjualan atau pengalihan piutang dari CLIENT kepada ;
- i. Bahwa tidak ada pihak lain yang berhak atau turut berhak atas piutang kecuali .

- j. Bahwa piutang tidak terlibat dan karenanya bebas dari jaminan, pertanggungan, sitaan, sengketa, potongan, dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun ;
- k. Bahwa meskipun hak untuk merubah atau melakukan modifikasi atas perjanjian dimungkinkan menurut syarat dan ketentuan perjanjian, CLIENT, dan customer tidak akan melakukan perubahan, pengurangan, modifikasi, potongan dan penundaan atas syarat dan ketentuan perjanjian tanpa izin terlebih dahulu dari BIM ;
- l. Bahwa CLIENT dan Customer masing-masing tidak sedang berada dalam keadaan tidak mampu membayar (surseance van betaling), likwidasi, telah menyetujui proses kepailitan, keadaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 Undang-undang Hukum Dagang atau keadaan lain yang dapat mempengaruhi pembayaran piutang atau dapat merubah keharusan mengenai kepada siapa piutang harus dibayarkan ;
- m. Bahwa CLIENT dan Customer masing-masing tidak melakukan merger, Konsolidasi, reorganisasi atau merubah struktur pemegang sahamnya secara substansi tanpa izin terlebih dahulu dari ;
- n. Bahwa CLIENT dan Customer tidak terlibat dalam suatu perkara Perdata, Pidana, Perpajakan atau lainnya yang dapat merubah keharusan mengenai kepada siapa piutang harus dibayarkan ;
- o. Bahwa CLIENT dan Customer masing-masing tidak akan menghentikan atau secara substansi merubah kejabatan keduanya tanpa izin tertulis dari ;
- p. Bahwa Customer merupakan mitra kerja yang bonafide dan dapat diandalkan dari CLIENT, dan bahwa Customer tidak pernah secara sengaja atau lalai, untuk tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban kepada CLIENT, dan selanjutnya menyatakan dan menjamin bahwa Customer akan selalu menepati kewajibannya untuk membayar piutang kepada ;

q. Bahwa segala tuntutan, klaim, gugatan, atau sengketa yang menyangkut hubungan antara CLIENT dan Customer merupakan tanggungjawab seluruhnya dari CLIENT, dan karenanya CLIENT membebaskan dan memberikan ganti kerugian kepada [REDACTED] atas segala kerugian dan biaya yang timbul sehubungan dengan ketentuan, klaim, gugatan atau sengketa tersebut.

Pasal 4

PEMBAYARAN PIUTANG, BIAYA BUNGA DAN BIAYA

ADMINISTRASI DAN BIAYA LAIN-LAIN

4.1. Dalam Surat Pemberitahuan kepada Customer mengenai penjualan atau pengalihan piutang menurut perjanjian ini, CLIENT wajib menegaskan pembayaran piutang kepada [REDACTED], yaitu dengan cara mengangsur dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan lamanya terhitung mulai tanggal 21-05-2008 (dua puluh satu Mei dua ribu delapan), selanjutnya setiap tanggal 21 (dua puluh satu) atau pada setiap akhir bulan berjalan dari bulan-bulan berikutnya dan terakhir selambat-lambatnya pada tanggal 21-04-2009 (dua puluh satu April dua ribu sembilan), dengan suku bunga sebesar 15.5 % (lima belas koma lima persen) pertahun efektif (floating) in Arrears. Untuk setiap keterlambatan pembayaran angsuran maka CLIENT akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0.2 % (nol koma dua persen) perhari, yang dihitung berdasarkan besarnya jumlah angsuran yang tertunggak.

- Jangka waktu tersebut diatas akan ada perubahan disesuaikan dengan tanggal pencairan giro yang dibayarkan oleh CLIENT kepada BIM, untuk perubahan jangka waktu tersebut akan dibuatkan akta perubahan yang juga merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini.
- Besarnya angsuran pokok, bunga dan pajak pertambahan nilai sebesar 0.5% (nol koma lima persen), sesuai dengan daftar angsuran

yang dilampirkan dan dilokatkan pada minuta akta ini sehingga
merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

4.2. BIM sewaktu-waktu berhak mengubah dan menetapkan suku bunga
tersebut diatas tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada CLIENT ...
dimana Penelapan atas suku bunga tersebut mengikat terhadap ...
CLIENT, dan CLIENT setuju untuk membayar bunga tersebut diatas
tiap-tiap bulan bersamaan dengan pembayaran angsuran pinjaman
pokok CLIENT pada

4.3. a. Sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan tersebut oleh
customer, CLIENT wajib mengusahakan bahwa semua piutang
hanya dapat dibayarkan kepada
Bila karena alasan apapun pembayaran piutang tetap
dilakukan kepada CLIENT, maka CLIENT wajib untuk dalam
waktu 24 (dua puluh empat) jam membayarkan kepada
dengan cara tersebut dalam pasal 4.1. diatas, demikian itu tanpa
mengurangi hak untuk :

- i. Tetap menagihnya serta meminta pelunasan piutang dari
customer, dan ;
- ii. Menagih bunga dan denda atas keterlambatan pembayaran
piutang tersebut dari CLIENT dan Customer secara
tanggung renteng.

b. Dalam hal menerima pembayaran dari customer atas tagihan
yang tidak dialihkan (direalisasikan), maka wajib untuk
mengembalikan dana tersebut kepada CLIENT dalam jangka waktu
selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja.

c. Untuk piutang yang jatuh tempo lebih dari 1 (satu) bulan,
penagihan biaya bunga akan dilakukan setiap bulan.

4.4. Dalam hal karena alasan apapun juga termasuk karena alasan berakut
dalam keadaan tidak mampu membayar, kepailitan, likuidasi,

pembubaran, merger, reorganisasi, dalam perkara atau sengketa atau sebab lainnya sehingga piutang dengan alasan apapun tidak dibayar -- kepada [REDACTED] pada tanggal jatuh temponya atau tanggal lain yang lebih lama sebagaimana diputuskan sendiri [REDACTED] atau tidak dibayar ----- secara penuh, maka kelentuan-ketentuan pasal 2.2. dan 2.3. ----- Perjanjian Anjak Piutang ini berlaku . ----- Tanpa mengurangi hak-hak [REDACTED] menurut Perjanjian Anjak Piutang ini, atas keterlambatan pembayaran atau pembayaran sebagian, atau ---- tidak adanya pembayaran seluruh hutang oleh customer memberi hak kepada BIM untuk mendapatkan dari CLIENT, dan mewajibkan ----- CLIENT untuk membayar kepada [REDACTED] ganti kerugian sebesar 2% (dua persen) diatas "Cost of Fund" yaitu biaya [REDACTED] dalam menyediakan ---- dana untuk maksud Perjanjian Anjak Piutang ini, dari jumlah piutang -- yang terhutang kepada [REDACTED] yang harus dibayar dalam waktu selambat lambatnya 3 (tiga) hari setelah tanggal tagihan [REDACTED], berikut : ----- denda atas keterlambatan tersebut dihitung sejak tanggal ----- jatuh tempo yang telah ditetapkan. -----

4.5. Pembayaran piutang dilakukan dalam mata uang sebagaimana ----- ditetapkan dalam perjanjian. -----

4.6. Setiap perubahan atas nilai piutang yang timbul karena terjadinya ----- perbedaan kurs konversi mata uang atau devaluasi atau sebab ----- lainnya sehingga penerimaan [REDACTED] atas piutang menjadi berkurang ---- dari yang seharusnya diterima menurut perjanjian dan daftar piutang, - menjadi tanggungjawab sepenuhnya dari CLIENT, dan untuk ----- maksud tersebut CLIENT sepakat untuk memberikan ganti ----- kerugian kepada [REDACTED] atas selisih antara nilai piutang sebagaimana --- dimaksud dalam perjanjian dan (daftar piutang), dan nilai yang ----- secara nyata diterima [REDACTED]. -----

4.7. Untuk pemberian dan penarikan piutang, CLIENT berkewajiban
membayar biaya administrasi sebesar Rp. 100.500.000,- (seratus juta -
lima ratus ribu rupiah). Biaya administrasi tersebut wajib dibayar oleh -
CLIENT segera setelah perjanjian ini ditandatangani.

----- Pasal 5 -----

----- HARGA PIUTANG DAN PEMBAYARAN -----

5.1. Harga piutang ditetapkan sebesar Rp. 73.800.000.000,- (tujuh puluh tiga
milyar delapan ratus juta rupiah)
dari seluruh nilai nominal piutang sebagaimana ditetapkan dalam
daftar piutang, atau tergantung dari besar kecilnya resiko dan hal-hal ---
lain yang dapat mempengaruhi pembayaran piutang,
yaitu sebesar prosentase lain sebagaimana dari waktu ke waktu
disetujui bersama oleh kedua belah pihak

5.2. [REDACTED] akan membayar piutang yang dijual atau dialihkan CLIENT
kepada dan diterima oleh [REDACTED] segera setelah dipenuhinya
semua ketentuan-ketentuan pasal 1.2, 1.3, 1.4, dan 2.1,
Perjanjian Anjak Piutang ini, dan dibuatnya daftar piutang oleh BIM.

5.3. Dalam hal menurut pertimbangan [REDACTED] terdapat resiko yang tinggi atau -
pembayaran piutang oleh customer yang masih meragukan, maka
pembayaran harga piutang kepada CLIENT dilakukan dalam 2 (dua) ---
kali pembayaran, yaitu sebesar 50 % lima puluh persen) akan
dibayarkan pada saat sebagaimana dimaksud pada pasal 5.2. dan
sisanya sebesar 50 % lima puluh persen) akan dibayarkan setelah [REDACTED]
menerima pembayaran penawaran atas piutang dari customer, hal
demikian tidak menjadikan atau mewajibkan [REDACTED] untuk membayar
bunga atau melakukan pembayaran apapun kepada CLIENT.

----- Pasal 6 -----

----- HASIL PENAGIHAN -----

6.1. sebagai pemilik satu-satunya dari piutang, [REDACTED] berhak untuk

menagih dan menerima pembayaran piutang. Didalam melakukan -----
penagihan, bilamana dipandang perlu oleh [REDACTED] akan -----
melakukan segala cara yang wajar sesuai dengan ketentuan -----
hukum yang berlaku, termasuk menggunakan jasa pengacara, -----
atau penasehat hukum atau bantuan dari pihak yang berwenang -----
yang biayanya ditanggung oleh CLIENT. -----

6.2. Dalam hal diperlukan bantuan lebih lanjut dari CLIENT untuk -----
melakukan penagihan tersebut, CLIENT bersedia untuk memberikan ---
bantuan yang diperlukan, dan melakukan tindakan lain untuk -----
dan atas nama [REDACTED] guna mengusahakan pelunasan pembayaran -----
piutang oleh customer. Tindakan dan bantuan CLIENT tersebut -----
dilakukan jika diinstruksikan sedemikian dan dibawah pengawasan -----
sepenuhnya dari [REDACTED]. -----

6.3. CLIENT wajib serta mengikatkan diri untuk segera memberitahukan ----
dan menyampaikan kepada [REDACTED] setiap penerimaan baik dalam -----
bentuk uang kontan maupun dengan alat pembayaran lain yang -----
diterima oleh CLIENT dari customer dalam hubungannya dengan -----
piutang yang di alihkan CLIENT ke [REDACTED] dan CLIENT mengikatkan -----
diri untuk tidak mengalihkan, menggunakan, dan/atau menyerahkan -----
pembayaran (alat pembayaran) dimaksud kepada siapapun juga, -----
kecuali kepada [REDACTED]. -----

Pasal 7 -----

PEMBUKUAN -----

7.1. Selama berlakunya perjanjian ini, [REDACTED] berhak untuk memeriksa semua--
pembukuan sehubungan dengan piutang secara benar dan konsisten --
sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia. -----

7.2. CLIENT akan selalu menjalankan pembukuan sehubungan dengan -----
piutang yang secara benar dan konsisten sesuai dengan standar -----
akuntansi yang berlaku umum di Indonesia. -----

Pasal 8

-- JANGKA WAKTU DAN PEMUTUSAN PERJANJIAN ANJAK PIUTANG --

8.1. Perjanjian Anjak Piutang ini, kecuali diputuskan lebih dahulu

sebagaimana dimaksud dalam pasal 8.2. Perjanjian Anjak Piutang ini, --
berlaku untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan lamanya, -----
terhitung sejak tanggal pencairan dana oleh [REDACTED]. -----

8.2. Perjanjian Anjak Piutang ini dapat diputuskan dengan pemberitahuan --

tertulis lebih dahulu 7 (tujuh) hari sebelumnya oleh [REDACTED] dalam -----
hal-hal sebagai berikut : -----

a. Pernyataan dan jaminan dari CLIENT sebagaimana dimaksud -----

dalam Perjanjian Anjak Piutang ini, termasuk tetapi tidak terbatas ----
pada pernyataan dan jaminan sebagaimana dimaksud pasal 3 -----

Perjanjian Anjak Piutang ini tidak luar, tidak dapat atau -----
menyesatkan, atau ; -----

b. CLIENT melanggar ketentuan Perjanjian Anjak Piutang ini, dan -----

pelanggaran mana tidak diperbaiki setelah menerima -----
pemberitahuan dari [REDACTED] atas pelanggaran tersebut, atau ; -----

c. Terjadi perubahan moneter secara material mempengaruhi -----

kedudukan salah satu atau kedua belah pihak dalam -----
Perjanjian Anjak Piutang ini dalam melaksanakan -----
ketentuan-ketentuan Perjanjian Anjak Piutang ini ; -----

d. Menurut pertimbangan [REDACTED] sendiri, terjadi keadaan-keadaan -----

yang menyebabkan salah satu atau lebih dari customer -----
yang mempunyai kewajiban untuk membayar sejumlah besar -----
piutang tidak mampu atau secara substansial berkurang -----
kemampuannya untuk melakukan pembayaran piutang kepada [REDACTED] -----

8.3. Perjanjian Anjak Piutang ini dapat diputuskan terlebih dahulu oleh -----

kedua belah pihak atas suatu persetujuan bersama dengan terlebih --

dahulu menyelesaikan semua hak-hak dan kewajiban-kewajiban
masing-masing pihak dalam Perjanjian Anjak Piutang ini.

8.4. Dalam hal melakukan pemutusan Perjanjian Anjak Piutang
ini atas dasar ketentuan pasal 8.2. Perjanjian Anjak Piutang ini,
maka mempunyai Hak Opsi sebagai berikut :

a. Menuntut pengembalian harga piutang yang telah dibayar oleh
kepada CLIENT berikut dengan bunga sebesar 2 % dua persen) ---
diatas "Cost of Fund" dari dari seluruh jumlah tersebut, berikut ---
dengan biaya-biaya yang secara aktual dikeluarkan oleh dalam
rangka pembualan dan pelaksanaan Perjanjian Anjak Piutang ini, ---
dengan memperhitungkan semua piutang yang telah dibayar oleh ---
customer kepada dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari
setelah tanggal tagihan

- Dalam hal piutang yang telah dibayarkan belum mencukupi,
CLIENT wajib membayar kekurangannya kepada dalam
waktu paling lambat 3 (tiga) hari setelah dilagih oleh dan
dalam hal terjadi kelebihan pembayaran, akan
mengembalikan kelebihannya kepada CLIENT dalam waktu
paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pemutusan
Perjanjian Anjak Piutang, atau :

b. Meneruskan penagihan kepada customer untuk pembayaran
lunas, dan menolak untuk menerima piutang baru yang belum
termasuk daftar piutang.

8.5. Perhitungan yang dihuat oleh untuk pelaksanaan hak-hak nya
menurut pelaksanaan ini adalah final dan mengikat CLIENT.

8.6. Untuk maksud pelaksanaan pasal ini mengenai pemutusan
Perjanjian Anjak Piutang, para pihak sepakat untuk melepaskan
ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

sehingga izin Pengadilan terlebih dahulu untuk pemutusan -----

Perjanjian Anjak Piutang ini tidak diperlukan. -----

----- Pasal 9 -----

- Setiap pemberitahuan atau korespondensi diantara para pihak -----

Perjanjian Anjak Piutang ini harus dilakukan secara tertulis dengan diantar --

sendiri dengan bukti penerimaan yang cukup, surat tercatat atau dengan ----

surat yang diantar oleh jasa kurier atau telefax atau telex -----

(dalam hal dengan telefax atau telex harus dikonfirmasi -----

dengan surat tercatat) dan dalam hal dengan telefax atau telex -----

dianggap diterima pada waktu pengiriman yang harus dialamatkan pada : --

Nama : PT. [REDACTED] -----

Alamat : [REDACTED] -----

Jalan [REDACTED] -----

Nomor Telepon : (021) [REDACTED] -----

Nomor Fax : (021) [REDACTED] -----

Untuk perhatian : Bagian Keuangan dan Administrasi. -----

Nama : [REDACTED] -----

Alamat : Jalan [REDACTED] Kelurahan [REDACTED] -----

Kecamatan [REDACTED] -----

Nomor Telapon : [REDACTED] -----

Atau alamat lain sebagaimana diberitahukan oleh salah satu pihak -----

kepada pihak yang lainnya menurut cara diatas -----

----- Pasal 10 -----

----- KUASA -----

- Setiap kuasa yang diberikan CLIENT kepada [REDACTED] sebagaimana termuat ---

dan berkenaan dengan Perjanjian Anjak Piutang ini adalah merupakan -----

kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali dan atau dibatalkan -----

dengan alasan apapun, serta tidak akan berakhir oleh karena apapun -- --

termasuk sebagaimana termuat dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata kecuali karena sebab sebagaimana yang telah diatur
dalam pasal 8 Perjanjian Anjak Piutang ini.

----- **Pasal 11** -----

----- **PILIHAN DOMISILI** -----

- Untuk pelaksanaan dan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dari --
Perjanjian Anjak Piutang ini kedua belah pihak sepakat untuk memilih -----
domisili hukum yang tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta -
Barat dan atau Pengadilan Negeri lainnya yang ditunjuk oleh
....., demikian itu tanpa mengurangi hak untuk melakukan
proses hukum dihadapan yuridiksi Pengadilan lain dimana harta benda -----
CLIENT terletak atau dimana CLIENT mempunyai kegiatan.

----- **Pasal 12** -----

----- **LAIN-LAIN** -----

12.1. Perjanjian Anjak Piutang ini dan Surat Penawaran fasilitas -----

Anjak Piutang beserta perubahannya yang telah atau yang akan -----
dibuat dikemudian hari telah disetujui/disepakati oleh kedua -----
belah pihak merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan -----
dengan Perjanjian Anjak Piutang yang ditandatangani.

12.2. Bila ada satu atau lebih ketentuan Perjanjian Anjak Piutang ini -----

yang menjadi batal, atau tidak sah, atau tidak dapat dilaksanakan -----
karena alasan apapun, maka ketentuan lainnya dari -----
Perjanjian Anjak Piutang ini tidak akan terpengaruh dan -----
kedua belah pihak wajib untuk segera menggantikan -----
ketentuan yang menjadi batal, tidak sah atau tidak dapat -----
dilaksanakan tersebut dengan ketentuan yang sah dan dapat -----
dilaksanakan yang secara komersial mempunyai pengertian -----
terdekat dengan ketentuan yang digantikan.

12.3. Seliap pajak yang timbul karena perjanjian ini, seperti Pajak -----

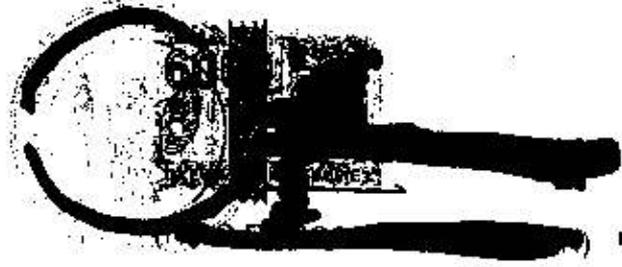
saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

- Dilaksanakan dengan dua perubahan, yaitu satu tambahan dan satu -----
coretan. -----

- Minuta akta ini telah ditanda tangani sebagaimana mestinya. -----

----- DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA -----

----- NOTARIS [REDACTED] -----



Penawaran PT. XYZD kepada PT. ABCO.



No. 240/2011/0000000000
Jakarta, 12 Desember 2011

Kepada Yth

Jakarta

Dengan Hormat,

Penawaran Factoring

Sehubungan dengan permohonan Factoring yang sudah kami terima, maka bersama ini kami sampaikan penawaran fasilitas Factoring tersebut dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- 1 Kreditur : ~~PT. Delta Jati Makmur~~
- 2 Debitur : ~~PT. Delta Jati Makmur~~
- 3 Bentuk Fasilitas : Factoring (Anjak Piutang)
- 4 Jaminan : Fiducia atas Tagihan Piutang.
- 5 Plafond : Maksimum Rp. 28.207.293.707,- (Non Revolving).
- 6 Suku bunga : 21,5 % Efektif (Floating).
- 7 Jangka Waktu : 12 (Dua Belas) bulan.
- 8 Syarat Penarikan : Menyerahkan surat sanggup / Promissory Note, Surat permohonan untuk penarikan tersebut, Daftar piutang dengan lampirannya berupa fotocopy Giro-giro mundur dari konsumen Debitur sesuai dengan Daftar Piutang.
- 9 Denda Keterlambatan : 0,2% per hari dari jumlah tunggakan
- 10 Biaya Administrasi : 0,5025 % (Rp. 140.697.969,- = Seratus Empat Puluh Empat Ratus Enam Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh Sembilan Rupiah)
- 11 Biaya-biaya : Biaya notaris, biaya perjalanan, dan biaya-biaya lain yang diperlukan untuk mempersiapkan dan melaksanakan perjanjian ini akan dibebankan ke Debitur.

- [REDACTED]**
- 12 Pajak-pajak : Setiap pajak yang timbul karena perjanjian ini menjadi beban Debitur, seperti PPN atas bunga 0,5 %.
- 13 Syarat-syarat dan ketentuan penarikan / pencairan dana : Sebelum penarikan / pencairan dana, ~~[REDACTED]~~ **MULTI FINANS** menerima asli dokumen-dokumen sebagai berikut :-
- a. Perjanjian Factoring dan Fiducie atas jaminan tagihan piutang berikut lampiran
 - b. Surat Sanggup (Promes)
 - c. Surat Permohonan penarikan Dana
 - d. Daftar Piutang, PO, Surat Jalan dan Nota Tagihan.
 - e. Dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan oleh Kreditur.
- 14 Jaminan (Collateral) :
- a. Daftar Piutang senilai min 125% dari Platensi atau senilai Rp. 35:259.118.000,-
 - b. 30 % Saham ~~[REDACTED]~~ di P.T. ~~[REDACTED]~~ (Gadai Saham)
 - c. Personal Guarantee dari ~~[REDACTED]~~
 - d. APHT Tanah & Bangunan ~~[REDACTED]~~
 - e. APHT Apartement ~~[REDACTED]~~
 - f. SKMHT 9 unit Rusun Non Hunian ~~[REDACTED]~~
- 15 Angsuran + PPN dibayar setiap bulan sbb : Lihat Jadwal Angsuran Terlampir.
- 17 Kewajiban Debitur :
- a. Menyerahkan Laporan Keuangan bulanan (in-house)
 - b. Memberikan informasi yang sewaktu-waktu dibutuhkan oleh Kreditur
 - c. Mengizinkan Kreditur untuk memeriksa catatan keuangan Debitur
 - d. Membayar seluruh jumlah yang terhutang apabila lalai dalam membayar pokok dan bunga yang jatuh tempo, kondisi aktif / usaha Debitur memburuk sehingga menurut penilaian Kreditur menghalangi kemampuan Debitur untuk memenuhi kewajibannya.
- 18 Pembatasan : Terhitung sejak ditanda-tanganinya Perjanjian Kredit ini maka Debitur tidak diperkenankan untuk merubah susunan pemegang saham dan pengurus tanpa persetujuan Kreditur terlebih dahulu.

- 19 Jangka Waktu : Surat Penawaran ini berlaku dua minggu dari tanggal Surat Penawaran ini, setelah lewat tanggal tersebut, maka Kreditur berhak untuk merubah dan atau menambah syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan ataupun membatalkannya.
- 20 Pengakhiran yang Dipercepat (Early Repayment). : Akan dikenakan biaya sebesar 5 % (Lima Persen) dari sisa hutang pokok (outstanding principle) min. Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah). Bilamana Early Repayment terjadi bukan pada saat jatuh tempo angsuran bulanan maka bunga berjalan atas angsuran bulan tersebut tetap harus dibayar penuh.
- 21 Jumlah yang harus dibayar pada saat penandatanganan Perjanjian Fasilitas. :
- | | |
|-----------------------|-------------------|
| a. Biaya Administrasi | Rp. 140.697.969,- |
| b. Biaya Notaris ± | Rp. 67.000.000,- |
| c. PPN atas bunga | Rp. - |
| d. Bunga | Rp. - |
| Jumlah | Rp. 207.697.969,- |

Bilamana semua syarat dan ketentuan tersebut di atas dapat diterima, mohon Surat Penawaran ini ditanda tangani di atas materai Rp. 6.000,- dan diparaf pada setiap halamannya serta dikembalikan kepada kami.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Format Kami,

Menyetujui,

**PERJANJIAN ANJAK PIUTANG
(FACTORING WITH RECOURSE)**

Pada hari ini, _____, tanggal _____
Yang bertanda tangan dibawah ini:

I. **PT. XYZ**

(bersama

II.

PT. ABCO.

(bersama-sama dengan para penggantinya dan mereka yang ditunjuk oleh selanjutnya disebut "CLIENT")

Para penghadap dalam kedudukannya masing-masing tersebut selanjutnya menyatakan terlebih dahulu sebagai berikut: _____

Bahwa Client dari waktu ke waktu mempunyai tagihan terhadap orang-orang atau badan-badan hukum serta bentuk usaha lain yang membeli atau dengan cara lain menerima produk atau jasa yang diberikan Client kepada pihak-pihak tersebut (selanjutnya disebut "Pihak yang Harus Membayar Piutang" atau "Customer"). _____

Bahwa _____ adalah suatu perusahaan yang bergerak di Bidang usaha pemberian fasilitas dan jasa keuangan yang memberikan fasilitas anjak piutang atau factoring. _____

Bahwa Client telah menyatakan kehendaknya untuk menjual atau mengalihkan secara cession kepada _____ piutang atau tagihannya kepada Customer, dan _____ telah menyatakan kesepakatannya untuk membeli atau mengambil alih secara cession piutang atau tagihan tersebut dengan plafon maksimum sebesar Rp. _____

_____ sesuai dengan ketentuan-ketentuan Perjanjian ini. Besarnya plafon dapat sewaktu-waktu ditinjau kembali, apabila terjadi perubahan Perjanjian ini. _____

MAKA KARENANYA, atas dasar kesepakatan-kesepakatan dan pernyataan-pernyataan tersebut diatas, kedua belah pihak setuju untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian Anjak Piutang ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dibawah ini: _____

FR / 111 - 911

PASAL 1
PENAWARAN

- 1.1 Client dengan ini menawarkan sebagian atau seluruh Piutang atau tagihannya kepada Customer sesuai dengan kontrak-kontrak atau perjanjian dengan customer (selanjutnya disebut "Piutang") untuk dijual atau dialihkan dengan cara cession kepada BIM. Kontrak-kontrak atau perjanjian-perjanjian antara Client dan Customer tersebut selanjutnya disebut "Perjanjian".
- 1.2 Setiap penawaran penjualan atau pengalihan Piutang harus sudah memenuhi atau selalu telah dianggap ditawarkan dengan memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Piutang merupakan suatu Piutang atau Tagihan, sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian, yang telah ada dan dapat ditagih pembayarannya pada suatu waktu tertentu; dan
 - b. Piutang timbul dari suatu Perjanjian yang sah dan mengikat serta dapat dilaksanakan terhadap pihak-pihak didalamnya; dan pembuatan Perjanjian serta pelaksanaannya tidak melanggar ketentuan hukum, perjanjian atau dokumen lain yang mengikat pihak-pihak lain dalam perjanjian; dan
 - c. Piutang mempunyai suatu jangka waktu jatuh tempo penagihan; dan
 - d. Perjanjian menegaskan sebab timbulnya Piutang, meninci jenis barang atau jasa yang diberikan Client, jumlah Piutang (Kuantitas) serta mutu (Kualitas) barang, menegaskan adanya suatu syarat pembayaran yang pasti; dan
 - e. Seluruh data, pernyataan, laporan dan semua dokumen yang menyangkut pelaksanaan, dan dapat ditagihnya Piutang telah lengkap, benar dan dapat dilaksanakan; dan
 - f. Client telah menyerahkan kepada [redacted] faktur tagihan asli yang ditanda-tangani kepada Customer sehubungan dengan Piutang, berikut dengan dokumen lain yang memuat rincian pelaksanaan kewajiban Client kepada Customer dan bukti dari pelaksanaan tersebut; dan
 - g. Tidak ada orang atau pihak lain yang berhak atau ikut memiliki Piutang, dan bahwa piutang bebas dari jaminan, pertanggungan, sitaan atau claim dari pihak manapun juga; dan
 - h. Client telah menyerahkan kepada [redacted] copy yang ditanda-tangani atau disahkan kebenarannya oleh Client dari Perjanjian yang bentuk dan isi Perjanjian, dan demikian pula Piutang, tidak akan diubah, dimodifikasi, dibatalkan, dikurangi atau diberi potongan, atau diperpanjang masa berlakunya, tanpa ijin tertulis terlebih dahulu dari [redacted]; dan
 - i. Client telah menyerahkan kepada [redacted] suatu daftar dari Customer berikut dengan rincian lengkap dari Piutang yang harus dibayar oleh masing-masing Customer serta referensi kepada Perjanjian yang menimbulkan Piutang; dan
 - j. Tindakan atau dokumen lain sebagaimana diminta secara wajar oleh [redacted] dalam rangka pelaksanaan hak-haknya menurut Perjanjian Anjak Piutang ini.
- 1.3 Penawaran atas Piutang tersebut dalam pasal ini adalah berikut dengan pengalihan hak dan segala manfaat serta keuntungan yang timbul dari Piutang sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian atau ketentuan hukum yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada bunga, denda dan biaya yang menjadi hak Client dan telah dialihkan kepada [redacted] menurut Perjanjian Anjak Piutang ini.
- 1.4 Piutang yang ditawarkan kepada [redacted] merupakan Piutang yang hanya dapat dibayar dengan uang tunai atau dengan cara pembayaran yang telah disetujui oleh [redacted], dan karenanya tidak merupakan Piutang yang dapat diperjampukan atau diperhitungkan dengan hutang Client, prestasi atau pemenuhan kewajiban lainnya Client, barang-barang, jasa-jasa, komisi, biaya, denda dan sebagainya.

PASAL 2
PENERIMAAN PENAWARAN

2.1. Bim dapat menerima penawaran Client sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 diatas, dengan ketentuan bahwa: -

- a. Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1.2, 1.3 da 1.4 diatas telah terpenuhi seluruhnya dan dapat diterima oleh [redacted] dan -----
- b. Penawaran Client tidak melebihi plafon fasilitas anjak piutang yang tercatat pada pembukuan [redacted] pada saat penawaran dilakukan; plafon tersebut ditentukan setiap tahun oleh [redacted] selama berlakunya Perjanjian Anjak Piutang ini; dan -----
- c. Client telah mengikatkan/menyerahkan penagihan atas Piutang kepada Customer sesuai dengan ketentuan Perjanjian dan menyerahkan secara lengkap bukti-bukti pengalihan tersebut; dan -----
- d. Client telah menyerahkan kepada [redacted] asli surat Pembentahan kepada masing-masing bahwa Piutang telah dijual atau dialihkan kepada BIM, dalam bentuk dan isi yang disetujui secara tertulis oleh Customer, bahwa Piutang hanya dapat dibayarkan kepada [redacted], dan karenanya pembayaran kepada Client atau pihak lain, kecuali [redacted] bukan merupakan pelunasan Piutang, dan atas nama [redacted] tetap berhak memperoleh pembayaran tersebut dari Customer; dan -----
- e. Client telah menyetujui dan untuk maksud tersebut telah membuat suatu Surat Kuasa Khusus, yang memberi Kuasa kepada [redacted] untuk mengalihkan semua jenis jaminan yang diberikan oleh Customer kepada Client untuk menjamin pembayaran Piutang. -----

2.2. Penerimaan penawaran tersebut selalu dengan syarat bahwa Client wajib untuk membeli kembali dan membayar Piutang yang tidak dibayar karena alasan apapun kepada [redacted] dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal jatuh temponya pembayaran suatu Piutang atau jangka waktu yang disetujui oleh [redacted], senilai dengan nominal dari masing-masing Piutang yang tidak dibayar tersebut atau jangka waktu lain yang disetujui oleh [redacted] -

2.3. Penerimaan penawaran tersebut oleh [redacted] juga selalu dengan syarat bahwa [redacted] mempunyai hak opsi untuk: ---

- (i) setiap saat, memperjumpakan atau memperhitungkan Piutang yang tidak dibayar oleh Customer kepada [redacted] segera setelah lewatnya waktu jatuh temponya pembayaran suatu Piutang atau jangka waktu lain yang lebih lama sebagaimana ditetapkan oleh [redacted] sendiri, dengan Piutang lain yang belum dibayar harganya oleh [redacted] kepada Client. Dalam hal demikian [redacted] berhak untuk menerima pembayaran atas Piutang yang menggantikan Piutang yang tidak dibayar tersebut kepada Client; atau -----
- (ii) menjual atau mengalihkan kembali Piutang yang tidak dibayar oleh Customer kepada Client yang wajib untuk segera membeli atau mengambil alih Piutang tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 2.2 Perjanjian Anjak Piutang ini dengan harga nominal Piutang tersebut, walaupun semula piutang dijual atau dialihkan kepada [redacted] dengan harga yang kurang dari harga nominal dari Piutang; atau -----
- (iii) tetap menagih Piutang dari Customer sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini. -----

Untuk pelaksanaan opsi dalam ayat (ii) diatas, maka sebelum Piutang yang tidak dibayar oleh Customer tersebut dibeli atau diambil alih kembali oleh Client, maka Client dengan ini mengaku berhutang kepada [redacted] untuk jumlah Piutang yang tidak dibayar oleh Customer tersebut, dan untuk maksud tersebut: -----

- (a) perhitungan [redacted] dan laporannya kepada Client, atas jumlah Piutang yang tidak dibayar oleh Customer merupakan perhitungan yang final dan mengikat Client; dan -----

[redacted]
[redacted] - 911

- (b) Client dengan ini memberi kuasa penuh dan khusus kepada [redacted] untuk dan atas jumlah Piutang yang tidak dibayar oleh Customer tersebut, Akta mana dibuat untuk memenuhi ketentuan pasal 224 H.I.R. Dalam hal suatu surat kuasa lain dibutuhkan, Client setiap waktu, atas permintaan [redacted], wajib untuk membuat surat kuasa dalam bentuk dan isi yang disetujui oleh [redacted].
- 2.4. [redacted] berhak untuk setiap waktu menolak untuk menerima suatu penawaran atas suatu Piutang yang menurut pertimbangannya sendiri mempunyai resiko tinggi, plafon tahunan yang telah ditetapkan [redacted] terlampaui atau karena alasan lain apapun.
- 2.5. Selambat-lambatnya pada tanggal 10 setiap bulannya, [redacted] akan membuat suatu Daftar Piutang yang telah diterima oleh [redacted] untuk bulan yang lalu, daftar mana merupakan satu-satunya bukti atas Piutang yang telah dibeli atau diambil alih oleh [redacted] dan karenanya merupakan satu-satunya dasar bagi pembayaran harga Piutang oleh [redacted] kepada Client, menurut ketentuan pasal 5 Perjanjian ini (daftar tersebut selanjutnya disebut "Daftar Piutang"), kecuali Client dapat membuktikan ketidak-cocokan dengan bukti-bukti yang sah dan lengkap.
- 2.6. Jual Beli atau pengambil-alihan Piutang dianggap berlaku dan mengikat para pihak dalam Perjanjian Anjak Piutang ini dalam hal dan pada waktu:
- (i) Surat Pemberitahuan Client kepada Customer sebagaimana dimaksud dalam pasal 2.1.(d) Perjanjian Anjak Piutang ini telah disetujui secara tertulis oleh Customer dan _____
 - (ii) Daftar Piutang telah dibuat oleh [redacted] _____

PASAL 3 JAMINAN CLIENT

- 3.1. Client dengan ini menyatakan dan menjamin kepada [redacted] selama berlakunya Perjanjian ini, _____
- a. bahwa Piutang yang timbul dari Perjanjian adalah suatu Piutang komersial yang berasal dari suatu perjanjian yang sah, mengikat dan dapat dilaksanakan kepada pihak-pihak dalam perjanjian; _____
 - b. bahwa semua dokumen yang menyangkut penagihan Piutang telah lengkap dan menjamin dapat dilaksanakannya pembayaran Piutang; _____
 - c. bahwa pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, perjanjian antara para pihak didalamnya, atau keputusan badan peradilan atau arbitrase yang melibalkan para pihak didalamnya; _____
 - d. bahwa tidak telah terjadi suatu cedera janji atas satu atau kelebihan ketentuan Perjanjian, baik karena lewatnya waktu atau karena tidak dilaksanakannya suatu prestasi atau karena sebab lain; _____
 - e. bahwa tidak telah terjadi suatu keadaan memaksa atau keadaan atau kejadian lain yang menghambat atau mempengaruhi pelaksanaan dan pemenuhan ketentuan-ketentuan Perjanjian, dan dianalisisasikan tidak ada keadaan atau kejadian lain yang dapat menghambat atau mempengaruhi pelaksanaan dan pemenuhan ketentuan-ketentuan Perjanjian; _____
 - f. bahwa Piutang merupakan suatu piutang yang timbul dari suatu pelaksanaan prestasi atau kewajiban Client yang sesuai dengan syarat dan ketentuan Perjanjian; _____
 - g. bahwa penagihan Piutang oleh atau pembayarannya kepada [redacted] tidak menimbulkan kewajiban bagi [redacted] untuk melakukan prestasi atau pemenuhan kewajiban apaun kepada Customer atau pihak lain manapun menurut ketentuan Perjanjian atau hukum yang berlaku; _____
 - h. bahwa tidak ada suatu ketentuanpun dalam Perjanjian atau dokumen lain yang menghambat atau menghalangi penjualan atau pengalihan Piutang dari Client kepada [redacted] _____

- i. bahwa tidak ada pihak lain yang berhak atau turut berhak atas Piutang kecuali
- j. bahwa piutang tidak terlibat dan karenanya bebas dari jaminan, pertanggungan, sitaan, sengketa, potongan dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun;
- k. bahwa meskipun hak untuk mengubah atau melakukan modifikasi atas Perjanjian dimungkinkan menurut syarat dan ketentuan Perjanjian, Client, dan Customer tidak akan melakukan perubahan, pengurangan, modifikasi, potongan atau penundaan atas syarat dan ketentuan Perjanjian tanpa ijin tertulis terlebih dahulu dari
- l. bahwa Client dan Customer masing-masing tidak sedang berada dalam keadaan tidak mampu membayar (surseance van betaling), likwidasi, telah menyetujui proses kepailitan, keadaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 Undang-Undang Hukum Dagang, atau keadaan lain yang dapat mempengaruhi pembayaran Piutang atau dapat mengubah keharusan mengenai kepada siapa Piutang harus dibayarkan;
- m. bahwa Client dan Customer masing-masing tidak melakukan merger, konsolidasi, reorganisasi atau mengubah struktur pemegang sahamnya secara substansial tanpa ijin tertulis terlebih dahulu dari
- n. bahwa Client dan Customer tidak terlibat dalam suatu perkara perdata, pidana, perpajakan atau lainnya yang dapat mengubah keharusan mengenai kepada siapa Piutang harus dibayarkan;
- o. bahwa Client dan Customer masing-masing tidak akan menghentikan atau secara substansial mengubah kegiatan usahanya tanpa ijin tertulis dari
- p. bahwa Customer merupakan mitra kerja yang bonafide dan dapat diandalkan dari Client, dan bahwa Customer tidak pernah secara sengaja atau lalai, untuk tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya kepada Client; dan selanjutnya menyatakan dan menjamin bahwa Customer akan selalu menepati kewajibannya untuk membayar Piutang kepada
- q. bahwa segala tuntutan, klaim, gugatan atau sengketa yang menyangkut hubungan antara Client dan Customer merupakan tanggung jawab seluruhnya dari Client, dan karenanya Client membebaskan dan memberikan ganti kerugian kepada atas segala kerugian dan biaya yang timbul sehubungan dengan tuntutan, klaim, gugatan atau sengketa tersebut.

PASAL 4
PEMBAYARAN PIUTANG DAN BIAYA BUNGA

- 4.1. Dalam Surat Pemberitahuan Client kepada Customer mengenai penjualan dan pengalihan Piutang menurut Perjanjian ini, Client wajib menegaskan cara pembayaran Piutang kepada BIM yaitu dengan cara transfer dengan telex kedalam rekening Rekening No pada Bank sebagaimana ditetapkan dari waktu ke waktu oleh atau dengan cek untuk keuntungan atau dengan tunai di Kantor yang harus diterima oleh pejabat yang berwenang dari
- 4.2.a Sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan tersebut oleh Customer, Client wajib mengusahakan bahwa Piutangnya dapat dibayarkan kepada. Bila karena alasan apapun pembayaran Piutang tetap dilakukan kepada Client, maka Client wajib untuk dalam waktu 24 (dua puluh empat) jam membayarkannya kepada dengan cara tersebut dalam pasal 4.1 diatas, demikian itu tanpa mengurangi hak untuk:
 - (i) tetap menagihnya serta meminta pelunasan Piutang dari Customer, dan
 - (ii) menagih bunga dan denda atas keterlambatan pembayaran Piutang tersebut dari Client dan Customer secara tanggung renteng.

ER / SCI

4.2.b Dalam hal menerima pembayaran dari Customer atas tagihan yang tidak dialihkan (direalisasikan), maka wajib untuk mengembalikan dana tersebut kepada Client dalam jangka waktu selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja.

4.2.c

4.3. Dalam hal karena alasan apapun juga, termasuk karena alasan berada dalam keadaan tidak mampu membayar, kepailitan, likuidasi, pembubaran, merger, reorganisasi, dalam perkara atau sengketa, atau sebab lainnya sehingga Piutang dengan alasan apapun tidak dibayar kepada pada tanggal jatuh temponya atau tanggal lain yang lebih lama sebagaimana diputuskan sendiri atau tidak dibayar secara penuh, maka ketentuan-ketentuan pasal 2.2 dan 2.3 Perjanjian Anjak Piutang ini berlaku. Tanpa mengurangi hak-hak menurut Perjanjian Anjak Piutang ini, atas keterlambatan pembayaran atau pembayaran sebagian, atau tidak adanya pembayaran seluruh Piutang oleh Customer memberi hak kepada untuk mendapatkan dari Client, dan mewajibkan Client untuk membayar kepada ganti kerugian sebesar 2 % diatas "Cost of Fund" yaitu biaya dalam menyediakan dana untuk maksud Perjanjian Anjak Piutang ini, dari jumlah piutang yang terhutang kepada yang harus dibayar dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah tanggal tagihan. Berikut denda atas keterlambatan tersebut terhitung sejak tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan.

4.4. Pembayaran Piutang dilakukan dalam mata uang sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian dan Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 2.1(d) Perjanjian Anjak Piutang ini.

4.5. Setiap perubahan atas nilai Piutang yang timbul karena terjadinya perbedaan kurs konversi mata uang atau devaluasi atau sebab lainnya sehingga penerimaan atas Piutang menjadi berkurang dari yang seharusnya diterima menurut Perjanjian dan Daftar Piutang, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Client, dan untuk maksud tersebut Client sepakat untuk membebankan ganti kerugian kepada atas selisih antara nilai Piutang sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian (dan Daftar Piutang), dan nilai yang secara nyata diterima.

4.6. Client dinyatakan telah melakukan pembayaran angsuran setelah dana efektif di rekening atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran Client dikenakan denda keterlambatan sebesar 0.2 % (nol koma dua persen)

PASAL 5

HARGA PIUTANG DAN PEMBAYARANNYA

5.1. Harga Piutang ditetapkan sebesar 125 % dari seluruh nilai nominal Piutang sebagaimana ditetapkan dalam Daftar Piutang, atau tergantung dari besar kecilnya resiko dan hal-hal lain yang dapat mempengaruhi pembayaran Piutang, yaitu sebesar prosentase lain sebagaimana dari waktu ke waktu disetujui bersama oleh kedua belah pihak.

5.2. akan membayar harga Piutang yang dijual atau dialihkan Client kepada dan diterima oleh segera setelah dipenuhinya semua ketentuan-ketentuan pasal 1.2, 1.3, 1.4 dan 2.1 Perjanjian Anjak Piutang ini, dan dibuatnya Daftar Piutang oleh Bily:

5.3. Dalam hal menurut pertimbangan terdapat resiko yang tinggi atau pembayaran Piutang oleh Customer yang masih meragukan, maka pembayaran harga Piutang kepada Client dilakukan dalam 2 (dua) kali pembayaran, yaitu sebesar 50 % akan dibayarkan pada saat sebagaimana dimaksud pada pasal 5.2 dan sisanya sebesar 50 % akan dibayarkan setelah untuk membayar bunga atau melakukan pembayaran apapun kepada Client

PASAL 6

HASIL PENAGIHAN

6.1. Sebagai pemilik satu-satunya dari Piutang, berhak untuk menagih dan menerima pembayaran Piutang. Didalam melakukan penagihan, bilamana dipandang perlu oleh, akan melakukan segala cara yang wajar

sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk menggunakan jasa pengacara atau penasihat hukum atau bantuan dari pihak yang berwenang yang biayanya ditanggung oleh Client.

6.2. Dalam hal diperlukan bantuan lebih lanjut dari Client untuk melakukan penagihan tersebut, Client bersedia untuk memberikan bantuan yang diperlukan, dan melakukan tindakan lain untuk dan atas nama [redacted] guna mengusahakan pelunasan piutang oleh Customer. Tindakan dan bantuan Client tersebut dilakukan, jika diinstruksikan sedemikian dan dibawah pengawasan sepenuhnya dari [redacted].

6.3. Client wajib serta mengikatkan diri untuk segera memberitahukan dan menyampaikan kepada [redacted] setiap penerimaan baik dalam bentuk uang logam maupun alat pembayaran lain yang diterima oleh Client dari Customer dalam hubungannya dengan Piutang yang dialihkan oleh Client ke [redacted] dan Client mengikatkan diri untuk tidak mengalihkan, menggunakan dan/atau menyerahkan pembayaran (alat pembayaran) dimaksud kepada siapapun juga, kecuali kepada [redacted].

6.4. Tanpa mengurangi ketentuan pada pasal 6.2 diatas, Client tidak berhak untuk melakukan penagihan sendiri atas Piutang yang telah dialihkan kepada [redacted] sebagaimana dimaksud dalam Daftar Piutang, atau melakukan tindakan apapun atau mendiamkan suatu tindakan, yang mengakibatkan berkurangnya nilai Piutang atau dilakukan pembayaran Piutang kepada pihak yang bukan [redacted].

PASAL 7 PEMBUKUAN

7.1. Selama berlakunya Perjanjian ini [redacted] berhak untuk memeriksa semua pembukuan sehubungan dengan Piutang secara benar dan konsisten sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

7.2. Client akan selalu menjelaskan pembukuan sehubungan dengan Piutang secara benar dan konsisten sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia.

PASAL 8 JANGKA WAKTU DAN PEMUTUSAN PERJANJIAN ANJAK PIUTANG

8.1. Perjanjian Anjak Piutang ini, kecuali diputuskan lebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam pasal 8.2 Perjanjian Anjak Piutang ini, berlaku untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal pencairan dana oleh BIM.

8.2. Perjanjian Anjak Piutang ini dapat diputuskan dengan pemberitahuan tertulis dahulu 7 (tujuh) hari sebelumnya oleh [redacted] dalam hal-hal sebagai berikut:

(a) Pernyataan dan jaminan dari Client sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian anjak Piutang ini termasuk tetapi tidak terbatas pada pernyataan dan jaminan dimaksud dalam pasal 3 Perjanjian Anjak Piutang ini tidak benar, tidak tepat atau menyesatkan; atau

(b) Client melanggar ketentuan Perjanjian Anjak Piutang ini, dan pelanggaran mana tidak diperbaiki setelah menerima pemberitahuan dari [redacted] atas pelanggaran tersebut; atau

(c) terjadi perubahan moneter yang secara material mempengaruhi kedudukan salah satu atau kedua belah pihak dalam Perjanjian Anjak Piutang ini dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan Perjanjian Anjak Piutang ini; atau

(d) menurut pertimbangan [redacted] sendiri, terjadi keadaan-keadaan yang menyebabkan salah satu atau lebih dari Customer yang mempunyai kewajiban untuk membayar sejumlah Piutang tidak mampu atau secara substansial berkurang kemampuannya untuk melakukan pembayaran Piutang kepada [redacted].

FR/711-9

8.3. Perjanjian Anjak Piutang ini dapat diputuskan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak atas suatu persetujuan bersama dengan terlebih dahulu menyelesaikan semua hak-hak dan kewajiban-kewajiban masing-masing pihak dalam Perjanjian Anjak Piutang ini. -----

8.4. Bilamana terjadi Pengakhiran Yang Dipercepat (Early Repayment) maka akan dikenakan biaya sebesar 5 % dari sisa hutang pokok (Outstanding Principle) minimum/m Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah). Bilamana Early Repayment terjadi bukan pada saat jatuh tempo angsuran bulanan, maka bunga berjalan atas angsuran bulan tersebut tetap harus dibayar penuh. -----

8.5. Dalam hal melakukan pemutusan Perjanjian Anjak Piutang ini dasar ketentuan pasal 8.2 Perjanjian Anjak Piutang ini, maka mempunyai hak opsi sebagai berikut: -----

(a) menuntut pengembalian Harga Piutang yang telah dibayar oleh kepada Client berikut bunga sebesar 2% diatas "Cost of Fund" dan dari sejumlah tersebut, berikut dengan biaya-biaya yang secara actual ----- dikurangkan oleh dalam rangka pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian Anjak Piutang ini, dengan memperhitungkan semua Piutang yang telah dibayar oleh Customer kepada dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah tanggal pemutusan Perjanjian Anjak Piutang; atau -----

(b) Meneruskan penagihan kepada Customer untuk pembayaran lunas Piutang, dan menolak untuk menerima Piutang baru yang belum termasuk dalam Daftar Piutang. -----

8.6. Perhitungan yang dibuat oleh untuk pelaksanaan hak-haknya menurut pelaksanaan ini adalah final dan mengikat Client. -----

8.7. Untuk maksud pelaksanaan pasal ini mengenai pemutusan Perjanjian Anjak Piutang, para pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga ijin pengadilkan terlebih dahulu untuk pemutusan Perjanjian Anjak Piutang ini tidak diperlukan. -----

PASAL 9 PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan atau korespondensi diantara para pihak Perjanjian Anjak Piutang ini harus dilakukan secara tertulis dengan diantar sendiri dengan bukti penerimaan yang cukup, surat tercatat atau dengan surat yang diantar oleh jasa kurir, atau telefax atau telex (dalam hal dengan telefax atau telex harus dikonfirmasi dengan surat tercatat), dan dalam hal dengan telefax atau telex dianggap diterima pada waktu pengiriman, yang harus dialamatkan pada: ---

Untuk perhatian: Bagian Keuangan & administrasi

Atau alamat lain sebagaimana diberitahukan oleh salah satu pihak kepada pihak yang lainnya menurut cara diatas. --

FR / 8 / 911

PASAL 10
KUASA

Setiap kuasa yang diberikan Client kepada BIM sebagaimana termuat dan berkenaan dengan Perjanjian Anjak Piutang ini adalah merupakan kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali dan/atau dibatalkan dengan alasan apapun, serta tidak akan berakhir oleh karena apapun termasuk sebagaimana termuat dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kecuali karena sebab sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 8 Perjanjian Anjak Piutang ini. ----

PASAL 11
PILIHAN DOMISILI

Untuk pelaksanaan dan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dari Perjanjian Anjak Piutang ini, kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan/atau Pengadilan Negeri lainnya yang ditunjuk oleh [REDAKSI] demikian itu tanpa mengurangi hak [REDAKSI] untuk melakukan proses hukum dihadapan Yuridiksi Pengadilan lain dimana harta benda Client terletak atau dimana Client mempunyai kegiatan. -----

PASAL 12
LAIN-LAIN

- 12.1. Perjanjian Anjak Piutang ini dan Surat Penawaran Fasilitas Anjak Piutang beserta perubahannya yang telah atau yang akan dibuat kemudian hari telah disetujui/disepakati oleh kedua belah pihak, merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan Perjanjian Anjak Piutang ini. -----
- 12.2. Bila ada satu atau lebih ketentuan Perjanjian Anjak Piutang ini yang menjadi batal, atau tidak sah, atau tidak dapat dilaksanakan karena alasan apapun, maka ketentuan lainnya dari Perjanjian Anjak Piutang ini tidak akan terpengaruh dan kedua belah pihak wajib untuk segera menggantikan ketentuan yang menjadi batal, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan tersebut dengan ketentuan yang menjadi batal, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan tersebut dengan ketentuan yang sah dan dapat dilaksanakan, yang secara komersial mempunyai pengertian terdekat dengan ketentuan yang digantikan. -----

Demikianlah akta ini telah dibuat dan ditanda-tangani di Jakarta, pada hari [REDAKSI]