

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang :

Seperti kita ketahui bersama dari sejarah yang telah kita pelajari bahwa Nusantara sebagai cikal bakal Negara Kesatuan Republik Indonesia sejak dahulu merupakan penghasil komoditi perdagangan hasil bumi, perkebunan maupun hasil hutan yang sangat diminati oleh banyak negara yang akhirnya ingin menguasai wilayah-wilayah tersebut dengan cara melakukan adu domba antara wilayah yang satu dengan wilayah yang lainnya yang berakhir dengan dilakukannya penjajahan oleh bangsa-bangsa lain yang pada waktu itu ingin menguasai langsung komoditi perdagangan tersebut.

Jika dilihat dari sisi geografisnya Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terletak di garis Khatulistiwa adalah salah satu negara yang memiliki kekayaan alam yang luar biasa dan tanah yang subur sehingga negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan salah satu negara yang dapat digolongkan sebagai negara agraris yang seharusnya dapat memberikan kemakmuran bagi masyarakat dimana sebagian besar dari mata pencaharian dari penduduknya di bidang pertanian dan perkebunan yang tersebar sampai ke pelosok pedesaan. Sektor pertanian dan perkebunan merupakan salah satu sektor yang memberikan kontribusi yang cukup besar bagi perekonomian Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hasil bumi berupa padi, jagung, kopi, teh, kakao, rumput laut dan lain sebagainya yang merupakan komoditi dagang yang cukup bersaing baik di pasar domestik maupun pasar internasional dan dapat menjadi sumber devisa bagi Indonesia, sehingga dengan demikian sektor pertanian dan perkebunan dalam kerangka perekonomian Indonesia mempunyai peran yang cukup penting dalam pembangunan nasional. Sektor pertanian dan sektor perkebunan atau disebut sektor agrobisnis harus terus dikembangkan bukan malah dihilangkan dengan alasan untuk kepentingan perkembangan dan

pertumbuhan industri non pertanian guna menghadapi persaingan bebas antar negara.

Melihat perkembangan dan pertumbuhan ekonomi yang ada sekarang ini lebih cenderung kearah pembangunan ekonomi yang berbasis pada industri non pertanian sehingga banyak tanah-tanah pertanian dan perkebunan yang subur berubah menjadi pabrik-pabrik dan perumahan-perumahan. Industri-industri non pertanian sebenarnya bertolak belakang dengan mata pencaharian dari mayoritas penduduk Indonesia yaitu petani. Memang tidak dapat dipungkiri bahwa mau tidak mau guna memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun menghadapi persaingan yang harus dihadapi oleh Indonesia dalam rangka globalisasi yang mau tidak mau harus pula mengembangkan industri non pertanian namun pembangunan tersebut seharusnya mampu menopang bagi pertumbuhan dan perkembangan industri agrobisnis yang merupakan industri dasar bagi Negara Indonesia, oleh karena itu sektor pertanian atau sektor agrobisnis perlu mendapat perhatian serius dari pemerintah, agar sektor pertanian dan perkebunan tidak terabaikan secara ekonomi dan non-ekonomi. Para Pelaku agrobisnis ini bisa didorong untuk masuk ke bursa efek di masa mendatang dengan menawarkan efeknya.¹

Sektor agrobisnis mempunyai posisi dan strategis yang penting dalam pembangunan dan pengembangan perekonomian nasional yang seharusnya dapat memberikan kesejahteraan dan kemakmuran bagi pelaku bisnis di sektor ini namun dalam kenyataannya justru sektor pertanian/sektor agrobisnis mengalami banyak permasalahan yang tidak jelas ujung pangkalnya yang menyebabkan pelaku bisnis tersebut semakin terpuruk. Permasalahan yang selalu melilit para pelaku bisnis di sektor agrobisnis yang pada umumnya pengusaha kecil dan menengah termasuk petani antara lain adalah masalah modal usaha, sarana dan prasarana yang tidak mendukung, tidak adanya atau semakin berkurangnya subsidi dan insentif dari pihak pemerintah, kurangnya riset dan alih teknologi di bidang pertanian dan perkebunan, harga jual yang rendah pada saat panen, praktek tengkulak atau sistem ijon dan lain-lain. Guna mengatasi permasalahan tersebut perlu adanya upaya dan campur tangan dari Pemerintah supaya sektor agrobisnis

dan pelaku bisnis di sektor agrobisnis semakin berkembang dan memberikan kesejahteraan dan kemakmuran.

Permasalahan krusial yang dihadapi oleh para pelaku agrobisnis yang sering kita dengar dan baca baik melalui radio, televisi maupun majalah dan surat kabar adalah masalah modal usaha. Permasalahan modal usaha yang dihadapi pelaku agrobisnis tidak terlepas dari usaha meminjam uang atau kredit kepada pihak ketiga baik lembaga perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya. Permasalahan yang berkaitan dengan kredit tersebut tidak terlepas dari mekanisme perkreditan yang berlaku di dunia perbankan maupun lembaga pembiayaan lainnya yang meliputi penilaian apakah seseorang pelaku agrobisnis itu layak memperoleh fasilitas kredit, kemampuan dari para pelaku agrobisnis selaku penerima kredit/debitur dalam membayar kembali/melunasi fasilitas kredit yang telah diperoleh tersebut dan bagaimana kalau tidak sanggup/wanprestasi dalam melakukan kewajibannya sebagai debitur, jaminan apa yang akan diberikan guna menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang telah diperoleh tersebut.

Dalam praktek yang penulis hadapi, hampir semua pemberian fasilitas kredit pada lembaga perbankan dan lembaga pembiayaan selalu diikuti dengan adanya lembaga hukum jaminan kebendaan antara lain Hak Tanggungan, Hipotik, Fidusia yang bertujuan untuk meyakinkan kreditur dalam melepaskan uangnya bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya apabila dikemudian hari debitur tersebut wanprestasi atau cidera janji dan memberikan hak kepada kreditur melakukan eksekusi atas barang yang dijadikan jaminan tersebut. Bagi kreditur, jaminan merupakan salah satu cara dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*) yang berlaku dalam menyalurkan kredit kepada debitur yang berlandaskan pada penilaian secara seksama atas watak, kemampuan, modal, agunan/jaminan dan prospek usaha dari debitur yang dalam praktek dikenal dengan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economy*). Penerapan mekanisme perkreditan yang cenderung konservatif ini didasari pada pemahaman bahwa pada hakikatnya pemberian kredit adalah

¹ M. Irsan Nasarudi, SH dan Indra Surya, SH, LLM, *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia*, Jakarta : Kencana 2004., halaman 4.

penanaman dana dalam bentuk *risk assets*.² Aspek resiko inilah yang hingga saat ini menghalangi lancarnya pemberian kredit dari lembaga perbankan ataupun lembaga pembiayaan lainnya terhadap sektor agrobisnis atau pertanian pada umumnya karena masih ada persepsi yang berkembang selama ini bahwa sektor pertanian dipersepsikan sebagai usaha sangat beresiko sehingga sektor perbankan mesti ekstra hati-hati dalam mengucurkan kreditnya.³

Berkaitan dengan kesulitan para pelaku agrobisnis dalam mengajukan permohonan kredit kepada lembaga perbankan maupun lembaga pembiayaan lainnya khususnya berkaitan dengan masalah jaminan/agunan kredit, Pemerintah membentuk lembaga jaminan baru guna memenuhi kebutuhan pembiayaan bagi para pelaku agrobisnis yang terbentur pada masalah jaminan. Lembaga jaminan yang dibentuk oleh Pemerintah adalah Hak Jaminan Atas Resi Gudang sebagaimana Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang yang telah disahkan pada tanggal 14 Juli 2006.

Sistem Resi Gudang atau dalam istilah asing dikenal sebagai *warehouse receipt system* adalah suatu dokumen bukti kepemilikan barang yang disimpan di suatu gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang dan merupakan sekuriti yang menjadi instrumen perdagangan serta merupakan bagian dari sistem pemasaran dan sistem keuangan dari banyak Negara maju⁴. Sistem resi gudang dapat digunakann sebagai salah satu instrumen untuk mengurangi risiko usaha dan ketidakpastian pasar pertanian di Indonesia setelah diterbitkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 36 tahun 2007 tanggal 22 Juni 2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 soal Sistem Resi Gudang⁵. Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang (selanjutnya disebut dengan UUSRG), pengertian Sistem Resi Gudang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) adalah kegiatan yang berkaitan dengan penerbitan, pengalihan, penjaminan, dan penyelesaian transaksi Resi Gudang, sedangkan yang dimaksud dengan Resi

² H.R. Daeng Naja, Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hands Book, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2005., halaman 21.

³ Stabilitas, "Resi Gudang dan Persepsi Resiko Sektor Pertanian", Edisi Nomor 20, Juli 2007, halaman 8

⁴ Resi Gudang, http://id.wikipedia.org/wiki/Resi_gudang#Manfaat_sistim_resi_gudang

⁵ HAM/DAY, "Pemerintah Harus Lebih Proaktif Konsentrasi Pengembangan Sistem Resi Gudang", KOMPAS (9 Agustus 2008) :19.

Gudang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) adalah dokumen kepemilikan atas barang yang disimpan di Gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang. Kehadiran Hak Jaminan atas Resi Gudang atau Hak Jaminan sebagai salah satu alternatif jaminan memang dirasakan perlu karena lembaga-lembaga jaminan yang telah ada saat tidak cukup mengcover kebutuhan hak jaminan atas resi gudang⁶.

Hak Jaminan atas Resi Gudang adalah hak jaminan yang dibebankan pada Resi Gudang untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditor yang lain (pasal 1 ayat (9)). Yang dijadikan jaminan dalam Hak Jaminan Resi Gudang adalah Resi Gudang yang merupakan bukti penyimpanan barang di gudang yang diterbitkan oleh Pengelola gudang setelah pemilik menyerahkan barangnya (pasal 6 UUSRG), Pengelola Gudang tersebut merupakan badan usaha berbentuk badan hukum yang telah mendapat persetujuan Badan Pengawas (pasal 23 ayat (1) UUSRG), yang mana Resi Gudang yang dijadikan jaminan wajib diserahkan atau berada penguasaan kreditor selaku penerima jaminan, oleh karena itu apabila telah berada ditangan kreditor penerima jaminan, Resi Gudang tersebut tidak mungkin lagi dijaminan ulang (penjelasan pasal 12 ayat (2) UUSRG) sedangkan barang-barang/komoditi-komoditi yang menjadi dasar dari diterbitkannya Resi Gudang disimpan di Gudang yang dikelola oleh Pengelola Gudang, hal ini berbeda dengan pemberian Jaminan Fidusia dimana obyek jaminan Fidusia dipegang oleh Debitur dan/atau penjamin (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia).

Pembeban Hak Jaminan atas Resi Gudang dengan Akta Perjanjian Hak Jaminan (Pasal 14 ayat (1) UUSRG) yang merupakan perjanjian ikutan atau *accecoir* dari suatu perjanjian utang-piutang yang menjadi perjanjian pokok (Pasal 12 ayat (1) UURSG), atas pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang tersebut Penerima Hak Jaminan harus memberitahukan Perjanjian Pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan kepada Pusat Regristrasi dan Pengelola Gudang (Pasal 13 UUSRG), hal ini sama dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan maupun lembaga jaminan Fidusia yang mengharuskan didaftarkannya hak

⁶ Arief R. Permana,SH.,MH., *“Selayang Pandang Undang-undang Sistem Resi*

jaminan tersebut pada instansi dan atau lembaga yang ditentukan oleh undang-undang yang mengaturnya.

Sejak diundangkannya dan atau diberlakukannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang yang telah disahkan pada tanggal 14 Juli 2006 hingga saat ini masih banyak lembaga keuangan baik lembaga perbankan atau lembaga pembiayaan lainnya yang belum menerima Resi Gudang sebagai jaminan guna menjamin fasilitas kredit yang diberikan kepada para debitornya.

2. Pokok Permasalahan

Dari pemaparan tersebut di atas dapat dikemukakan adanya beberapa masalah sebagai berikut :

1. Mengapa lembaga jaminan Resi Gudang hingga saat ini belum diterima di lembaga keuangan perbankan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Kreditor Pemegang Resi Gudang?.

3. Metode Penelitian

Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yakni melakukan kajian atas peraturan dalam bentuk penelitian kepustakaan dengan menerapkan pola deskriptif sebagai bentuk penelitian yang menggambarkan masalah yang sedang diteliti dan mengemukakan fakta-fakta serta penyelesaian permasalahan (*problem solution*) yang terkait dengan diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang sebagai bentuk alternatif bentuk jaminan baru. Untuk mendukung hal tersebut, penulis menggunakan data sekunder yang merupakan data yang tidak secara langsung diperoleh dari sumbernya yang berasal dari beberapa bahan hukum, yaitu :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu data yang berupa bahan hukum dan berasal peraturan yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan Undang-

Gudang“, Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, Vol.4 No. 2, Agustus 2006, hal. 53

Undang Nomor 9 Tahun 2006, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 dan peraturan pelaksana lainnya.

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari berbagai kepustakaan antara lain buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, makalah seminar maupun dari internet.
3. Untuk menunjang penulisan tesis ini penulis melakukan wawancara dengan beberapa beberapa narasumber yang bergerak dibidang perbankan maupun yang menangani resi gudang.

4. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini penulis membagi dalam 3 (tiga) bab yaitu :

Bab I berupa Pendahuluan yang berisi tentang Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Dalam Bab II akan membahas Hak Jaminan atas Resi Gudang sebagai bentuk Alternatif dari Lembaga Hukum Jaminan dalam Sistem Hukum Jaminan Indonesia yang telah ada dan perlindungan hukum yang diberikan kepada Penerima dan atau Pemegang Jaminan Resi Gudang. Dalam bab ini berisi mengenai Pengertian dan Istilah Jaminan serta Hukum Jaminan, Azas-azas Hukum Jaminan dan Bentuk-bentuk Jaminan, Gambaran Umum tentang Sistem Resi Gudang, Kedudukan Hak Jaminan atas Resi Gudang dalam Lembaga Hukum Jaminan Indonesia, mengapa Resi Gudang belum banyak diterima oleh Lembaga Keuangan Perbankan maupun Lembaga Pembiayaan lainnya, sampai sejauh mana fungsi pendaftaran jaminan Resi Gudang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pemegang Jaminan Resi Gudang.

Bab III, berisikan kesimpulan dan saran dari penulis atas pembahasan penelitiannya.

BAB II

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK JAMINAN RESI GUDANG

1. Jaminan dan Hukum Jaminan

Seperti kita ketahui bersama modal adalah merupakan salah satu komponen utama yang diperlukan guna menjalankan suatu usaha. Tidak sedikit pengusaha untuk mendapatkan modal usaha tersebut dengan cara meminjam atau mengajukan kredit baik kepada perorangan maupun lembaga pembiayaan baik berupa lembaga perbankan maupun lembaga keuangan lainnya.

Pada prakteknya, pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan tersebut tidak terlepas dari adanya agunan dan atau jaminan yang harus diberikan oleh penerima fasilitas kredit walaupun agunan dan atau jaminan tersebut bukan syarat mutlak dalam pemberian fasilitas kredit tersebut. Berdasarkan Pasal 1 angka (23) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Tujuan dari dimintakannya agunan dan atau jaminan tersebut adalah guna menjamin kepastian akan pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh pemberi kredit

Selain dalam praktik dunia bisnis, istilah jaminan juga dikenal dalam dunia hukum namun rumusan atau definisi yang menyatakan secara tegas apa itu jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-undang. Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* untuk jaminan dan *zekerheidrecht* untuk hukum jaminan. Petunjuk yang dapat dipakai untuk menentukan rumusan jaminan adalah pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata (KUH Perdata) yang mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya⁷. Rumusan yang diberikan oleh KUH Perdata mengenai jaminan adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan”

Sedangkan Pasal 1132 KUH Perdata mengatur sebagai berikut :

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

Dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata kemudian melahirkan pembagian dan macam-macam jaminan.

Baik KUH Perdata maupun UU Nomor 10 Tahun 1998 Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan tidak mengatur dengan jelas dan tegas apa yang dimaksud dengan jaminan maka tidak ada salahnya jika kita melihat beberapa definisi yang diberikan oleh beberapa pakar baik dalam bidang hukum maupun perbankan, sebagai berikut :

1. **Mariam Darus Badruzaman** sebagaimana dikutip oleh Ny. Frieda Husni Hasbullah menyatakan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan⁸;
2. **Thomas Suyanto** seorang ahli perbankan berpendapat bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang⁹;

⁷ Frieda Husni Hasbullah, SH., MH., *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak Yang Memberi Jaminan (Jilid II)*, Jakarta : Ind-Hill-Co, 2005, halaman 5.

⁸ *ibid.*

⁹ *Ibid*, halaman 6

3. **Hartono Hadisaputro** menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan¹⁰.

Dari beberapa definisi di atas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa dalam hal terjadi hubungan hukum hutang-piutang, jaminan memberikan perlindungan dan manfaat bagi pihak-pihak yang terkait dengan hubungan hukum hutang-piutang tersebut. Perlindungan dan manfaat dari jaminan adalah :

1. Memberikan rasa aman dan keyakinan tersendiri bagi pihak yang memberikann pinjaman terutama dalam kaitannya dengan janji terhadap pelunasan kredit oleh pihak debitur. Dalam hal debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya yaitu mengembalikan hutang yang telah diperolehnya maka jaminan tertentu yang telah diberikan oleh debitur dapat dipergunakan oleh kreditur mengganti kerugian yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Dengan demikian jaminan berperan penting dalam pengamanan pengembalian dana dan meminimalkan kerugian yang dialami kreditur.
2. Guna meminimalkan kerugian yang akan ditanggungnya, maka kreditur untuk mengamankan posisinya sebagai pihak yang telah memberikan pinjaman dapat menuntut agar jaminan yang diberikan tersebut diikat secara sempurna sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku setelah dilaksanakannya perikatan atau perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* atau ikutan, di mana perjanjian pengikatan jaminan lahir karena adanya perjanjian pokok yaitu perikatan atau perjanjian hutang piutang.
3. Bagi debitur, dengan adanya penyerahan barang atau harta kekayaan tertentu sebagai jaminan atas hutang atau fasilitas kredit yang diperoleh debitur maka debitur akan menggunakan dana tersebut dengan sebaik-baiknya untuk mencegah hilangnya harta kekayaannya yang menjadi obyek jaminan tersebut yang biasanya mempunyai nilai yang lebih tinggi dari nilai hutang itu sendiri.

¹⁰ *Ibid*, halaman 6.

Jaminan dan hukum jaminan adalah dua hal yang berbeda, walaupun belum ada pemahaman yang sama mengenai jaminan kredit namun dapat dikatakan bahwa jaminan adalah merupakan obyek dalam terjadinya suatu upaya penjaminan melalui perjanjian jaminan, sedangkan Hukum Jaminan adalah aturan-aturan yang terkait dengan jaminan itu sendiri baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Istilah Hukum Jaminan merupakan terjemahan dari *zakerheidsstelling* atau *security law* rendah¹¹. Beberapa ahli hukum memberikan pengertian tentang hukum jaminan sebagai berikut :

1. **Sri Soedewi Masjhoen Sofwan**, mengemukakan bahwa hukum jaminan mengatur konstruksi hukum yang memungkinkan pemberi fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup menyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah¹²;
2. **J. Satrio**, mendefinisikan bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor¹³;
3. **Salim HS.**, mendefinisikan bahwa hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit¹⁴. Di mana dalam definisi tersebut terkandung beberapa unsur, yaitu adanya kaidah hukum (baik tertulis maupun tidak tertulis) dalam bidang jaminan, adanya pemberi dan

¹¹ Salim HS., SH., MS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007, halaman 5.

¹² *Ibid* halaman 5-6. Definisi Sri Soedewi Masjhoen Sofwan ini ditanggapi oleh Salim HS., SH., MS., dengan menyebutkan bahwa definisi ini merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang.

¹³ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991, halaman 3. Definisi tersebut dikritik oleh Salim HS., SH.,MS., yang dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007, halaman 6, definisi J.Satrio hanya difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subjek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditur semat-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitur.

penerima jaminan, adanya jaminan itu sendiri (baik jaminan kebendaan maupun perorangan), serta adanya fasilitas kredit sebagai bentuk kepercayaan antara debitor dengan kreditor yang dapat berasal dari lembaga keuangan bank maupun non bank yang kreditnya dijamin dengan jaminan tersebut¹⁵.

Dari definisi-definisi tersebut di atas, maka dapat terlihat bahwa terdapat kaitan yang erat di antara Hukum Jaminan dengan hukum benda dan hukum perbankan khususnya di bidang perkreditan.

Jaminan menjadi sangat penting dalam dunia bisnis maupun dalam kajian-kajian terapan dalam dunia hukum karena konsep ini melahirkan upaya antisipatif terhadap suatu resiko yang mungkin saja terjadi. Dalam hukum jaminan aspek antisipatif atau aspek preventif tersebut dimungkinkan hadir karena dalam hubungan hukum hutang-piutang atau dalam pemberian fasilitas kredit tersebut tidak selamanya berjalan dengan lancar sebagaimana yang diharapkan baik oleh kreditor maupun debitor, dapat saja terjadi kondisi debitor menjadi wanprestasi sehingga tidak mampu mengembalikan kredit yang dipercayakan kepadanya dan akhirnya menjadi kredit macet (*non performing loan*). Guna meminimalisir resiko tersebut akhirnya jaminan menjadi faktor penting dalam tindakan pemberian kredit. Sehubungan dengan hal tersebut Nicholas A.Lash dalam bukunya *Banking Laws and Regulation An Economic Perspective* sebagaimana dikutip oleh Dr. H. Tan Kamelo, SH., MS., yang mengatakan bahwa :

“in order to control loan risk, banks often require collateral. When entering into a secured transaction the bank takes a security in assets to secure the obligations to repay the loan”¹⁶.

Dalam praktek perkreditan baik yang dilakukan oleh Bank atau Lembaga Keuangan lainnya yang hendak mengucurkan kredit terkait dengan sejumlah jaminan tertentu yang akan diberikan oleh debitor yang biasanya terbagi dalam 2 (dua) jenis jaminan, yaitu : Jaminan Pokok dan Jaminan Tambahan. Jaminan Pokok biasanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit

¹⁴ Salim HS., SH., MS, *Op.Cit*, halaman 6

¹⁵ *Ibid*, halaman 7-8

¹⁶ Tan Kamelo, Dr. H. SH., MS., *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan Sejarah, Perkembangannya dan Pelaksanaannya dalam Praktik Bank dan Pengadilan*, Bandung : PT Alumni, halaman 15

tersebut, sedangkan jaminan tambahan adalah harta kekayaan nasabah debitor. Harta kekayaan dapat berupa barang bergerak dan tidak bergerak¹⁷.

Hukum jaminan mempunyai peran yang penting dalam praktek perkreditan, maka hukum jaminan mempunyai 5 asas penting tersebut¹⁸, yaitu :

1. **Asas Publicitet**, yaitu asas yang mewajibkan agar seluruh hak-hak yang dijaminan didaftarkan pada instansi yang memiliki otoritas untuk pendaftaran hak-hak tersebut. Khusus untuk bentuk Jaminan atas Resi Gudang istilah pendaftaran lebih dikenal dengan istilah “memberitahukan” tentang adanya perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai Jaminan. Pasal 13 UUSRG mengatur tentang hal tersebut di atas berbunyi sebagai berikut “Penerima Hak Jaminan harus memberitahukan perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang”.
2. **Asas Specialitet**, yaitu asas yang mengatakan bahwa objek jaminan yang dijaminan adalah menunjuk kepada barang tertentu yaitu yang telah tercantum dalam uraiannya dalam perjanjian *accessoir*.
3. **Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi**, yaitu asas yang mengatakan dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak-hak yang dijaminan walaupun dilakukan pembayaran sebagian.
4. **Asas inbezitstelling**, yaitu asas menyatakan bahwa barang jaminan berupa gadai mewajibkan barang jaminan gadai harus berada pada penerima gadai.
5. **Asas horizontal**, yaitu asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanah bukan satu kesatuan.

Berdasarkan ketentuan pengaturan dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata, maka jaminan dapat dibagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu :

1. Jaminan Umum, yakni suatu bentuk jaminan yang diberikan oleh Debitor kepada setiap Kreditor. Atas jaminan umum ini para kreditor tidak mempunyai hak untuk mendahului (konkuren) atas hak-hak tagih yang dimilikinya. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 dan 1132

¹⁷ *Ibid.*

KUH Perdata. Menurut Frieda Husni Hasbullah, SH., MH., Jaminan Umum mempunyai ciri-ciri¹⁹ sebagai berikut :

- a. Para kreditor mempunyai kedudukan yang sama/seimbang, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditor kongkuren.
 - b. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditor kongkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
 - c. Jaminan Umum timbul karena undang-undang, artinya para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditor kongkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.
2. Jaminan Khusus, suatu jaminan yang muncul untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang terdapat pada Jaminan Umum sehingga pengaturannya pada Pasal 1132 KUH Perdata dapat dikatakan mempunyai sifat mengatur/mengisi/melengkapi (*aanvullendrecht*) di mana KUH Perdata memberikan kesempatan bagi para pihak untuk mengadakan jaminan khusus yang menyimpang dari ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata tentang Jaminan Umum²⁰. Pada Jaminan Khusus kreditor pemegang Jaminan Khusus memiliki kedudukan yang didahulukan dari kreditor lainnya dalam pemenuhan piutangnya. Kreditor pemegang Jaminan Khusus disebut sebagai Kreditor Preferent.

Berdasarkan obyek jaminannya, maka jaminan dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu :

1. Jaminan Perorangan (Personal Guarantee), yaitu suatu perjanjian jaminan antara kreditor dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban oleh debitor sehingga apabila debitor wanprestasi maka penjaminlah yang akan menyelesaikan kewajiban debitor karena penjamin telah memberikan janji dan kesanggupannya

¹⁸ Salim HS., SH., MS, Op cit, halaman 9-10

¹⁹ Frieda Husni Hasbullah, SH., MH., *Op.Cit*, halaman 10

²⁰ *Ibid.*

dalam perjanjian penjaminan. H.R. Daeng Naja berpendapat bahwa perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat dalam perjanjian²¹. Jaminan perseorangan dapat berupa :

- a. Penanggungan (*borgtocht*) yang dalam Pasal 1820 KUH Perdata dirumuskan sebagai persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan yang berhutang (debitor) mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan yang berhutang apabila ia tidak memenuhi.
 - b. Bank Garansi (Bank Guarantee);
 - c. Jaminan Perusahaan (Corporate Guarantee).
2. Jaminan Kebendaan, adalah suatu bentuk jaminan yang memberikan hak mutlak kepada kreditor atas suatu benda/barang tertentu yang menjadi obyek jaminan. Apabila debitor melakukan wanprestasi atau cidera janji maka kreditor pemegang jaminan kebendaan mempunyai hak didahulukan (*preferent*) dalam pemenuhan piutangnya dibandingkan kreditor lainnya.

Jaminan Kebendaan mempunyai ciri-ciri yang berbeda dengan jaminan perorangan²², ciri-ciri yang dimaksud adalah :

- a. Merupakan hak mutlak (absolute) atas suatu benda;
- b. Kreditor mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik Debitur.
- c. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun.
- d. Selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droite de suite/Zaaksqevolg*).
- e. Mengandung asa prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan dari pada yang kemudian (*droit de preference*).

Dalam praktek perkreditan baik yang dilakukan lembaga pembiayaan baik lembaga keuangan perbankan maupun lembaga keuangan bukan bank bahkan kreditor perorangan, agunan dan atau jaminan yang diterima pada umumnya berupa Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai dan Hipotik. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun

²¹ H.R. Daeng Naja, *Op.Cit.*, halaman 210

1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Fidusia diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia sedangkan mengenai Gadai dan Hipotik diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana khusus untuk Hipotik hanya berlaku untuk jaminan selain tanah dan atau tanah dan bangunan. Dengan diberlakukannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang (selanjutnya disebut UUSRG) berikut peraturan pelaksanaannya maka selain agunan dan atau jaminan sebagaimana tersebut di atas maka bertambah lagi jenis jaminan yaitu Resi Gudang.

2. Tinjauan Umum Sistem Resi Gudang

2.1. Resi Gudang Sebagai Surat Berharga

Sistem Resi Gudang adalah suatu sistem yang meliputi kegiatan yang berkaitan dengan penerbitan, pengalihan, penjaminan dan penyelesaian transaksi Resi Gudang (Pasal 1 Angka (1) UUSRG), dengan demikian Sistem Resi Gudang merupakan salah satu instrumen penting dan efektif dalam sistem pembiayaan perdagangan karena dapat memfasilitasi pemberian kredit bagi dunia usaha dengan agunan berupa barang yang disimpan dalam gudang, juga bermanfaat untuk menstabilkan harga pasar.

Resi Gudang sendiri dalam Pasal 1 Angka (2) UUSRG didefinisikan sebagai dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di Gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang. Dari pengertian tersebut di atas terdapat beberapa unsur yang dikandung dalam Resi Gudang tersebut, yakni :

1. Resi Gudang merupakan dokumen bukti kepemilikan (*document of title*) yang pada akhirnya menjadi suatu instrumen keuangan yang dalam praktek transaksi perdagangan disebut dengan *conversion of stock into financing* dimana suatu barang persediaan yang dalam hal ini adalah komoditi yang oleh Sistem Resi Gudang telah dikonversi menjadi surat berharga karena mempunyai nilai ekonomis tertentu

²² Frieda Husni Hasbullah., SH., MH., *Op.Cit.*, halaman 18

sehingga nilai ekonomis dari Resi Gudang tersebut setara dengan nilai komoditi yang tercantum dalam Resi Gudang tersebut, dengan demikian Resi Gudang mempunyai kekuatan hukum untuk menjadi pengganti atas sejumlah barang komoditi dalam hal terjadi pengalihan komoditi, penjaminan komoditi kepada bank serta transaksi komoditi.

2. Resi Gudang sebagai dokumen bukti kepemilikan menjadi alat bukti atas barang yang disimpan dalam gudang dengan demikian dapat sebagai pengganti atas sejumlah barang komoditi yang jenisnya tercantum dalam Resi Gudang yang diterbitkan tersebut. Barang komoditi yang dimaksud di sini adalah setiap benda bergerak yang dapat disimpan dalam jangka waktu tertentu dan diperdagangkan secara umum dan harus memenuhi persyaratan yang berkaitan dengan penyimpanan barang di dalam Gudang dalam Sistem Resi Gudang (Pasal 1 Angka (1) jo Pasal 3 Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007, selanjutnya disebut Permendag). Adapun persyaratan tersebut adalah :
 - a. memiliki daya simpan paling sedikit 3 (tiga) bulan;
 - b. memiliki standar mutu tertentu;
 - c. jumlah minimum barang yang disimpan.

Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Permendag Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007 ditentukan komoditas yang dapat disimpan di dalam Gudang dalam Sistem Resi Gudang ini antara lain adalah gabah, beras, jagung, kopi, kakao, lada, karet, rumput laut dimana penetapan barang komoditas tersebut dapat berkembang sesuai dengan rekomendasi dari Pemerintah Daerah, instansi terkait dan asosiasi komoditas dengan syarat harus memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Gudang tempat penyimpan komoditas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka (4) UUSRG adalah semua ruangan yang tidak bergerak dan tidak dapat dipindah-pindahkan dengan tujuan untuk tidak dikunjungi oleh umum, tetapi untuk dipakai khusus sebagai tempat

penyimpanan barang yang dapat dipergadangkan secara umum dan memenuhi syarat-syarat lain yang ditetapkan oleh Menteri.

3. Resi Gudang sebagai dokumen kepemilikan ini diterbitkan oleh Pengelola Gudang sebagai tanda terima atas komoditas yang disimpan di dalam gudang kepada pihak pemilik, dengan demikian Resi Gudang baru diterbitkan setelah pemilik barang menyerahkan miliknya ke Gudang yang berada dalam tanggung jawab Pengelola Gudang. Tanda bukti tersebut dijamin dengan adanya persediaan komoditi tertentu dalam suatu gudang yang dikelola perusahaan pergudangan (*warehouse manager*) secara professional.

Dalam penjelasan Pasal 2 Ayat (1) UUSRG dikatakan bahwa sebagai bukti kepemilikan, Resi Gudang adalah surat berharga yang mewakili barang disimpan di Gudang. Sebagai surat berharga Resi Gudang memiliki unsur-unsur sebagai Surat Berharga yakni surat bukti tuntutan utang, pembawa hak dan dapat diperjualbelikan. Unsur-unsur Surat Berharga yang terdapat dalam Resi Gudang adalah :

1. Surat bukti tuntutan utang
Surat tersebut merupakan bukti adanya perikatan yang harus ditunaikan oleh si penandatangan atau penerbit surat tersebut dan sebaliknya si pemegang surat tersebut mempunyai hak menuntut kepada penandatangan/penerbit surat tersebut.
2. Pembawa Hak
Hak yang dimaksud adalah hak menuntut sesuatu kepada penandatangan/penerbit. Surat berharga membawa hak sehingga bagi pemegang surat berharga mempunyai hak untuk menuntut sesuatu kepada penandatangan/penerbit.
3. Mudah diperjualbelikan
Agar mudah diperjualbelikan maka bentuk surat berharga adalah surat atas pengganti/atas perintah (*aan order*) atau surat atas bawa (*aan*

toonder). Bentuk dari surat tersebut berpengaruh pada pengalihannya kepada orang lain sehingga mudah untuk diperjualbelikan.

Surat berharga atas pengganti, pengalihannya kepada orang atau pihak lain dengan cara menggunakan endorsement, sedangkan surat berharga atas bawa penyerahannya cukup dengan penyerahan fisik dari surat berharga tersebut.

Dalam sistem resi gudang, penerbit resi gudang bukanlah pemilik dari barang melainkan adalah pengelola dari gudang, namun demikian tidak menghilangkan hak dari pemegang resi gudang atas barang yang disimpan di gudang yang tercantum dalam gudang tersebut.

Pasal 3 UUSRG menentukan bentuk resi gudang adalah resi gudang atas nama dan resi gudang atas perintah. Resi Gudang atas nama peralihannya harus dengan akta otentik, sedangkan resi gudang atas perintah peralihannya cukup dengan endorsemen yang disertai dengan penyerahan resi gudang sehingga mudah diperjualbelikan, dengan demikian resi gudang atas perintah dapat digolongkan sebagai surat berharga sedangkan resi gudang atas nama dapat digolongkan sebagai surat yang berharga dikarenakan sifatnya yang sulit diperjualbelikan. Dilihat dari sisi keamanannya, resi gudang atas nama dan atas perintah memberikan perlindungan kepada pemilik apabila resi gudang tersebut jatuh kepada pihak yang tidak berhak, hal ini berbeda dengan surat berharga atas bawa dimana pihak yang memegang fisik surat tersebut dianggap sebagai pemilik.

Bentuk Resi Gudang sebagai surat berharga sebagaimana diatur dalam UUSRG ada dua yaitu :

1. Resi Gudang Atas nama, yaitu Resi Gudang yang mencantumkan nama pihak yang berhak menerima penyerahan barang . Pengalihan Resi Gudang jenis ini dapat dilakukan dengan Akta Otentik dan harus dilaporkan kepada Pusat Registrasi. Konsep ini serupa dengan Resi Gudang jenis Non Negotiable Warehouse Receipt yakni Resi Gudang

yang memuat ketentuan bahwa barang yang dimaksud hanya dapat diserahkan kepada pihak yang namanya telah ditetapkan.

2. Resi Gudang Atas Perintah, yaitu Resi Gudang yang mencantumkan perintah pihak yang berhak menerima penyerahan barang . Pengalihan Resi Gudang jenis ini dilakukan dengan cara endosmen yang disertai dengan penyerahan Resi Gudang dan harus dilanjutkan dengan melaporkan perihal pengalihan tersebut kepada Pusat Registrasi. Konsep Resi Gudang ini serupa dengan jenis Resi Gudang Negotiable Warehouse Reciept yakni resi Resi Gudang yang memuat perintah penyerahan barang kepada siapa saja yang memegang Resi Gudang tersebut atau atas suatu perintah pihak tertentu.

Di beberapa negara maju dan berkembang penerapan Sistem Resi Gudang adalah bagian yang tidak terpisahkan dari sistem pemasaran dan keuangan dalam suatu negara, sistem ini juga telah mampu meningkatkan efisiensi sektor agriindustri, karena baik produsen maupun sektor komersial telah mampu mengubah stasu persediaan bahan mentah dan setengah jadi menjadi suatu produk yang dapat diperjualbelikan secara luas. Hal ini dapat terwujud karena Resi Gudang merupakan instrumen keuangan yang dapat diperjualbelikan, diperlukan (swapped), digunakan sebagai agnan untuk memperoleh kredit dari bank, dapat diterima sebagai alat pembayaran dalam perdangan derivative seperti penyerahan barang dibursa berjangka²³.

2.2. Model Gudang

Badan pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi atau BAPPEBTI padasalah satu artikel mengenai “Sistem Resi Gudang” yang dipublikasikan melalui website nya, menyatakan bahwa ada 3(tiga) model Sistem Resi Gudang, yaitu²⁴:

2.2.1 Model Regulated Elevator Company

Perusahaan yang disebut Elevator adalah kelompok perusahaan yang terdiri dari pedagang biji-bijian, perusahaan dagang, dan koperasi petani yang

²³ http://www.bappebti.go.id/pll/latar_belakang.asp

terdaftar pada dan diawasi oleh badan/lembaga pemerintah. Perusahaan tersebut diwajibkan memberikan pelayanan penyimpanan kepada umum, dan pemerintah menyediakan jasa atau menunjuk pihak swasta untuk melakukan inspeksi dan sortasi kualitas dan kuantitas dari barang yang disimpan di gudang. Untuk dapat ditunjuk sebagai perusahaan elevator, mereka harus memiliki keahlian yang professional di bidang pergudangan. Lembaga pengawas secara rutin melakukan inspeksi terhadap kegiatan mereka dan kepada mereka diwajibkan untuk menyampaikan laporan audit secara teratur. Semua barang yang disimpan di gudang harus diasuransikan dan setiap penerbitan Resi Gudang harus dijamin dengan penerbitan insurance bond. Perusahaan tersebut juga wajib ikut serta dalam pembentukan skema dana ganti rugi (indemnity fund), yang selanjutnya digunakan untuk menjamin kreditur jika terjadi wanprestasi oleh anggotanya. Model ini memiliki keunggulan finansial dan praktis dibandingkan model lainnya, selain karena perusahaan dagang mempunyai jalur distribusi yang luas sehingga dapat meliputi wilayah geografis yang luas, dan model ini juga dapat meningkatkan turn over perusahaan dan meningkatkan keuntungan. Pergudangan yang didirikan ini petani mendapatkan jaminan bagi komoditi mereka bila disimpan di gudang dan memberikan jasa pemasaran.

2.2.2 Model General Warehousing

Kelompok ini merupakan pergudangan umum, di mana operatornya menerima penyimpanan produk dan berbagai komoditi lain. Mereka umumnya memberikan jasa-jasa tambahan seperti transportasi, namun tidak melibatkan diri di bidang perdagangan karena dapat menimbulkan pertentangan kepentingan. Pergudangan seperti ini juga melibatkan diri dalam pengembangan pergudangan lapangan (field warehousing), dengan memberikan jasa manajemen kepada gudang-gudang milik petani, pedagang dan industri manufaktur, dan mengeluarkan Resi Gudang yang dapat dijadikan sebagai alat untuk memperoleh pinjaman dari bank. Meskipun

²⁴ <http://www.bappebti.go.id/pll/model.asp>

sistem ini tidak banyak menuntut peran pemerintah tetapi karena operator gudangnya banyak yang kurang memiliki keahlian maka sering terjadi wanprestasi yang merugikan pihak kreditor.

2.2.3 Model Private Trade

Di negara yang belum memiliki ketentuan perundang-undangan tentang pergudangan mungkin saja terdapat jasa pergudangan yang dapat memberikan fasilitas seperti yang diberikan perusahaan elevator. Jasa ini hanya dapat diberikan oleh perusahaan-perusahaan besar seperti perusahaan multinasional yang memiliki credit rating yang tinggi atau yang bonafide saja, sehingga umumnya nama merekalah yang akan menjadi jaminan bagi para kreditor. Pemerintah dalam hal ini dapat mendorong para pengusaha besar untuk memberikan pelayanan pergudangan berdasarkan model ini. Model ini dapat berkembang meskipun ketentuan yang mengatur penerbitan Resi Gudang belum ada.

Menurut Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi yang selanjutnya disingkat BAPPEBTI, untuk mendapatkan penjaminan pembiayaan maka dikembangkan Resi Gudang Bergaransi yang didefinisikan sebagai bukti penyimpanan komoditas yang diagunkan yang telah diakegritasi oleh Lembaga Penjamin Penyelesaian untuk memperoleh penjaminan pembiayaan atas transaksi-transaksi ekspor/impor/beli-kembali, di mana agunan tersebut dikelola oleh Pengelola Gudang/Agunan dan pelunasan kewajiban dijamin dari penjualan fisik komoditas. Untuk dapat memanfaatkan Model Sistem Resi Gudang Bergaransi maka para produsen termasuk petani, kelompok tani, prosesor dan eksportir yang akhirnya menyimpan komoditas mereka di Perusahaan Pergudangan yang mengeluarkan Resi Gudang. Resi Gudang tersebut diregulasi oleh Lembaga Penjamin Penyelesaian yang kemudian menerbitkan Resi Gudang Bergaransi yang selanjutnya dapat digunakan sebagai agunan pembiayaan atau diperdagangkan²⁵.

2.3. Kelembagaan Dalam Sistem Resi Gudang

²⁵ <http://www.bappebti.go.id/pll/modelind.asp>

Sistem Resi Gudang Bergaransi inilah yang diakomodir oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang. Berdasarkan UUSRG ada beberapa pihak yang terlibat dalam prektek Sistem Resi Gudang untuk mendukung terlaksananya Sistem Resi Gudang secara kredibel, efektif dan efisien, yaitu :

2.3.1 Pengelola Gudang

Pengelola Gudang adalah pihak yang melakukan usaha pergudangan, baik gudang milik sendiri maupun milik orang lain, yang melakukan penyimpanan, pemeliharaan, pengawasan barang yang disimpan oleh pemilik barang serta berhak menerbitkan Resi Gudang (*vide* Pasal 1 Angka (8) UUSRG). Untuk melaksanakan tugas penyimpanan, pemeliharaan, dan pengawasan barang yang disimpan oleh pemilik barang serta terkait dengan hak Pengelolaan Gudang untuk menerbitkan Resi Gudang, maka Pengelola Resi Gudang diwajibkan untuk membuat Perjanjian Pengelolaan Barang secara tertulis dengan pemilik barang atau kuasanya yang sekurang-kurangnya memuat hal-hal sebagaiberikut (*vide* pasal 24 Ayat (1) dan (2) UUSRG) :

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

Pasal 23 UU SRG menentukan bahwa Pengelola Gudang harus badan usaha berbentuk badan hukum dan telah memperoleh persetujuan Badan Pengawas. Sebagai penerbit resi gudang, Pengelola Gudang harus dapat memberikan keyakinan kepada masyarakat dan pengguna resi gudang bahwa resi gudang yang diterbitkan benar-benar sesuai dengan keadaan barang yang disimpan di gudang sehingga Pengelola Gudang dilarang menerbitkan lebih dari satu resi gudang untuk barang yang sama yang

disimpan di Gudang, dengan demikian Pengelola Gudang bertanggung jawab atas kesalahan penulisan keterangan dalam resi gudang bahkan turut bertanggung jawab atas kehilangan dan/atau kerugian barang yang disebabkan oleh kelalaiannya dalam menyimpan dan menyerahkan barang (*vide* Pasal 27 UU SRG). Akibat dari kesalahan penulisan keterangan dalam resi gudang Pengelola Gudang memperbaiki kesalahan penulisan tersebut dan membayar ganti kerugian apabila kesalahan tersebut menimbulkan kerugian, sedangkan dalam hal terjadi kehilangan dan/atau kerugian barang terjadi akibat kelalaiannya dalam melakukan penyimpanan dan penyerahan barang yang mengakibatkan kerugian bagi Pemegang Resi Gudang, Pengelola wajib membayar ganti kerugian.

Dengan alasan untuk keperluan efisiensi penyimpanan barang tertentu, Pengelola Gudang oleh UUSRG dimungkinkan untuk mencampur barang yang sejenis, yang mempunyai standar mutu dan unit satuannya setara atau menurut kebiasaan praktik perdagangan. Mengingat hubungan antara Pengelola Gudang dengan Pemilik Barang adalah hubungan kontraktual yaitu berdasarkan pada Perjanjian Pengelolaan Barang secara tertulis sehingga Pengelola Gudang dalam melakukan kegiatan tersebut harus berdasarkan kesepakatan atau mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Pemilik Barang. Dalam hal terjadi pencampuran barang yang disimpan dalam gudang, Pengelola wajib menyerahkan bagian barang bercampur tersebut kepada Pemegang Resi Gudang sesuai jumlah dan mutu barang yang tercantum dalam Resi Gudang.

Berdasarkan Peraturan Kepala BAPPEBTI Nomor 01/BAPPEBTI/ PER-SRG/7/2007 tanggal 9 Juli 2007 tentang Persyaratan Tata Cara Untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Pengelola Gudang, badan usaha Pengelola Gudang adalah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas atau Koperasi yang telah mendapat persetujuan dari Bappebti. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh badan usaha berbentuk Perseroan Terbatas sebagai Pengelola Gudang adalah :

- a. modal dasar paling sedikit Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) dengan modal disetor paling sedikit Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah);
- b. mempertahankan kekayaan bersih paling sedikit Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);
- c. memiliki pengurus dengan integritas moral dan reputasi bisnis yang baik;
- d. menguasai paling sedikit 1 (satu) Gudang yang telah mendapat persetujuan dari Bappebti;
- e. memiliki Sertifikat Manajemen Mutu; dan
- f. memiliki tenaga dengan kompetensi yang diperlukan dalam pengelolaan gudang dan barang.

Sedangkan bagi badan usaha berbentuk Koperasi sebagai Pengelola Gudang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. modal dasar paling sedikit Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- b. mempertahankan kekayaan bersih paling sedikit Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah);
- c. memiliki pengurus dengan integritas moral dan reputasi bisnis yang baik;
- d. menguasai paling sedikit 1 (satu) Gudang yang telah mendapat persetujuan dari Bappebti;
- e. memiliki Pedoman Operasional Baku yang mendukung kegiatan operasional sebagai Pengelola Gudang;
- f. memiliki tenaga dengan kompetensi yang diperlukan dalam pengelolaan gudang dan barang; dan
- g. memiliki rekomendasi dari pejabat yang berwenang dalam menilai kredibilitas koperasi di tempat kedudukan (domisili) Koperasi.

Bagi badan usaha yang bermitra dengan perusahaan pergudangan yang telah berpengalaman paling sedikit 15 (lima belas) tahun di bidang pengelolaan gudang, maka badan usaha dimaksud dapat dikecualikan dari persyaratan

modal dasar dan kekayaan yang harus dipertahankan serta sertifikasi manajemen mutu.

Kompetensi yang harus dimiliki oleh Pengelola Gudang paling sedikit meliputi :

- a. memahami peraturan perundang-undangan di bidang Sistem Resi gudang;
- b. memiliki keahlian mengenai karakteristik barang yang disimpan;
- c. memiliki keahlian mengenai pemeliharaan barang; dan
- d. memiliki keahlian administrasi pengelolaan gudang.

Dalam jangka waktu paling lambat 45 (empat puluh lima) hari kerja sejak persyaratan dinyatakan lengkap maka Bappebti dapat memberikan persetujuan atau penolakan atas permohonan tersebut. Dalam hal terjadi perubahan nama dan/atau alamat Pengelola gudang wajib melaporkan kepada Bappebti paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah terjadi perubahan sedangkan rencana perubahan Direksi Perseroan Terbatas atau Pengurus Koperasi Pengelola Gudang wajib melaporkan kepada Kepala Bappebti.

Pengelola Gudang wajib menyampaikan identitas dan specimen tanda tangan pihak yang berwenang menandatangani Resi Gudang kepada Bappebti sedangkan apabila ada rencana perubahan pihak yang berwenang menandatangani Resi Gudang wajib dilaporkan kepada Bappebti paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum terjadi perubahan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk perubahan tersebut.

Gudang yang dapat dipergunakan sebagai tempat penyimpanan barang komoditi dalam Sistem Resi Gudang harus memenuhi persyaratan dan harus mendapatkan persetujuan sebagai Gudang dalam Sistem Resi Gudang. Berdasarkan Ketentuan BAPPEBTI Nomor 02/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007 tanggal 9 Juli 2007, persetujuan sebagai Gudang dalam Sistem Resi Gudang hanya dapat diberikan setelah memenuhi Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang dan Peraturan Kepala Bappebti ini.

Gudang yang dipergunakan harus memenuhi persyaratan teknis yang telah ditentukan sebagai tempat penyimpanan barang dan mendapat persetujuan dari Bappebti. Permohonan persetujuan tersebut diajukan kepada kepala Bappebti dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan berdasarkan ketentuan ini. Bappebti melakukan penelitian atas keabsahan dokumen sesuai dengan aslinya dan penilaian dokumen sebagaimana dipersyaratkan dan apabila diperlukan Bappebti atau pihak ketiga yang berkompeten yang ditunjuk melakukan pemeriksaan sarana dan prasarana Gudang, dan paling lambat 45 (empat puluh lima) hari kerja sejak terpenuhinya penilaian kelengkapan persyaratan yang ditentukan Bappebti dapat memberikan persetujuan atau penolakan atas permohonan tersebut. Pemberian persetujuan atau penolakan tersebut dituangkan dalam Surat Keputusan.

Perubahan kelengkapan persyaratan Gudang yang mempengaruhi Persetujuan terhadap Gudang wajib diberitahukan kepada Bappebti paling lambat 5 (lima) hari kerja dengan berpedoman dan melampirkan dokumen-dokumen yang diperlukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Persyaratan umum dan persyaratan teknis Gudang harus memenuhi Standar Nasional Indonesia dan sepanjang standar nasional tersebut belum diterbitkan maka persyaratan umum maupun teknis ditetapkan dalam peraturan tersendiri yaitu Peraturan Kepala Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 03/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007, sedangkan penilaian atas kesesuaian Gudang tersebut dilakukan oleh Lembaga Penilaian Kesesuaian yang telah terakreditasi, apabila Lembaga Penilaian Kesesuaian tersebut belum ada maka penilaian kesesuaian atas Gudang dilakukan oleh pihak ketiga yang mempunyai pengalaman dan pengetahuan di bidang pergudangan yang ditunjuk oleh Bappebti.

2.3.2 Lembaga Penilaian Kesesuaian

Lembaga Penilaian Kesesuaian adalah Lembaga Penilaian Kesesuaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 12 yaitu lembaga terakreditasi yang melakukan serangkaian kegiatan untuk menilai atau membuktikan bahwa persyaratan tertentu yang berkaitan dengan produk, proses, sistem, dan/atau personel terpenuhi. Akreditasi atas Lembaga Penilaian Kesesuaian dilakukan/diberikan oleh Komite Akreditasi Nasional, dengan demikian Lembaga Penilaian Kesesuaian yang tidak terakreditasi tidak dapat melakukan kegiatan penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang. Lembaga Penilaian Kesesuaian tersebut mencakup lembaga inspeksi yang menerbitkan Sertifikat untuk gudang, laboratorium pengujian yang menerbitkan hasil uji berupa Sertifikat untuk Barang, dan Lembaga Sertifikasi Kesesuaian Mutu yang menerbitkan Sertifikat Menejemen Mutu.

Sertifikat untuk Barang yang dikeluarkan oleh Lembaga Penilai Kesesuaian memuat sekurang-kurangnya :

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

Segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat untuk barang menjadi tanggung jawabnya, namun apabila dalam hal terjadi kelalaian Pengelola Gudang sehingga mengakibatkan perubahan mutu barang maka Pengelola Gudang bertanggung jawab.

Berdasarkan Peraturan Kepala BAPPEBTI Nomor 04/BAPPEBTI/ PER-SRG/7/2007 tanggal 9 Juli 2007 tentang Persyaratan dan Tata Cara Untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Lembaga Kesesuaian Dalam Sistem Resi Gudang, persetujuan sebagai Lembaga Penilaian Kesesuaian dalam Sistem Resi Gudang setelah memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang dan Peraturan Kepala Bappebti ini. Kegiatan penilaian kesesuaian dalam Sistem Resi Gudang hanya dapat dilakukan oleh lembaga Penilaian Kesesuaian yang telah diakreditasi oleh Komite Akreditasi Nasional dan telah mendapat Persetujuan Bappebti.

Permohonan untuk memperoleh Persetujuan sebagai Lembaga Penilaian Kesesuaian diajukan kepada Kepala Bappebti dengan berpedoman dan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dalam ketentuan ini. Setelah dilakukan penelitian keabsahan dokumen dengan aslinya dan penilaian dokumenn yang dipersyaratkan, paling lambat 45 (empat puluh lima) hari sejak terpenuhinya penilaian kelengkapan persyaratan maka Bappebti dapat memberikan Persetujuan dan Penolakan terhadap permohonan tersebut. Pemberian persetujuan atau penolakan atas permohonan tersebut dilakukan secara tertulis.

Perubahan nama dan/atau alamat dan perubahan ruang lingkup penilaian kesesuaian dari Lembaga Penilaian Kesesuaian wajib dilaporkan kepada Kepala Bappebti paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah terjadinya perubahan tersebut dengan berpedoman dan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dalam ketentuan ini. Perubahan pengurus dan/atau Direksi Lembaga Penilaian Kesesuaian wajib dilaporkan kepada Kepala Bappebti dengan berpedoman dan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dalam ketentuan ini.

2.3.3 Pusat Regristasi Resi Gudang

Pusat Regristrasi Resi Gudang yang selanjutnya disebut Pusat Regristasi adalah badan usaha berbadan hukum yang mendapat persetujuan Badan Pengawas untuk melakukan penatausahaan Resi Gudang dan Derivatif Resi Gudang yang meliputi pencatatan, penyimpanan, pemindahbukuan kepemilikan, pembebanan hak jaminan, pelaporan serta penyediaan system dan jaringan informasi.

Pusat Regristrasi berkedudukan di Ibukota Negara Republik Indonesia.

Peraturan Kepala BAPPEBTI Nomor 05/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007 tanggal 11 Juli 2007 tentang Persyaratan dan Tata Cara Untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Pusat Registrasi, menentukan bahwa persetujuan sebagai Pusat Registrasi setelah memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang dan Peraturan Kepala Bappebti ini. Kegiatan sebagai Pusat Registrasi hanya dapat dilakukan oleh badan usaha berbadan hukum dan telah mendapat persetujuan dari Bappebti.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh badan usaha tersebut untuk memperoleh persetujuan sebagai Pusat Registrasi adalah sebagai berikut :

- a. memilik modal disetor paling sedikit Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);
- b. memiliki sistem penatausahaan Resi Gudang secara online dan realtime yang akurat, aktual, aman, terpercaya dapat diandalkan, dan terintegrasi dengan sistem pengawasan Bappebti yang dibuktikan dengan hasil pemeriksaan dari pihak ketiga yang kompeten dan independen yang ditunjuk oleh Bappebti dengan biaya pemohon;
- c. memiliki dan menerapkan pedoman operasional baku yang mendukung kegiatan sebagai Pusat Registrasi; dan

- d. memiliki tenaga kerja dalam jumlah yang memadai dan memiliki pengetahuan, ketrampilan dan kompetensi untuk melaksanakan kegiatan penataan Resi Gudang.

Permohonan untuk memperoleh Persetujuan sebagai Pusat Registrasi wajib memenuhi persyaratan tersebut di atas dan disampaikan kepada Kepala Bappebti dengan berpedoman dan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dalam ketentuan ini. Bappebti melakukan penelitian keabsahan dokumen sesuai dengan aslinya dan penilaian dokumen yang dipersyaratkan, juga melakukan pemeriksaan terhadap prasarana dan sarana fisik di kantor pemohon baik dilakukan oleh Bappebti sendiri maupun oleh pihak yang ditunjuk, hasil pemeriksaan tersebut dituangkan dalam berita acara pemeriksaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bappebti juga akan melakukan wawancara tentang akhlak, moral dan pengetahuan di bidang Sistem Resi Gudang terhadap pengurus perusahaan sebagai kelengkapan proses Persetujuan dan dalam jangka waktu paling lambat 45 (empat puluh lima) hari kerja sejak terpenuhinya penilaian kelengkapan persyaratan Bappebti dapat memberikan persetujuan atau penolakan atas permohonan tersebut, pemberian persetujuan atau penolakan dilakukan dengan memberikan surat pemberitahuan.

Pusat Registrasi wajib memiliki sertifikat manajemen mutu paling lambat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Persetujuan.

Perseroan Terbatas PT Kliring Barjangka Indonesia (Persero) dapat mengajukan permohonan sebagai Pusat Registrasi sepanjang memenuhi persyaratan yang berlaku dan wajib memiliki unit kerja tersendiri yang menangani penatausahaan Resi Gudang yang terpisah dari kegiatan lainnya, juga wajib memiliki sistem pembukuan keuangan kegiatan Sistem Resi Gudang yang terpisah dari kegiatan lain yang menjadi tugas PT Kliring Barjangka Indonesia (Persero). Dalam hal PT Kliring Barjangka Indonesia masih dalam proses membangun sistem penatausahaan Resi

Gudang, Bappeti memberikan Persetujuan Sementara yang berlaku selama 1 (satu) tahun dan apabila dalam jangka waktu tersebut ternyata belum dapat menyediakan sistem yang dipersyaratkan, maka Bappebti dapat memperpanjang jangka waktu sementara tersebut untuk 1 (satu) tahun dan juga berhak untuk menunjuk pihak ketiga untuk membangun sistem yang dimaksud. Apabila setelah 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya persetujuan sebagaimana dimaksud di atas, bappebti melakukan evaluasi terhadap persetujuan yang diberikan kepada PT Kliring Berjangka Indonesia.

Apabila sistem penatausahaan Resi Gudang secara online dan realtime yang akurat dan aktual belum bisa terpasang, maka penatausahaan tersebut dapat dilakukan secara manual sepanjang memenuhi prinsip aman, terpercaya dan dapat diandalkan dan ditetapkan dengan peraturan tersendiri.

Perubahan nama dan/atau alamat Pusat Registrasi wajib dilaporkan kepada Bappebti paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan dengan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dalam ketentuan tersebut.

Rencana perubahan pengurus Pusat Registrasi wajib dilaporkan kepada Kepala Bappebti dan sebelum permohonan perubahan pengurus disetujui atau ditolak oleh Bappebti, Bappebti akan melakukan wawancara tentang akhlak, moral dan pengetahuan di bidang resi gudang terhadap calon pengurus. Pusat Registrasi wajib menyampaikan laporan perubahan pengurus yang rencananya perubahannya telah disetujui Bappebti kepada kepala Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi.

Dalam UUSRG khususnya BAB VII Ketentuan Peralihan Pasal 44 Ayat (2) disebutkan bahwa

“sebelum Pusat Registrasi dibentuk berdasarkan ketentuan Undang-undang ini, maka Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi memberikan persetujuan kepada Lembaga Kliring Berjangka untuk melaksanakan fungsi registrasi sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Pada saat ini PT Kliring Berjangka Indonesia (Persero) telah menjalankan fungsi sebagai Lembaga Kliring sesuai dengan Surat Keputusan BAPPEBTI Nomor: 128/BAPPEBTI/SI/IX/2001 tanggal 4 September 2001 tentang Izin Usaha Untuk Menyelenggarakan Kegiatan Lembaga Kliring Berjangka. Hal tersebut berarti bahwa PT Kliring Berjangka Indonesia (Persero) juga telah diberi mandat oleh Undang-Undang untuk melaksanakan fungsi Registrasi Resi Gudang sebekum terbentuknya Pusat Registrasi sesuai yang dipersyaratkan peraturan perundang-undangan²⁶. Dengan demikian untuk saat ini Pusat Registrasi Resi Gudang adalah PT Kliring Berjangka Indonesia.

2.3.4 Badan Pengawas Sistem Resi Gudang

Badan Pengawas Sistem Resi Gudang yang selanjutnya disebut Badan Pengawas adalah unit organisasi di bawah menteri yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengaturan, dan pengawasan pelaksanaan Sistem Resi Gudang. Dalam hal Badan Pengawas belum terbentuk maka tugas, fungsi dan kewenangan Badan Pengawas dilaksanakan oleh BAPPEBTI yang selama ini telah melakukan tugas pembinaan, pengaturan, dan pengawasan terhadap kegiatan perdagangan berjangka komoditi.

3. Hak Jaminan Sistem Resi Gudang Sebagai Lembaga Hukum Jaminan

3.1. Hak Jaminan Resi Gudang

Hak Jaminan atas Resi Gudang merupakan lembaga jaminan baru dalam sistem hukum jaminan di Indonesia. Lembaga jaminan ini lahir pada saat diundangkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2006 tentang Resi Gudang pada tanggal 14 Juli 2006 di mana didalamnya mengatur tentang Hak Jaminan atas Resi Gudang yang diikuti dengan diterbitkannya

²⁶ http://www.kjbjk.co.id/ina/detail_fm.php?id_fm=1&id_dfm=2

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang (PP No. 36/2007) pada tanggal 22 Juni 2007 serta Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 26/M-DAG/ PER/6/2007 tentang Barang Yang Dapat Disimpan Di Gudang Dalam Penyelenggaraan Sistem Resi gudang pada tanggal 27 Juni 2007. Hak Jaminan atas Resi Gudang diatur dalam Bab II tentang Lingkup Resi Gudang khususnya pada Bagian Kelima yakni tentang Hak Jaminan. Lahirnya lembaga jaminan ini melalui lahirnya UUSRG dipandang perlu karena apabila dilihat secara keseluruhan ketentuan lembaga jaminan yang telah ada yaitu lembaga jaminan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan hak jaminan lainnya yang banyak digunakan dewasa ini adalah gadai, hipotek selain tanah dan jaminan fidusia maka dari berbagai ketentuan tersebut dan dengan memperhatikan sifatnya, Resi Gudang tidak dapat dijadikan obyek yang dapat dibebani oleh salah satu bentuk jaminan yang telah ada.

Kehadiran Hak Jaminan atas Resi Gudang melalui UUSRG dimaksudkan untuk menampung kebutuhan Pemegang Resi Gudang atas ketersediaan dana melalui lembaga jaminan tanpa harus mengubah bangunan hukum mengenai lembaga-lembaga jaminan yang sudah ada (*vide* Penjelasan Pasal 12 Ayat (1) UUSRG). Lahirnya Hak Jaminan atas Resi Gudang berarti menambah struktur sistem Hukum Jaminan Nasional dan menjadi bagian dari Sistem Hukum Jaminan Kebendaan mengingat Hak Jaminan atas Resi Gudang mempunyai obyek berupa benda sebagai obyek jaminannya. Dengan demikian Hak Jaminan atas Resi Gudang merupakan suatu bentuk lembaga jaminan baru dan dengan telah diterbitkannya landasan yuridis bagi pelaksanaannya maka diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam praktek lembaga Hak Jaminan atas Resi Gudang.

Pasal 1 Angka (9) UUSRG, mendefinisikan Hak Jaminan adalah hak jaminan yang dibebankan pada Resi Gudang untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditor yang lain. Sedangkan menurut Pasal 12 Ayat (1) UUSRG, Hak Jaminan merupakan suatu perjanjian ikutan dari suatu perjanjian utang-piutang yang

menjadi perjanjian pokok. Dengan demikian kreditor penerima Hak Jaminan mempunyai kedudukan istimewa atau diutamakan jika dibandingkan dengan para kreditor lainnya, hal ini ditegaskan dalam Pasal 16 Ayat (2) dan Ayat (3) PP No. 36/2007 yang mengatakan bahwa Hak Jaminan atas Resi Gudang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima Hak Jaminan terhadap Kreditor yang lain dan setiap Resi Gudang yang diterbitkan hanya dapat dibebani satu jaminan utang. Dengan demikian Hak Jaminan tersebut tidak mengenal peringkat sebagaimana yang dikenal dalam Hak Tanggungan.

Dalam konsep Hak Jaminan atas Resi Gudang, yang menjadi obyek jaminan adalah Resi Gudang sebagai bukti kepemilikan atas barang yang kemudian disimpan oleh Kreditor sebagai penerima jaminan, sedangkan barang-barang sebagaimana tercantum dalam Resi Gudang terdapat dalam Gudang yang dikelola oleh Pengelola Gudang. Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007 tentang Barang Yang Dapat Disimpan Di Gudang Dalam Penyelenggaraan Sistem Resi Gudang (selanjutnya disebut Permendag), yang dimaksud barang adalah setiap benda bergerak yang dapat disimpan dalam jangka waktu tertentu dan diperdagangkan secara umum (Pasal 1 Angka (3) Permendag). Barang tersebut harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Permendag yaitu memiliki daya simpan paling sedikit 3 (tiga) bulan, memenuhi standar mutu tertentu dan jumlah minimum barang yang dapat disimpan dalam gudang. Berdasarkan ketentuan Permendag tersebut untuk pertama kali barang yang dapat disimpan dalam rangka Sistem Resi Gudang adalah adalah gabah, beras, jagung, kopi, kakao, lada, karet dan rumput laut, dengan catatan bahwa penetapan barang tersebut dapat berkembang atau berubah dengan memperhatikan rekomendasi dari Pemerintah Daerah, instansi terkait, atau asosiasi komoditas, dengan tetap memperhatikan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 (*vide* Pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (2)).

Konsep Hak Jaminan sebagaimana tersebut di atas inilah yang membedakan dengan Jaminan Fidusia. Dalam penjaminan melalui Hak Jaminan atas Resi Gudang ada 3 (tiga) pihak yang terlibat, yakni Kreditor yang menerima Jaminan dan akan menyimpan Resi Gudang sebagai Jaminan dari Debitor; Debitor sebagai pihak yang menyerahkan Resi Gudang sebagai bukti kepemilikan

atas barang yang disimpan dalam Gudang, serta Pengelola Gudang yang mengelola barang-barang Debitur yang disimpan dalam Gudang. Sedangkan pada Jaminan Fidusia hanya melibatkan 2 (dua) pihak yaitu Kreditor selaku penerima fidusia dan Debitur selaku pemberi fidusia, dalam Jaminan Fidusia obyek jaminan tetap dikuasai/dipegang oleh Debitur pemberi fidusia.

3.2. Penerbitan Resi Gudang

Resi Gudang sebagai bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang diterbitkan oleh Pengelola Gudang harus memenuhi persyaratan dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BAPPEBTI Nomor 07/BAPPEBTI/PER-SRG/3/2008 Tahun 2008 tentang Pedoman Teknis Penerbitan Resi Gudang, dimana sebelum pemilik barang menitipkan barangnya kepada Pengelola Gudang maka pemilik barang atau kuasanya harus mengajukan surat permohonan kepada Pengelola Gudang untuk menyimpan barang miliknya. Antara Pengelola Gudang dan pemilik barang atau kuasanya membuat Surat Perjanjian Pengelolaan Barang, dimana setelah pemilik barang atau kuasanya memasukan barang, Pengelola Gudang mengajukan permohonan penilaian kesesuaian kepada Lembaga Penilaian Kesesuaian untuk melakukan penilaian kesesuaian untuk barang sesuai dengan surat permintaan kesesuaian barang. Lembaga Penilaian Kesesuaian menyampaikan hasil penilaian tersebut kepada Pengelola Gudang melalui Sistem Resi Gudang-Online dan mengirimkan sertifikat untuk barang kepada Pengelola Gudang. Setelah dilakukan pembongkaran dan penyimpanan barang dalam gudang dibuat dan ditandatangani Berita Acara Barang Masuk. Pengelola Gudang melakukan verifikasi atas nilai barang yang disimpan dengan menggunakan acuan harga yang tersedia dan juga menginput data jumlah barang yang disimpan sesuai dengan Berita Acara Barang Masuk dan juga memverifikasi data sertifikat untuk barang melalui SRG-Online.

Pengelola Gudang wajib mengasuransikan barang yang disimpan yang dapat meliputi asuransi kebakaran, kecurian, dan kebakaran, sesuai dengan kebutuhan bisnis. Setelah dilakukan penyimpanan barang, Pengelola Gudang berdasarkan Pasal 6 UUSRG jo Pasal 4 PP Nomor 36 Tahun 2007 Pengelola

Gudang wajib menerbitkan Resi Gudang, dengan tata cara sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Kepala BAPPEBTI Nomor 07/BAPPEBTI/PER-SRG/3/2008 Tahun 2008 adalah sebagai berikut :

1. Pengelola Gudang menginput data untuk Resi gudang melalui SRG-Online dan menerima registrasi untuk Resi Gudang kepada Pusat Registrasi melalui SRG-Online;
2. Dalam hal hasil verifikasi data untuk Resi Gudang memenuhi syarat maka Pusat Registrasi menerbitkan kode registrasi, dan dalam hal verifikasi data untuk Resi Gudang tidak memenuhi syarat maka Pusat Registrasi menolak menerbitkan kode registrasi dan memberitahukan alasan penolakan penerbitan kode registrasi.
Pusat Registrasi melakukan verifikasi terhadap :
 - a. Legalitas Pengelola Gudang;
 - b. Legalitas Lembaga Penilaian Kesesuaian
 - c. Legalitas Gudang;
 - d. Jenis Barang;
 - e. Polis Asuransi;
 - f. Jangka waktu Resi Gudang; dan
 - g. Nilai Barang, nilai barang yang dicantumkan dalam Resi Gudang tidak melebihi toleransi harga sesuai informasi harga yang tersedia atau harga pasar.
3. Pengelola Gudang mengirimkan bukti konfirmasi telah diterimanya kode registrasi melalui SRG-Online;
4. Pengelola Gudang mencetak Resi Gudang dengan bentuk dan isi yang telah ditentukan dan menandatangani Resi Gudang bersama-sama dengan pemilik barang atau kuasanya;
5. Pengelola Gudang menyerahkan Resi Gudang kepada pemilik barang atau kuasanya;
6. Pengelola Gudang memberitahukan telah diterbitkannya Resi Gudang melalui SRG-Online kepada Pusat Registrasi;
7. Pusat Registrasi melakukan penatausahaan Resi Gudang atas dasar pemberitahuan dari Pengelola Gudang melalui SRG-Online;

8. Pusat Registrasi memberikan identitas pemakai (user id) dan kode akses rahasia (*password*) langsung kepada setiap Pemegang Resi Gudang.

Berdasarkan Pasal 7 UUSRG jo Pasal 7 PP Nomor 36 tahun 2007 dimungkin diterbitkannya Resi Gudang Pengganti. Penerbitan Resi Gudang Pengganti terjadi sebagai akibat rusak atau hilangnya Resi Gudang sehingga atas Resi Gudang tersebut harus dibuatkan Resi Gudang Pengganti. Penerbitan Resi Gudang Pengganti dilakukan dengan tata cara yang telah ditentukan dalam Peraturan Kepala BAPPEBTI tersebut di atas adalah sebagai berikut :

1. Pemegang Resi Gudang atau Penerima Hak Jaminan dalam hal Resi Gudang dibebani Hak Jaminan, mengajukan permohonan untuk penerbitan Resi Gudang pengganti dengan menggunakan formulir yang telah ditentukan;
2. Berdasarkan permohonan penerbitan Resi Gudang Pengganti yang diterima Pengelola Gudang, Pengelola Gudang melakukan verifikasi keabsahan pemohon;
3. Setelah melakukan verifikasi, Pengelola Gudang menyatakan Resi Gudang yang rusak atau hilang tidak berlaku lagi dengan membubuhkan tanda “Resi Gudang Tidak Berlaku” pada Resi Gudang yang rusak atau hilang dan menyimpannya selama 3 (tiga) tahun;
4. Resi Gudang yang telah disimpan selama 3 (tiga) tahun sebagaimana dimaksud pada butir 3 di atas dimusnahkan dengan menandatangani Berita Acara Pemusnahan Resi Gudang yang bentuk dan isinya telah ditetapkan dalam peraturan Kepala BAPPEBTI ini;
5. Pengelola Gudang meminta kode registrasi yang baru kepada Pusat Registrasi;
6. Pusat Registrasi menerbitkan kode registrasi yang baru setelah melakukan verifikasi data Resi Gudang serta mencatat bahwa Resi Gudang yang akan diganti tidak berlaku lagi;
7. Pengelola Gudang menyampaikan konfirmasi kepada Pusat Registrasi bahwa kode registrasi telah diterima kode registrasi dengan baik;

8. Pengelola Gudang mencetak dan menerbitkan Resi Gudang Pengganti yang bentuk dan isinya telah ditentukan atau dibakukan dalam peraturan Kepala BAPPEBTI ini;
9. Pengelola Gudang memberitahukan telah diterbitkannya Resi Gudang Pengganti kepada Pusat Registrasi melalui SRG-Online;
10. Pusat Registrasi melakukan penatausahaan Resi Gudang Pengganti atas dasar pemberitahuan dari Pengelola Gudang;
11. Pengelola Gudang menyerahkan Resi Gudang Pengganti kepada Pemegang Resi Gudang yang mengajukan permohonan penggantian atau penerima Hak Jaminan yang mengajukan permohonan penggantian atau penerima Hak Jaminan dalam hal Resi Gudang dibebani Hak Jaminan.

Dalam penerbitan Resi Gudang dapat saja terjadi kesalahan ataupun kekeliruan penulisan maka berdasarkan Pasal 27 UUSRG Pengelola Gudang harus bertanggung jawab atas kesalahan penulisan tersebut. Dalam hal terjadi kesalahan penulisan Pengelola Gudang wajib segera mengganti dengan menerbitkan Resi Gudang baru. Penerbitan Resi Gudang baru ini dilakukan dengan tata cara yang telah ditentukan dalam Peraturan Kepala BAPPEBTI tersebut di atas adalah sebagai berikut :

1. Dalam hal Pengelola Gudang menemukan kesalahan penulisan setelah Resi Gudang mendapat kode registrasi dan dicetak namun belum ditandatangani dan/atau belum diserahkan kepada pemilik Barang, Pengelola Gudang wajib memberitahukan adanya kesalahan penulisan kepada Pusat Registrasi dan Badan Pengawas;
2. Dalam hal Pengelola Gudang menemukan kesalahan penulisan setelah Resi Gudang dicetak, ditandatangani dan diserahkan kepada pemilik Barang, Pengelola Gudang wajib memberitahukan adanya kesalahan penulisan kepada Pemegang Resi Gudang terakhir, penerima Hak Jaminan, Pusat Registrasi dan Badan Pengawas.
3. Pengelola Gudang bersama pihak terkait melakukan verifikasi atas kesalahan penulisan Resi Gudang tersebut dengan mengacu kepada dokumen-dokumen yang dipergunakan dalam menerbitkan Resi Gudang

dan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Verifikasi dan dipergunakan sebagai dasar penerbitan Resi Gudang Baru.

4. Pengelola Gudang wajib segera memperbaiki kesalahan penulisan tersebut dengan menerbitkan Resi Gudang baru dengan tata cara yang telah diatur dalam peraturan Kepala BAPPEBTI ini.
5. Dalam hal terjadi kerugian akibat kesalahan penulisan, menjadi tanggung jawab Pengelola Gudang.
6. Resi Gudang yang mengandung kesalahan dinyatakan tidak berlaku dan dibatalkan oleh Pengelola Gudang.
7. Pengelola Gudang wajib melaporkan Resi Gudang yang dinyatakan tidak berlaku dan dibatalkan oleh Pengelola Gudang kepada Pusat Registrasi dan BAPPEBTI.
8. Dalam hal Resi Gudang dibebani dengan Hak Jaminan, Pengelola gudang wajib melaporkan Resi Gudang yang dinyatakan tidak berlaku dan dibatalkan oleh Pengelola Gudang kepada Pusat Registrasi, BAPPEBTI, dan penerima Hak Jaminan.keabsahan pemohon.
9. Pusat Registrasi melakukan pemutakhiran data berdasarkan laporan Pengelola Gudang.

3.3. Pembeban Perubahan Penjualan dan Hapusnya Hak Jaminan Resi Gudang

3.3.1 Pembebanan dan Hapusnya Hak Jaminan Resi Gudang

Pembebanan Hak Jaminan atas Resi Gudang telah ditentukan dalam Pasal 14 Ayat (1) dan Ayat (2) UUSRG yaitu dibuat dengan Akta Perjanjian Hak Jaminan, di mana Akta Perjanjian Hak Jaminan tersebut sekurang-kurangnya memuat :

1. Identitas Pihak Pemberi dan Penerima Jaminan;
2. Data Perjanjian Pokok yang dijaminan dengan Hak Jaminan;
3. Spesifikasi Resi Gudang yang diagunkan;
4. Nilai jaminan utang; dan

5. Nilai barang berdasarkan harga pasar pada saat barang dimasukkan ke dalam gudang.

UUSRG tidak mengatur secara bentuk akta yang dapat dipergunakan dalam pembuatan Akta Perjanjian Hak Jaminan atas Resi Gudang. Dalam praktek pada umumnya dikenal 2 (dua) bentuk akta²⁷, yakni akta otentik²⁸ dan akta di bawah tangan²⁹ (*vide* Pasal 1867 KUH Perdata) yang memiliki dua fungsi yakni kesempurnaan syarat formal dari suatu perbuatan hukum (*formalitas causa*) dan sebagai alat bukti (*probationes causa*) bersama-sama dengan alat bukti lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata.

UUSRG, tidak menentukan Akta Perjanjian Hak Jaminan tersebut harus dibuat secara otentik atau cukup di bawah tangan, hanya pada penjelasan pasal 14 ayat (1) UUSRG mengatakan bahwa ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) tersebut dimaksudkan untuk lebih melindungi dan memberikan kekuatan hukum bagi para pihak dan dapat dipergunakan sebagai salah satu alat bukti yang sempurna dalam penyelesaian setiap perselisihan yang muncul di kemudian. Jika kita perhatikan dan cermati lampiran Model Formulir Nomor SRG-OPR. 14 dari Peraturan Kepala BAPPEBTI Nomor 09/BAPPEBTI/PER-SRD/7/2008 Tahun 2008 tertanggal 24 Juli 2008 tentang Pedoman Teknis Penjaminan Resi Gudang, format Perjanjian Pembeban Hak Jaminan Atas Resi Gudang yang tercantum dalam formulir tersebut di atas merupakan bentuk perjanjian di bawah tangan. Isi Perjanjian Pembeban Hak Jaminan Atas Resi Gudang sudah distandarisasi minimal memuat klausula-klausula sebagai mana

²⁷ I.G.Rai Widja, SH.,MA, merrumuskan akta sebagai suatu pernyataan tertulis yang ditanda tangani, dibuat oleh seorang atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Lihat definisi tersebut dalam I.G. Rai Widjaja, SH., MA., *Merancang Suatu Kontrak* (Contract Drafting), Jakarta : Kesaint Blanc, 2007., halaman 12.

²⁸ Akta Otentik (*Authentiek Akte*) adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta itu dibuatnya (*Vide* Pasal 1868 KUH Perdata). Akta ini memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, namun kebenarannya disangkal maka pihak yang membatah wajib membuktikan kebenarannya.

²⁹ Akta di bawah tangan (*Onderhandsche Akte*) adalah akta yang dibuat tidak atau tanpa perantaraan seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian (*vide* Pasal 1869 KUH Perdata. Lihat pula I.G. Rai Widjaja., SH., MA., *Op Cit.*, halaman 14). Selama para pihak yang menandatangani akta tersebut tidak menyangkal perihal isi dan apa yang tertulis dan diatur di dalam akta tersebut, maka akta di bawah tangan ini pun memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Apabila akta ini disangkal, pihak yang mengajukan akta yang wajib membuktikan perihal kebenaran akta tersebut.

tersebut dalam formulir tersebut, namun tidak menutup dilakukan perubahan penambahan klausula sepanjang tidak menyimpang dari UUSRG maupun ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pembebanan Hak Jaminan atas Resi Gudang ini, Penerima jaminan yaitu Kreditor harus memberitahukan perjanjian pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan kepada Pusat Regristrasi dan Pengelola Gudang sebagaimana diharuskan oleh Pasal 13 UUSRG. Jika perhatikan Pasal 17 Ayat (2) PP No. 36/2007 ketentuan yang mengharuskan memberitahukan tersebut tidak terlalu berbeda dengan konsep pendaftaran pada Jaminan Fidusia maupun Hak Tanggungan, karena pemberitahuan ini dilakukan secara tertulis dengan cara mengisi formulir dari Badan Pengawas dengan dilengkapi fotokopi Perjanjian Hak Jaminan dan fotokopi Resi Gudang (Pasal 17 Ayat (3) UUSRG), dan wajib dicatat dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan oleh Pusat Regristrasi dan paling lambat pada hari berikutnya sudah harus menerbitkan konfirmasi pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan secara tertulis atau elektronik kepada Penerima Hak Jamiman, Pemberi Hak Jaminan dan Pengelola Gudang (pasal 18 Ayat (1) dan (2) PP No. 36/3007) dan Penerima Hak Jaminan mempunyai kedudukan untuk diutamakan terhadap kreditor lainnya (pasal 16 ayat (2) PPN0.36/3007).

Berdasarkan Pasal 15 UUSRG, Hak Jaminan atas Resi Gudang dapat hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang pokok yang dijamin dengan Hak Jaminan, sebagai akibat hukum sifat ikutan atau *accessoir* Hak Jaminan atas Resin Gudang.
2. Pelepasan Hak Jaminan oleh penerima Hak Jaminan.

Pada saat pembebanan Hak Jaminan hapus sebagaimana dalam ketentuan Pasal 15 UUSRG di atas, maka menurut Pasal 20 Ayat (2) PP No. 36/2007 Penerima Hak Jaminan wajib memberitahukan secara tertulis atau elektronik kepada Pusat Regristrasi paling lambat 3 (tiga) hari setelah hapusnya pembebanan Hak Jaminan. Pemberitahuan tersebut kemudian dilanjutkan dengan tindakan pencoretan catatan pembebanan Hak Jaminan pada Buku Daftar Pembebanan Hak

Jaminan paling lambat 1 (satu) hari setelah diterimanya pemberitahuan dari Penerima Hak Jaminan secara tertulis atau elektronik kepada Penerima Hak Jaminan, Pemberi Hak Jaminan dan Pengelola Gudang paling lambat pada hari berikutnya.

Tata cara Pembebanan dan Pemberitahuan pembeban Hak Jaminan di atur dalam Peraturan Kepala BAPPEBTI Nomor 09/BAPPEBTI/PER-SRD/7/2008 Tahun 2008 tertanggal 24 Juli 2008, sebagai berikut :

1. Calon penerima Hak Jaminan menyampaikan permohonan secara tertulis untuk melakukan verifikasi atas Resi Gudang yang akan dibebani dengan Hak Jaminan kepada Pusat Registrasi;
2. Pusat Registrasi melakukan verifikasi :
 - a. Keabsahan Resi Gudang;
 - b. Keabsahan pihak pemberi Hak Jaminan;
 - c. Jangka waktu Resi Gudang;
 - d. Nilai Resi Gudang pada saat diterbitkan ; dan
 - e. Telah atau belum dibebaninya Hak Jaminan atas Resi Gudang.
3. Jika hasil verifikasi tersebut, dinyatakan tidak benar maka Pusat Registrasi akan memberitahukan secara tertulis bahwa Resi Gudang tersebut tidak dapat dijaminan beserta alasannya dan harus dilakukan penyelesaian masalah sesuai dengan prosedur yang berlaku, namun jika hasil verifikasi dinyatakan benar maka Pusat Registrasi akan memberitahukan secara tertulis bahwa Resi Gudang dapat dijaminan kepada calon penerima Hak Jaminan tersebut;
4. Pemberi dan Penerima Hak Jaminan menandatangani Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit;
5. Penerima Penjaminan memberitahukan terjadinya penjaminan Resi Gudang kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang dengan melampirkan :
 - a. Bukti Konfirmasi Resi Gudang dapat Dibebani Hak Jaminan dari Pusat Registrasi;
 - b. Fotokopi Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atsa Resi Gudang;

- c. Fotokopi Resi Gudang.
6. Pusat Registrasi melakukan pemutakhiran data status Resi Gudang dan mencatat Pembebanan Hak Jaminan ke dalam buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan;
7. Pusat Registrasi mengirimkan bukti konfirmasi telah diterima dan telah dilakukannya pencatatan pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan.

3.3.2 Perubahan Pembebanan Hak Jaminan Resi Gudang

Dalam hal terjadi Perubahan Pembebanan Hak Jaminan dan Perubahan Catatan Pembebanan Hak, Penerima Jaminan harus dilaporkan kepada Pusat Registrasi dengan melakukan tindakan sebagai berikut :

1. Penerima Hak Jaminan memberitahukan tentang adanya perubahan pembebanan Hak Jaminan;
2. Pusat Registrasi melakukan verifikasi :
 - a. Identitas pihak Pemberi Hak Jaminan tidak berubah;
 - b. Identitas pihak Penerima Hak Jaminan tidak berubah; dan
 - c. Verifikasi atas data perubahan pembebanan Hak Jaminan.
3. Jika hasil verifikasi tersebut, dinyatakan tidak benar maka Pusat Registrasi akan memberitahukan secara tertulis bahwa perubahan pembebanan Hak Jaminan tidak dapat dicatat dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan beserta alasannya, namun jika hasil verifikasi dinyatakan benar maka Pusat Registrasi mencatat perubahan pembebanan Hak Jaminan ke dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan;
4. Pusat Registrasi menyampaikan bukti konfirmasi telah diterimanya pemberitahuan dan telah dilakukannya pencatatan perubahan pembebanan Hak Jaminan.

Dalam Hak Jaminan tersebut tidak lagi menjadi jaminan maka atas pembebanan Hak Jaminan harus dihapus, penghapusan tersebut harus dilaporkan kepada Pusat Registrasi dengan melakukan tindakan sebagai berikut :

1. Penerima Hak Jaminan memberitahukan tentang hapusnya pembebanan Hak Jaminan;
2. Pusat Registrasi melakukan verifikasi :
 - a. Identitas pihak Pemberi Hak Jaminan tidak berubah;
 - b. Indentitas pihak Penerima Hak Jaminan tidak berubah; dan
 - c. Verifikasi kepada penerima Hak Jaminan mengenai hapusnya utang pokok atau pelepasan pembebenan Hak Jaminan..
3. Pusat Registrasi mencoret catatan pemebeban Hak Jaminan pada Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan;
4. Pusat Registrasi menyampaikan bukti konfirmasi telah diterimanya pemberitahuan dan telah dilakukannya pencoretan pembebanan Hak Jaminan pada Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan.

3.3.3 Penjualan Objek Hak Jaminan

Dalam hal fasilitas kredit yang dijamin dengan Hak Jaminan tersebut cidera janji dan/atau wanprestasi maka berdasarkan Pasal 16 UUSRG jo Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP Nomor 36 tahun 2007, Pengelola Gudang dan/atau Penerima Hak Jaminan mempunyai haka untuk melakukan penjualan barang yang disimpan di dalam Gudang atau Objek Hak Jaminan tersebut atas kekuasaan sendiri tanpa memerlukan penetapan pengadilan dengan persetujuan Badan Pengawas. Penjualan tersebut dapat dilakukan dengan cara lelang umum atau penjualan langsung. Penjualan langsung dimaksudkan untuk mengupayakan harga terbaik yang menguntungkan para pihak.

Tata cara penjualan barang yang disimpan di dalam Gudang atau Objek Hak Jaminan berdasarkan Peraturan Kepala BAPPEBTI Nomor 09/BAPPEBTI/PER-SRD/7/2008 Tahun 2008 tertanggal 24 Juli 2008, sebagai berikut :

1. Penerima Hak Jaminan memberitahukan tentang rencana penjualan objek Hak Jaminan akibat cidera janjinya pemberi Hak Jaminan kepada Pemberi Hak Jaminan, Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang;

2. Penerima Hak Jaminan melakukan penjualan objek Hak Jaminan, baik Resi Gudang ataupun barang sebagaimana tercantum dalam Resi Gudang, tanpa memerlukan penetapan pengadilan.
3. Pemberitahuan Penerima Hak Jaminan kepada Pusat Registrasi tentang penjualan barang atau pengalihan Resi Gudang.
4. Dalam hal terjadi pengalihan Resi Gudang, Pusat Registrasi menyiapkan Rekening Resi Gudang untuk pembeli Resi Gudang dan melakukan pemindahbukuan kepemilikan Resi Gudang.
5. Pusat Registrasi menyampaikan bukti konfirmasi telah dilakukannya pemindahbukuan kepemilikan Resi Gudang dari Rekening Resi Gudang pemberi Hak Jaminan Resi Gudang ke rekening Resi Gudang pembeli Resi Gudang atau bukti konfirmasi telah dilakukannya pencatatan penjualan barang dalam hal terjadi penjualan barang, kepada penerima Hak Jaminan, pemberi Hak Jaminan dan Pengelola Gudang.

Jika melihat ketentuan pendaftaran Hak Jaminan tersebut di atas dan dilaksanakan secara konsekuen sesuai dengan ketentuan yang berlaku tersebut, maka apabila dibandingkan dengan pendaftaran Jaminan Fidusia yang dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia, penulis berpendapat bahwa pendaftaran Hak Jaminan pada Pusat Registrasi lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi Kreditor selaku Pemegang Hak Jaminan atas Resi Gudang tersebut. Hal itu dikarenakan sebelum pendaftaran Hak Jaminan tersebut dilakukan pihak Pusat Registrasi harus melakukan pengecekan atau melakukan verifikasi atas keabsahan Resi Gudang yang akan dibebani dengan Hak Jaminan tersebut dengan Buku Registrasi pendaftaran atau pencatatan Resi Gudang terlebih dahulu hal ini berbeda dengan pendaftaran Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia dimana pihak Kantor Pendaftaran Fidusia tidak melakukan pengecekan akan kebenaran dokumen kepemilikan barang jaminan ataupun dokumen pendukung yang diperlukan melainkan hanya melakukan pendaftaran dalam buku pendaftaran fidausia atas permohonan yang diajukan oleh kreditor selaku pemegang jaminan fidausia.

4. Penerimaan Hak Jaminan Sistem Resi Gudang Sebagai Jaminan Kredit Oleh Lembaga Keuangan Perbankan

4.1. Resi Gudang dan Perbankan

Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang telah disahkan oleh DPR Republik Indonesia telah diundangkan pada tanggal 14 Juli 2006 dan pada tanggal diundangkan tersebut pula dinyatakan telah berlaku, guna menunjang pelaksanaan UUSRG tersebut Presiden Republik Indonesia pada tanggal 22 Juni 2007 telah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.

Diterbitkannya UUSRG berikut peraturan pelaksanaannya tersebut adalah merupakan upaya dari pemerintah untuk memberikan solusi pembiayaan usaha terutama bagi pengusaha yang termasuk dalam golongan pengusaha Usaha Kecil Menengah (UKM) dan Petani untuk mengagunkan hasil usahanya, dengan demikian mereka dapat melanjutkan produksinya ataupun dalam mengembangkan usahanya tanpa harus mengalami gangguan dalam masalah permodalan karena harus menunggu hasil produksinya laku terjual pada tingkat harga yang diharapkan terlebih dahulu. Sistem Resi Gudang sebagaimana diatur dalam UUSRG dan peraturan pelaksanaannya salah satu tujuannya adalah untuk mengurangi fluktuasi harga yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pengusaha termasuk dalam golongan pengusaha UKM maupun para petani. Dengan demikian dengan diberlakukannya UUSRG dan peraturan pelaksanaannya tersebut seharusnya Resi Gudang sebagai dokumen kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang khusus yang telah ditentukan yaitu gudang yang terakreditasi, independen dan profesional dapat dijadikan agunan dan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan kredit dari lembaga keuangan baik lembaga perbankan.

Hak Jaminan Resi Gudang yang diatur dalam UUSRG dan peraturan pelaksanaannya sebagai suatu bentuk jaminan kredit dapat dikatakan suatu hal yang relatif masih baru bagi dunia perbankan Indonesia, walaupun sebelum diundangkan dan diberlakukannya UUSRGS tersebut telah ada beberapa lembaga

pembiayaan yang mau menerima Sistem Resi Gudang sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang telah diberikan kepada pengusaha. Jika dibandingkan dengan hak jaminan lainnya yaitu Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Fidusia diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, UUSRG tidak terdengar gaungnya dan sangat kecil sambutannya dari dunia lembaga keuangan perbankan. Hingga penulis menulis masalah ini dan sepengetahuan penulis maupun dari beberapa artikel yang dijumpai, masih sedikit lembaga keuangan perbankan dalam negeri yang memberikan fasilitas kredit dengan jaminan berupa Hak Jaminan Resi Gudang.

Lembaga keuangan perbankan dalam negeri yang telah menerima Resi Gudang sebagai jaminan atas fasilitas kredit diberikan kepada pengusaha UKM dan petani masih dapat dihitung dengan jari tangan jika dibandingkan dengan lembaga keuangan asing, hal ini diakui oleh Mulyanto, Direktur Utama PT Bhandha Ghara Rekha di sela-sela "Family Gathering" perusahaan di Dunia Fantasi Ancol Jakarta, yang mengatakan "Asing lebih memiliki pengalaman menggunakan resi gudang sebagai jaminan kredit, sementara bank lokal masih berpegang pada asset tetap"³⁰. Menurut Mulyanto, tercatat ada 13 bank yang menandatangani perjanjian manajemen jaminan (Collateral Management Agreement, CMA) tetapi yang lebih banyak berjalan baru dengan bank asing. Dari pernyataan Direktur Utama PT Bhandha Ghara Rekha tersebut seharusnya pihak perbankan nasional atau perbankan lokal mendukung kegiatan usaha dari pengusaha UKM dan petani dengan memberikan fasilitas kredit dengan jaminan berupa Resi Gudang tersebut.

Bank Indonesia telah menerbitkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007 tanggal 30 Maret 2007 tentang Perubahan Kedua Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang mulai berlaku pada tanggal 2 April 2007 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 tanggal 29 Januari 2009 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva

Bank Umum yang mulai berlaku pada tanggal 29 Januari 2009 seharusnya menjadi landasan bagi perbankan nasional untuk memberikan kredit dengan jaminan Hak Jaminan atas Resi Gudang.

Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007 tanggal 30 Maret 2007 tersebut di atas salah satu butir perubahannya adalah berkaitan dengan jaminan dan/atau agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) sebagaimana tercantum dalam pasal 46 adalah :

- a. Surat Berharga dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek di Indonesia atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara gadai;
- b. Tanah, gedung, dan rumah tinggal yang diikat dengan hak tanggungan;
- c. Mesin yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan diikat dengan hak tanggungan;
- d. Pesawat udara atau kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik yang diikat dengan hipotek;
- e. Kendaraan bermotor dan persediaan yang diikat secara fidusia; dan atau
- f. Resi gudang yang diikat dengan hak jaminan atas resi gudang.

Dari ketentuan Bank Indonesia tersebut di atas, mengenai jaminan atau agunan yang dapat diterima oleh bank ada perubahan dari ketentuan Bank Indonesia sebelumnya, perubahan tersebut yaitu berupa penambahan jenis jaminan berupa mesin yang menjadi kesatuan dengan tanah dan Resi Gudang. Dengan demikian berdasarkan peraturan tersebut jenis jaminan dan atau agunan yang dapat diterima sebagai jaminan atas fasilitas kredit oleh perbankan nasional adalah Surat berharga dan saham, Tanah, rumah tinggal dan gedung, Pesawat udara dan kapal laut, Kendaraan bermotor dan persediaan, mesin yang menjadi kesatuan dengan tanah, dan Resi Gudang yang diikat dengan Hak Jaminan atas Resi Gudang. Penjelasan Pasal 46 huruf f ketentuan tersebut di atas menentukan bahwa yang dimaksud dengan resi gudang adalah resi gudang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 9 tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang dan peraturan perundang-undangan lainnya. Hak jaminan atas resi gudang adalah hak jaminan

³⁰<http://74.6.146.244/search/cache?ei=UTF-8&p=jaminan+resi+gudang&sado=1&fr=yfp->

yang dibebankan pada resi gudang untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditor yang lain, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 9 tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dengan telah diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia tersebut di atas menurut hemat penulis seharusnya perbankan Indonesia tidak perlu ragu lagi untuk menyalurkan kredit ke pengusaha UKM dan petani dengan jaminan Resi Gudang mengingat pengusaha UKM dan petani tersebut adalah pelaku usaha yang harus didukung karena pada kenyataannya merekalah yang mampu bertahan dalam menghadapi krisis ekonomi jika dibandingkan dengan pengusaha yang bergerak di bidang industri lainnya. Yang menjadi pertanyaan adalah mengapa masih banyak perbankan nasional yang belum atau masih sedikit yang menyalur kredit kepada pengusaha UKM maupun petani dengan jaminan Resi Gudang, walaupun telah dihimbau oleh pemerintah dan telah diterbitkannya UUSRG berikut peraturan pelaksanaannya termasuk peraturan Bank Indonesia. Hal inilah yang menjadi hambatan bagi para pengusaha UKM maupun petani untuk memperoleh fasilitas kredit dari perbankan untuk mengembangkan usahanya.

Jika dibandingkan dengan Undang-undang Hak Tanggungan maupun Undang-undang Fidusia, UUSRG menurut pengamatan penulis kurang disosialisasikan kepada lembaga pembiayaan khususnya lembaga perbankan hal ini jauh berbeda dengan sosialisasi baik sebelum maupun sesudah Undang-undang Hak Tanggungan dan Undang-undang Fidusia dilahirkan, sosialisai kedua Undang-undang tersebut sangat gencar dengan sering diadakannya seminar-seminar mengenai hak tanggungan dan fidusia, hal ini dikarenakan lembaga perbankan tersebut sebelum kedua undang-undang tersebut dilahirkann oleh pemerintah telah menerima jaminan berupa tanah kosong maupun tanah dan bangunan maupun barang-barang bergerak seperti kendaraan bermotor maupun barang bergerak lainnya seperti stock barang dagangan dengan mengacu pada ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata, sehingga dengan diterbitkan dan diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan dan Undang-undang Fidusia

t-1... yang diakses pada tanggal 29 Maret 2009

merupakan perlindungan hukum bagi kreditor baik lembaga perbankan maupun non perbankan.

Salah satu tujuan dari dibuatnya UUSRG adalah untuk membantu pengusaha UKM dan petani dalam memenuhi kebutuhan modal kerjanya, di mana khususnya para petani dapat dikatakan selama ini kurang atau tidak tersentuh oleh dunia perbankan dalam memenuhi kebutuhan modal kerjanya. Jika dibandingkan dengan kedua Undang-undang tersebut di atas, UUSRG dapat dikatakan masih baru dan juga merupakan hal yang baru bagi dunia perbankan karena dunia perbankan selama ini lebih cenderung membiayai pengusaha-pengusaha yang bergerak di bidang usaha non pertanian dengan jaminan berupa tanah dan bangunan ataupun jaminan lain bukan komoditi pertanian, sehingga dengan diundangkannya UUSRG dan peraturan pelaksanaannya hingga sampai sekarang masih sedikit perbankan nasional yang mengetahui adanya bentuk jaminan sebagai mana diatur dalam UUSRG tersebut.

4.2 Belum Diterimanya Resi Gudang Sebagai Jaminan Kredit

Dari pengamatan penulis, penulis berpendapat perbankan nasional masih sedikit memberikan fasilitas kredit dengan jaminan Resi Gudang dan dari pembicaraan dengan beberapa rekan penulis yang bekerja di bank Permata, bank Danamon, maupun bank Niaga diperoleh jawaban bahwa bank-bank di tempat mereka bekerja belum menerima Resi Gudang sebagai mana yang diatur dalam UUSRG sebagai jaminan kredit. Penerimaan Resi Gudang sebagai jaminan kredit tergantung dari kebijakan kantor pusat masing-masing dan masih dalam proses mitigasi masalah dan resiko yang akan dihadapi oleh bank, disamping itu juga dikarenakan ketidaktahuan akan adanya jaminan Resi Gudang, hal ini disebabkan masih kurangnya sosialisasi UUSRG, penerapan pelaksanaan peraturan Sistem Resi Gudang yang belum jelas, obyek dari jaminan yang mudah rusak dan masih terbatasnya jumlah pasar komoditas atau masih terbatasnya lembaga-lembaga penyangga berlakukannya UUSRGS yang mampu membeli dan mampu menampung obyek jaminan tersebut dan di samping itu juga adalah

kelayakan usaha yang akan dibiayai oleh bank mengandung resiko cukup besar. dan mengingat obyek jaminan Resi Gudang sebagaimana diatur dalam UUSRG yaitu berupa komoditi hasil pertanian dan atau perkebunan yang secara umum tidak atau belum dapat diterima sebagai jaminan kredit oleh perbankan lokal.

Obyek Jaminan Resi Gudang berupa komoditas pertanian dimana berdasarkan Peraturan Menteri Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 26/M-DAG/PER/6/2007 tentang Barang Yang Dapat Disimpan Di Gudang Dalam Penyelenggaraan Sistem Resi Gudang berupa komoditas pertanian tersebut yang umurnya lebih dari 3 (tiga) bulan dan umumnya mutu dari komoditas tersebut mudah berubah, hal ini akan mempengaruhi harga jual komoditas pertanian. Jika Obyek Jaminan yang disimpan di dalam gudang mulai rusak atau mulai menurun mutunya maka dengan sendirinya obyek jaminan tersebut harus segera dijual baik melalui lelang umum atau penjualan langsung untuk menyelamatkan obyek jaminan dan menghindari kerugian yang semakin besar.

Pasal 16 UUSRG dan Pasal 21 PP No. 37 Tahun 2007 memberikan hak kepada penerima Hak Jaminan atau Kreditor untuk melakukan eksekusi melalui lelang umum atau penjualan langsung tanpa memerlukan penetapan pengadilan dalam hal pemberi Hak Jaminan cidera janji dengan ketentuan sebelum eksekusi terhadap objek jaminan, dan penerima Hak Jaminan memiliki hak untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan atas hasil penjualan setelah dikurangi biaya penjualan dan biaya pengelolaan. Dalam hal penerima Hak Jaminan akan melaksanakan haknya untuk melakukan lelang eksekusi harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 37 Tahun 2007 sebelum melakukan penjualan melalui lelang umum ataupun penjualan secara langsung, perima Hak Jaminan harus memberitahukan kepada pemberi Hak Jaminan, Pengelola Gudang dan Pusat Registrasi paling lambat 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan penjualan baik melalui lelang umum ataupun penjualan umum.

Dalam hal penerima Hak Jaminan akan melaksanakan lelang atas objek Hak Jaminan yaitu komoditas yang disimpan dalam Gudang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 UUSRG dan Pasal 21 PP No. 37 Tahun 2007, mekanisme lelang yang berlakuan adalah sebagaimana yang tercantum dalam

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, jika ketentuan tersebut diberlakukan untuk melaksanakan eksekusi jaminan Resi Gudang, apakah tidak akan menghambat dalam penjualan obyek jaminan yang harus dilangsungkan secara singkat dan cepat. Dalam Pasal 22 Ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 dikatakan bahwa :

“Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian berselang 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali untuk benda yang lekas rusak atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan benda tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang 2 (dua) hari kerja, dan khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja”.

Berdasarkan ketentuan tersebut memang dimungkinkan untuk dilaksanakan lelang eksekusi secara singkat dan cepat, yang menjadi permasalahan adalah obyek jaminan yang tercantum dalam Resi Gudang disimpan pada Gudang yang umumnya terletak di daerah yang tidak jauh dari tempat komoditas pertanian dan/atau perkebunan dihasilkan dan tidak setiap kabupaten di Indonesia telah ada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sehingga untuk melaksanakan lelang eksekusi tersebut harus dimohonkan ke KP2LN terdekat, hal inilah yang akan menjadi hambatan bagi Kreditor dalam melaksanakan lelang eksekusi barang atau obyek jaminan yang tercantum dalam Resi Gudang tersebut, karena terkendala oleh jadwal pelaksanaan lelang maupun Pejabat Lelang Kelas I yang harus ke lokasi gudang dan obyek yang disimpan dalam gudang adalah obyek jaminan yang tercantum dalam Resi Gudang sehingga lelang yang dilaksanakan adalah lelang eksekusi bukan lelang sukarela yang dapat dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

Jika ketentuan dan prosedur lelang tersebut harus diberlakukan untuk melakukan eksekusi obyek jaminan yang disimpan di Gudang atau Obyek Jaminan Resi Gudang maka sangat tidak efektif dan dapat menimbulkan kerugian yang cukup besar mengingat barang yang disimpan dalam Gudang atau Obyek Jaminan Resi Gudang adalah komoditas pertanian atau perkebunan yang mudah berubah mutunya, di samping itu masih terbatasnya lembaga-lembaga penyangga seperti pasar perdagangan komoditi yang mampu menampung atau membeli

produk pertanian dan atau perkebunan tersebut tidak terdapat di setiap daerah sehingga mempersulit dalam melakukan penjualan baik penjualan langsung tanpa melalui mekanisme pelelangan di muka umum maupun penjualan secara umum dengan mekanisme pelelangan. Oleh karena itu menurut hemat penulis perlu dilakukan perubahan atas ketentuan lelang tersebut sehingga memudahkan pelaksanaan lelang eksekusi untuk obyek/barang jaminan yang tercantum dalam Resi Gudang.

Secara umum UUSRG adalah cukup aman dan memberikan perlindungan hukum bagi para kreditor atau pemegang Hak Jaminan, namun jika kita perhatikan lebih jauh ada beberapa resiko yang masih terkandung dalam UUSRG antara lain adalah resiko pasar, resiko operasional dan resiko hukum.

Resiko pasar dapat dilihat dari harga atau nilai jual obyek jaminan itu sendiri yang sangat fluktuatif dan tidak stabil walaupun telah ditetapkan standar harga apakah dapat dipergunakan untuk menjual obyek jaminan pada standar harga yang telah ditentukan tersebut, mengingat mutu obyek jaminan yang mudah berubah menurun dan juga persaingan dalam usaha dibidang hasil pertanian atau perkebunan cukup keras serta banyaknya produk sejenis yang dihasilkan oleh pengusaha sehingga sangatlah sulit untuk menjual pada harga yang ditetapkan tersebut pada saat obyek jaminan tersebut harus segera dijual baik melalui pelelangan umum maupun dijual sendiri, di samping itu masih kurangnya lembaga-lembaga penunjang yang mampu membeli dan menampung penjualan obyek jaminan tersebut.

Di samping Resiko Pasar juga ada Resiko Operasional dimana penulis berpendapat resiko ini berkaitan dengan lembaga-lembaga atau istitusi-institusi yang menunjang Sistem Resi Gudang ini, seperti Pengelola Gudang dan Lembaga Penilai Kesesuaian. Bagaimana karakter dan kemampuan dari pengurus Pengelola Gudang dan Lembaga Penilai Kesesuain dalam melaksanakan tugasnya sehingga mampu memberikan perlindungan hukum baik kepada pemilik barang yang disimpan di dalam gudang yang dikelolanya maupun kepada penerima hak jaminan tersebut. Demikian pula sampai sejauh mana keakuratan hasil penilaian atas barang yang disimpan dalam gudang yang dikelola Pengelola Gudang dapat dipergunakan. Sedangkan Resiko Hukum yang ada dalam Sistem Resi Gudang ini

adalah sampai sejauh mana ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUSRG maupun peraturan pelaksanaannya dapat diterapkan dan melindungi para pihak khususnya bagi penerima Resi Gudang atau Hak Jaminan yang beritikad baik.

Ketentuan-ketentuan penunjang UUSRG dan peraturan pelaksanaannya diterbitkan oleh BAPPEBTI selaku Badan Pengawas, adalah peraturan :

1. Nomor 01/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007 tanggal 19 Juli 2007 tentang Persyaratan dan Tata Cara Untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Pengelola Gudang;
2. Nomor 02/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007 tanggal 19 Juli 2007 tentang Persyaratan dan Tata Cara Untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Gudang dalam Sistem Resi Gudang;
3. Nomor 03/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007 tanggal 19 Juli 2007 tentang Persyaratan Umum dan Persyaratan Teknis Gudang;
4. Nomor 04/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007 tanggal 19 Juli 2007 tentang Persyaratan dan Tata Cara Untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Lembaga Penilai Kesesuaian Dalam Sistem Resi Gudang;
5. Nomor 05/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007 tanggal 19 Juli 2007 tentang Persyaratan dan Tata Cara Untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Pusat Registrasi;
6. Nomor 06/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007 tanggal 19 Juli 2007 tentang Penetapan Hari Kerja dalam Sistem Resi Gudang;
7. Nomor 07/BAPPEBTI/PER-SRG/3/2008 tanggal 14 Maret 2008 tentang Pedoman Teknis Penerbitan Resi Gudang;
8. Nomor 08/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2008 tanggal 24 Juli 2008 tentang Pedoman Teknis Pengalihan Resi Gudang;
9. Nomor 09/BAPPEBTI/PER-SRG/3/2008 tanggal 24 Juli 2008 tentang Pedoman Teknis Penjaminan Resi Gudang;
10. Nomor 10/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2008 tanggal 24 Juli 2008 tentang Pedoman Teknis Penyelesaian Transaksi Resi Gudang;

melihat lahirnya peraturan-peraturan tersebut di atas khususnya 4 peraturan terakhir yaitu peraturan mengenai Teknis Penerbitan Resi Gudang, Teknis Pengalihan Resi Gudang, Teknis Penjaminan Resi Gudang, Teknis Penyelesaian

Transaksi Resi Gudang relatif masih baru sehingga masih perlu dikaji lebih jauh bagaimana penerapannya di lapangan dan juga apakah infrastruktur penunjang kegiatan Sistem Resi Gudang sudah terpasang dan berjalan dengan sempurna seperti yang diharapkan oleh UUSRG.

4.2 Resi Gudang Yang Diterima oleh Bank

PT BANK CENTRAL ASIA Tbk., sebagai salah satu lembaga perbankan swasta nasional terbesar dan terkemuka di Indonesia, sepengetahuan penulis hingga saat ini belum menerima jaminan Resi Gudang sebagaimana diatur dalam UUSRG sebagai jaminan kredit. Berdasarkan informasi yang penulis peroleh dari sdr Theresia Retno Dewi dari Satuan Kerja Hukum dan Kepatuhan, dan sdr. Budi Siswanto dari Divisi Bisnis Kecil dan Menengah, PT BANK CENTRAL ASIA Tbk tetap³¹, masih mempelajari masalah-masalah dan resiko hukum yang mungkin timbul sehubungan dengan penerimaan Resi Gudang sebagai jaminan kredit khususnya mengenai teknis penjaminan, pengalihan dan penyelesaian transaksi Resi Gudang sebagaimana diatur dalam UUSRG, PT BANK CENTRAL ASIA Tbk. belum sepenuhnya menerima Resi Gudang sebagai jaminan kredit, masih dalam taraf uji coba di beberapa cabangnya, namun Resi Gudang yang diterima adalah Resi Gudang dengan *Collateral Management Asset (CMA)*/Perjanjian Manajemen Agunan bukan Resi Gudang sebagaimana diatur dalam UUSRG. Berdasarkan pembicaraan yang penulis peroleh dari sdr. Amran Ibrahim, Bussines Manager CIMB Niaga³², dan dari sdr. Tommy Nugroho, Senior Kredit Analis Rabobank Bandar Lampung³³, sdr. Laurentia Devi Novianti,

³¹ PT Bank Central Asia Tbk belum menerima jaminan Resi Gudang sebagaimana dimaksud dalam UUSRG melainkan Resi Gudang berdasarkan Perjanjian Manajemen Agunan (CMA) dan dalam pelaksanaannya belum seluruh cabang dapat menerima jaminan Resi Gudang CMA, fasilitas kredit yang diberikan adalah fasilitas kredit berjangka. PT Bank Central Asia Tbk. masih memitigasi resiko yang mungkin timbul sehubungan dengan penerimaan jaminan Resi Gudang sebagaimana dimaksud dalam UUSRG., wawancara dilakukan tanggal 15 Juni 2009.

³² Bank CIMB Niaga Resi Gudang yang diterima sebagai jaminan adalah Resi gudang berdasarkan Perjanjian Manajemen Agunan sedangkan Resi Gudang sebagaimana dimaksud dalam UUSRG belum diterima karena masih menunggu kebijakan manajemen. Wawancara dilakukan pada tanggal 25 Mei 2009.

³³ Rabobak menerima jaminan berupa barang sebagaimana tercantum dalam Resi Gudang berdasatrkan Perjanjian Manajemen Agunan bukan Resi Gudang sebagaimana dimaksud dalam UUSRG. Dalam hal debitur akan menarik barang yang disimpan dalam gudang maka debitur

Hukum Bank Ekonomi Jakarta³⁴., Resi Gudang yang diterima oleh CIMB Niaga, Rabobank maupun Bank Ekonomi sebagai jaminan kredit adalah Resi Gudang CMA.

Berdasarkan informasi informasi yang penulis peroleh dari rekan notaris yang menjadi rekanan dari BRI, BRI belum seluruhnya menerima jaminan Resi Gudang Sistem Resi Gudang dan berdasarkan pembicaraan dengan sdr. Prawoto, bagian kredit BRI Cabang Makassar³⁵., BRI Cabang Makassar telah memberikan fasilitas kredit dengan jaminan Resi Gudang Sistem Resi Gudang dengan obyek jaminan berupa jagung, secara umum dalam pelaksanaan penerimaan jaminan tersebut tidak mengalami hambatan yang berarti, hambatan yang dialami adalah berupa hambatan teknis berkaitan dengan keadaan gudang tempat penyimpanan barang, demikian juga dalam melakukan eksekusi lelang ataupun penjualan sendiri obyek jaminan tersebut tidak mengalami hambatan karena merupakan bahan kebutuhan pokok. Bank Internasional Indonesia, berdasarkan informasi yang penulis peroleh dari sdr. Andreas Yudistira, Divisi Hukum³⁶., hingga saat ini belum menerima jaminan Resi Gudang Sistem Resi Gudang, yang diterima adalah Resi Gudang CMA dan dilakukan secara selektif.

Resi Gudang CMA berbeda dengan Resi Gudang UUSRG. Dalam penerimaan jaminan berupa Resi Gudang CMA, antara Bank, Pemilik Barang dan Pengelola Gudang terlebih dahulu harus membuat dan menandatangani Perjanjian Manajemen Agunan atau Collateral Management Asset. Isi dari perjanjian tersebut antara lain meliputi kesepakatan antara bank dengan debitor

tersebut harus melunasi fasilitas kreditnya sesuai dengan besarnya ditarik dan dijual. Wawancara dilakukan pada tanggal 17 Juni 2009.

³⁴ Bank Ekonomi belum menerima jaminan Resi Gudang sebagaimana diatur dalam UUSRG itu kan masih baru, melainkan stok barang yang disimpan dalam gudang sebagaimana Resi Gudang yang dikeluarkan oleh pengelola gudang sebagai bukti penyimpanan barang, pengikatan jaminan atas barang tersebut adalah fidusia. Wawancara dilakukan pada tanggal 18 Juni 2009.

³⁵ BRI telah menerima jaminan Resi Gudang sebagaimana dimaksud dalam UUSRG namun belum seluruh cabang BRI masih BRI yang berada daerah sentra pertanian, dalam pelaksanaannya tidak mengalami hambatan yang berarti, hanya masalah kondisi pergudangan yang kurang memadai dan dalam pelaksanaan lelang atau penjualan secara langsung tidak mengalami hambatan karena pada umumnya nasabah kami adalah petani yang masih jujur dan pembelinya juga cukup banyak karena pada umumnya obyek jaminannya adalah bahan pokok. Wawancara dilakukan pada tanggal 30 Juni 2009.

³⁶ Bank Internasional Indonesia belum menerima jaminan Resi Gudang UUSRG dan itu merupakan hal yang baru. Resi Gudang yang diterima sebagai jaminan adalah resi gudang bukti

dan/atau pemilik obyek jaminan yang untuk menunjuk salah satu perusahaan Pengelola Gudang, pernyataan dari pemilik jaminan kepada bank dan pengelola gudang yang intinya sebagai pemilik yang sah dari barang yang disimpan dalam gudang, jaminan barang yang disimpan dalam gudang yang akan dijaminan bebas dari gugatan dan tuntutan serta tidak sedang dalam keadaan dijaminan, pengelola gudang tidak akan menerima penitipan barang pihak lain yang akan disimpan, jangka waktu perjanjian. Obyek jaminan dari Resi Gudang CMA yang diberikan pada umumnya berupa stock barang yang disimpan di dalam gudang yang dikelola oleh Pengelola Gudang. Pengelola Gudang memberikan surat bukti atas penyimpanan barang tersebut.

Bukti penyimpanan barang tersebut berbeda dengan bukti penyimpanan barang dalam Sistem Resi Gudang. Resi Gudang CMA hanyalah bukti penyimpanan atas barang dalam gudang, bukan bukti kepemilikan atas barang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang sesuai dengan ketentuan yang diatur UUSRG dan peraturan pelaksanaannya. Dalam Resi Gudang CMA yang dijadikan jaminan adalah barang yang disimpan di gudang dan atas barang yang dijadikan jaminan tersebut diikat secara fidusia dan dengan akta Jaminan Fidusia yang dibuat secara notariil tersebut didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Resi Gudang pada Sistem Resi Gudang adalah bukti kepemilikan barang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang dan merupakan surat berharga yang dapat diperjual belikan atau dijadikan jaminan untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank. Jika Resi Gudang ini dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diperoleh pemilik maka bentuk pengikatannya adalah Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang dan didaftarkan di Pusat Registrasi guna dicatat pada buku registasi.

Dalam praktek dewasa ini berdasarkan pembicaraan antara penulis dengan sdr. Aris Fadillah, bagian Strategis Bisnis Unit dari PT Sucofindo³⁷., sdr.

penyimpanan atas barang yang disimpan dalam gudang. Wawancara dilakukan pada tanggal 30 Juni 2009.

³⁷ PT Sucofindo telah menerbitkan Resi Gudang sebagaimana UUSRG juga Resi Gudang CMA, dalam menerbitkan Resi Gudang tersebut PT Sucofindo berprinsip penyimpan barang adalah pemilik barang sehingga PT Sucofindo tidak bertanggung jawab apabila ternyata barang yang disimpan dalam gudang tersebut belum sepenuhnya milik dari penyimpan barang. PT Sucofindo tidak meminta penyimpan untuk menunjukkan bukti perolehan atau bukti pelunasan atas harga barang yang disimpan dalam gudang. Wawancara dilakukan pada tanggal 29 Juni 2009

Hikmah, bagian Dokumen Gudang PT Pertani (Persero)³⁸. dan sdr. Hendro Yono selaku manajer jaminan dari PT Bhandha Ghara Reksa (Persero)³⁹., ada 2 jenis Resi Gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang yaitu Resi Gudang berdasarkan Sistem Resi Gudang dan Resi Gudang CMA. PT Sucofindo dan PT Pertani (Persero) menerbitkan Resi Gudang Sistem Resi Gudang sedangkan PT Bhandha Ghara Reksa (Persero) menerbitkan Resi Gudang CMA maupun Resi Gudang Sistem Resi Gudang. Dalam penerbitan Resi Gudang baik Resi Gudang baik Resi Gudang Sistem Resi Gudang maupun Resi Gudang CMA, Pengelola Gudang tidak bertanggung jawab atas kebenaran atau keabsahan cara memperoleh barang yang disimpan dalam gudang tersebut. Hal inilah yang akan menjadi permasalahan bagi perbankan karena dapat terjadi barang yang menjadi obyek jaminan yang disimpan di dalam gudang itu belum dibayar lunas harga perolehannya, sehingga perbankan harus hati-hati dalam menerima jaminan ini dan harus dimintakan bukti lunas atas pembelian obyek jaminan tersebut.

Pada tanggal 9-11 Juni 2009 Bappebti bekerjasama dengan IFC World Bank, PT Sucofindo, PT Bhandha Ghara Reksa dan PT Kliring Berjangka menyelenggarakan Pelatihan Sistem Resi Gudang Untuk Perbankan yang diselenggarakan di Kuta, Bali. Dalam pelatihan tersebut dikatakan bahwa Sistem Resi Gudang adalah kegiatan yang berkaitan dengan penerbitan, pengalihan, penjaminan, dan penyelesaian transaksi Resi Gudang sesuai dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Resi Gudang. Sistem Resi Gudang merupakan salah satu instrumen penting dan efektif dalam sistem pembiayaan perdagangan karena dapat menyediakan akses kredit bagi dunia usaha dengan jaminan barang (komoditas) yang disimpan di gudang, namun hingga saat ini, sistem ini belum dimanfaatkan secara optimal karena kurangnya pemahaman

³⁸ PT Pertani (Persero) menerbitkan Resi Gudang sebagaimana UUSRG juga Resi Gudang CMA, dalam menerbitkan Resi Gudang tersebut PT Pertani tidak meminta penyimpanan untuk menunjukkan bukti perolehan atau bukti pelunasan atas harga barang yang disimpan dalam gudang dan berprinsip penyimpanan barang adalah pemilik barang. Apabila terjadi permasalahan dikemudian hari sehubungan dengan resi gudang tersebut seperti klaim harga barang yang disimpan dalam gudang belum lunas bukan menjadi tanggung jawab PT Pertani. Secara umum tidak masalah yang berarti dalam penerbitan Resi Gudang. Wawancara dilakukan pada tanggal 29 Maret 2009

³⁹ PT Bhandha Ghara Reksa, selaku pengelola gudang dapat menerbitkan Resi Gudang sebagaimana UUSRG maupun resi gudang berdasarkan Perjanjian Manajemen Agunan, namun saat ini Resi Gudang SRG belum diterbitkan karena terkendala dengan infrastruktur khususnya berkaitan dengan teknologi informasi. Wawancara dilakukan pada tanggal 29 Juni 2009

mengenai regulasi Sistem Resi Gudang serta manfaat-manfaat yang tercipta dalam sistem baik untuk kalangan perbankan maupun pemilik komoditas. Pelatihan tersebut bertujuan untuk mensosialisasikan dan memberikan pemahaman tentang Sistem Resi Gudang khususnya kepada perbankan. Pelatihan tersebut diikuti antara lain oleh BRI, BCA, OCBC NISP, HSBC, DBS Indonesia, Agroniaga, Rabobank, Bank Ekspor Indonesia, BII, Bank Mega, Chinatrust Indonesia, Bank Mandiri, Permata Bank, BNI, CIMB Niaga, Bukopin dan Standard Chartered Bank⁴⁰. Berdasarkan pelatihan yang baru diselenggarakan oleh Bappebti pada tanggal 9-11 Juni 2009 maka dapat dimaklumi bahwa perbankan nasional belum menerima Resi Gudang Sistem Resi Gudang sebagai jaminan kredit, perbankan nasional masih saling menunggu dan melihat perkembangan UUSRG dalam penerapan dan pelaksanaannya, sedangkan Resi Gudang yang telah diterima baik oleh perbankan asing maupun perbankan nasional sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diperoleh debitur adalah Resi Gudang CMA yang merupakan bukti penyimpanan barang, dimana setiap pengeluaran barang dari Gudang pemilik barang harus mengajukan permohonan terlebih dahulu dari bank selaku pemegang fidusia dan hasil penjualan barang tersebut dipergunakan untuk penurunan baki kredit atau untuk pelunasan sebagian atas fasilitas yang diperoleh debitur.

4.4 Solusi Atas Permasalahan Jaminan Resi Gudang

Hingga saat ini masih sedikit perbankan yang menerima Resi Gudang sebagaimana dimaksud dalam UUSRG, dimana perbankan pada umumnya masih melihat dan menunggu perkembangan dari pelaksanaan UUSRG sebagaimana kesimpulan yang dapat ditarik dari hasil wawancara penulis dengan beberapa narasumber di atas dikarenakan beberapa hal antara lain :

a. Kurang dikenalnya Resi Gudang

Kurangnya sosialisasi terhadap UUSRG menyebabkan perbankan masih belum atau kurang memahami akan apa itu UUSRG dan bagaimana pelaksanaannya sehingga sampai saat ini masih sedikit perbankan yang mau menerima Resi Gudang sebagai jaminan kredit.

⁴⁰ http://www.bappebti.go.id/?pg=berita_foto&berita_foto_id=17 yang diakses pada

b. Infrastruktur

UUSRG dan peraturan pelaksanaannya menentukan dan mengatur mekanisme penerbitan, pengecekan keabsahan dan pendaftaran baik pembebanan maupun perubahan Resi Gudang dilakukan secara SRG-Online, namun dalam kenyataannya belum seluruh gudang yang ada telah dilengkapi dengan sarana SRG-Online, oleh karena itu gudang-gudang yang ada harus memasang dan melengkapi dengan perangkat teknologi informasi guna menunjang pelaksanaan UUSRG tersebut.

c. Gudang

Gudang yang dipergunakan untuk menyimpan barang yang dikelola oleh Pengelola Gudang harus memenuhi Persyaratan dan Tata Cara Untuk Memperoleh Persetujuan Sebagai Gudang dalam Sistem Resi Gudang maupun Persyaratan Umum dan Persyaratan Teknis Gudang, oleh karena itu Badan Pengawas dalam memberikan persetujuan kepada Pengelola Gudang harus benar-benar memperhatikan akan kelayakan gudang tersebut.

d. Bukti Kepemilikan Barang

Pengelola Gudang dalam menerbitkan Resi Gudang khususnya untuk pengusaha UKM yang menampung komoditi dari petani, seharusnya memintakan bukti perolehan atau bukti pelunasan atas pembelian komoditi tersebut sehingga Resi Gudang tersebut menjadi benar-benar milik penyimpan komoditi tersebut. Pihak perbankan juga harus memintakan bukti perolehan atau pelunasan atas pembelian komoditi tersebut hal ini untuk menghindari permasalahan dikemudian hari pada saat akan atau setelah dilakukannya eksekusi lelang atas jaminan.

e. Eksekusi Lelang

Eksekusi lelang harus dilakukan secara cepat dan sederhana mengingat obyek lelang adalah barang yang mudah rusak dan juga karena tidak semua kabupaten/kotamadya telah mempunyai Kantor Lelang dan terbatasnya Pejabat Lelang Kelas I maka khusus untuk eksekusi lelang

jaminan Resi Gudang dimungkin dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

5. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Jaminan Sistem Resi Gudang

Diterbitkannya UUSRG berikut peraturan pelaksanaannya tersebut adalah merupakan upaya dari pemerintah untuk memberikan solusi pembiayaan usaha terutama bagi pengusaha yang tergolong pengusaha Usaha Kecil Menengah (UKM) dan petani untuk mengagunkan hasil usahanya guna memperoleh dana segar untuk menunjang kelancaran usahanya. UUSRG berikut peraturan pelaksanaannya mengatakan bahwa Resi Gudang dapat dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diajukan oleh pengusaha kepada lembaga pembiayaan baik lembaga perbankan maupun lembaga pembiayaan non bank. Yang menjadi masalah adalah sampai sejauh mana perlindungan hukum yang diberikan kepada lembaga pembiayaan selaku kreditor manakala pengusaha tersebut selaku Debitor wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya terhadap kreditor.

Dalam lingkup Hukum Perdata, wanprestasi dihubungkan dengan ketidakterlaksanaannya prestasi Debitor kepada Kreditor di mana dalam setiap perikatan prestasi merupakan isi dari perikatan tersebut⁴¹. Pada prinsipnya prestasi merupakan sesuatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh Debitor kepada Kreditor dan sebaliknya merupakan hal yang dapat dituntut oleh Debitor kepada Kreditor, sehingga apabila seseorang telah ditetapkan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian, maka pihak tersebut berkewajiban untuk melaksanakannya atau mentaatinya. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi dapat dibagi dalam 3 (tiga) macam, yaitu :

- a. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1237 KUH Perdata;
- b. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata; dan
- c. Prestasi untuk tidak melakukan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, sebagaimana diatur dalam pasal 1239 KUH Perdata.

Prestasi untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut di atas memiliki dua unsur penting⁴². Yang pertama adalah yang berhubungan dengan persoalan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban, atau yang dikenal dengan *Schuld*, di mana yang dipersoalkan adalah siapa yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi, tanpa mempersoalkan apakah pemenuhan kewajiban tersebut dituntut oleh kreditor. Yang kedua adalah pertanggungjawaban pemenuhan kewajiban dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut, tanpa memperhatikan siapa pihak yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya tersebut, atau yang dikenal dengan *Haftung*.

Jika dikaitkan dengan prestasi-prestasi yang harus dipenuhi oleh Debitor terhadap Kreditor, maka apabila ternyata Debitor tidak dapat memenuhi prestasinya sesuai dengan apa yang telah disepakatinya dalam perjanjian maka hal tersebut disebut sebagai wanprestasi. Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja mengatakan bahwa suatu prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi adalah juga utang yang harus dipenuhi⁴³. Setiap pelaksanaan prestasi yang tidak baik, prestasi yang buruk, prestasi yang tidak memadai, prestasi yang tidak beres dalam bahasa Belanda disebut dengan *wanprestatie*, yang berarti prestasi yang tidak dipenuhi dengan baik⁴⁴, sedangkan Prof. R. Subekti⁴⁵ dan Yahya Harahap⁴⁶ sama-sama berpendapat bahwa wanprestasi adalah prestasi yang buruk, kealpaan, kelalaian. Baik Undang-undang Hak Tanggungan, Undang-undang Fidusia dan UUSRG tidak mengenal istilah wanprestasi, yang dianut dalam ketiga undang-undang tersebut adalah cidera janji. Dalam UUSRG yang dimaksud dengan Hak Jaminan atas Resi Gudang adalah hak jaminan yang dibebankan pada Resi Gudang untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditor yang lain (lihat Pasal 1 angka 9) dan Hak Jaminan ini lahir karena adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-

⁴¹ Riduan Syaharai,SH., *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: PT. Alumni, 2006 halaman 218.

⁴² Kartini Mulyadi,SH. dan Gunawan Widjaja,SH., *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004 halaman 20.

⁴³ *Ibid*, halaman 23.

⁴⁴ *Ibid*, halaman 86-87.

⁴⁵ Lihat R.SUBekti, Prof., *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1990., halaman 45.

piutang dan setiap Resi Gudang yang diterbitkan hanya dapat dibebani satu jaminan utang, penerimaan Resi Gudang sebagai jaminan kredit tersebut harus dibuat dengan Perjanjian Pengikatan Jaminan dan harus diberitahukan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang guna dicatat dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan dan diterbitkan konfirmasi perubahan pembebanan Hak Jaminan (lihat Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 UU SRG jo Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 PP Nomor 36 Tahun 2007). Berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas, penulis berpendapat bahwa UUSRG telah memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang Hak Jaminan Resi Gudang karena UUSRG dan peraturan pelaksanaannya tersebut telah mengatur sedemikian rupa memberikan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Jaminan yaitu dengan melibatkan institusi-institusi atau lembaga-lembaga penunjang pelaksanaan Sistem Resi Gudang yaitu Badan Pengawas, Pengelola Gudang, Lembaga Penilaian Kesesuaian, dan Pusat Registrasi.

Jika dibandingkan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia penulis berpendapat bahwa UUSRG lebih memberikan jaminan atau kepastian perlindungan hukum bagi pemegang Hak Jaminan Resi Gudang. Hal ini dapat dilihat antara lain dari :

5.1. Dokumen Kepemilikan Obyek Jaminan

Pada jaminan fidusia dimana obyek jaminan selain kendaraan bermotor, bukti kepemilikan obyek jaminan tersebut dapat diterbitkan oleh pemilik atau yang pihak menguasai obyek fidusia, bahkan atas satu obyek jaminan yang sama dapat diterbitkan bukti kepemilikan lebih dari satu, hal ini dapat terjadi dikarenakan tidak ada ketentuan dalam Undang-undang Jaminan Fidusia yang mengatur bahwa bukti kepemilikan tersebut harus diterbitkan oleh suatu instansi atau badan tersendiri kecuali untuk bukti kepemilikan kendaraan bermotor. Hal ini berbeda dengan bukti kepemilikan atas obyek jaminan Hak Tanggungan maupun bukti kepemilikan obyek jaminan Resi Gudang yang oleh Undang-undang diharuskan diterbitkan oleh suatu instansi atau institusi tertentu.

⁴⁶ Lihat M. Yahya Harahap, SH., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni,

Dokumen bukti kepemilikan atas obyek jaminan Hak Tanggungan adalah berupa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat dimana obyek jaminan Hak Tanggungan itu berada, demikian halnya dokumen bukti kepemilikan atas barang atau obyek jaminan yang disimpan di dalam gudang berupa Resi Gudang diterbitkan oleh Pengelola Gudang yang merupakan suatu institusi resmi berbentuk badan hukum yang ditunjuk atau telah mendapat persetujuan dari Badan Pengawas, dan Pengelola Gudang bertanggung jawab atas kebenaran penulisan keterangan dalam Resi Gudang dan juga bertanggung jawab atas kehilangan dan/atau kerugian barang yang disebabkan oleh kelalaiannya dalam menyimpan dan menyerahkan barang. Hal inilah yang merupakan kelebihan dan yang membedakan antara Jaminan Hak Tanggungan dan Hak Jaminan Resi Gudang di satu sisi dengan jika dibandingkan dengan Jaminan Fidusia.

Dari apa yang dipaparkan di atas, penulis berpendapat Jaminan Resi Gudang sebagaimana diatur dalam UUSRG, memberikan kepastian dan/atau perlindungan hukum yang cukup bagi kreditor dibandingkan dengan Jaminan Fidusia, hal ini dapat dibuktikan dari pengalaman penulis sendiri dimana salah satu debitor penjamin yang memperoleh fasilitas kredit dari bank tempat penulis bekerja dengan jaminan berupa mesin-mesin yang dipergunakan untuk menjalankan usahanya. Dalam perjalanannya ternyata fasilitas kredit tersebut menjadi bermasalah. Setelah dilakukan pemeriksaan dan pengecekan ternyata invoice atau bukti kepemilikan dari obyek jaminan fidusia tersebut ternyata telah digandakan. Pada waktu rekan kerja penulis melakukan pengecekan kebenaran dari invoice atau bukti kepemilikan tersebut kepada pihak yang menerbitkan, oleh penerbit bukti invoice tersebut dinyatakan tidak benar karena untuk invoice sebenarnya belum diterbitkan karena pembayarannya belum sepenuhnya lunas. Oleh penerbit invoice dikatakan invoice tersebut berikan sebagai dasar untuk mengajukan kredit yang akan dipergunakan untuk melunasi harga pembelian mesin-mesin tersebut dimana pada saat harga mesin-mesin yang dibeli telah lunas invoice aslinya baru diberikan kepada pembeli. Dari hasil invoice yang

1986 halaman 60.

digandakan tersebut oleh debitor penjamin dipergunakan untuk mengajukan pinjaman hutang salah satunya adalah pada bank tempat penulis bekerja. Terlepas dari ada tidaknya kecurang hati-hatian atau rekayasa dari pihak analis ataupun marketing dan/atau kebiasaan yang pada umumnya bank tidak melakukan mengecek kebenaran akan bukti kepemilikan tersebut dan juga tidak adanya institusi yang berwenang menerbitkan bukti kepemilikan obyek jaminan fidusia maka bukti kepemilikan dapat dipalsukan oleh pemilik atau pihak yang obyek jaminan fidusia. Setelah melalui pendekatan untuk menyelesaikan fasilitas kredit tersebut ternyata debitor penjamin tidak dapat menyelesaikan kewajibannya maka debitor penjamin tersebut dilaporkan kepada pihak yang berwajib dan setelah melalui proses persidangan di Pengadilan Negeri Cibinong debitor penjamin dijatuhi hukuman 1 (satu) tahun 5 (lima) bulan. Dengan demikian penerimaan Resi Gudang sebagai jaminan kredit sebagaimana diatur dalam UUSRG memberikan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Jaminan Resi Gudang jika dibandingkan dengan pemegang jaminan fidusia.

Selain mempunyai kelebihan karena Resi Gudang sebagai bukti kepemilikan dan juga merupakan Surat Berharga yang dapat diperjual belikan dan dijadikan jaminan kredit, Resi Gudang juga mempunyai kelemahan yaitu tidak menjamin akan kebenaran atau keabsahan bahwa barang yang dijaminan adalah benar-benar telah menjadi milik dari pemberi jaminan, karena Pengelola Gudang tidak mengusut asal-usul barang yang disimpan dalam Gudang tersebut. Oleh karena itu penulis menyarankan dalam hal perbankan selaku kreditor akan menerima Resi Gudang sebagaimana diatur dalam UUSRG, harus dimintakan dan dilakukan pengecekan akan keabsahan dan kebenaran dari dokumen perolehan, bukti pelunasan harga pembelian obyek jaminan kepada pihak yang menerbitkan dokumen-dokumen perolehan atau bukti pelunasan tersebut atau surat pernyataan akan kebenaran kepemilikan objek jaminan yang dibuat secara notariil atau dilagalisasi oleh noataris, hal ini sangat penting guna melindungi kepentingan kreditor itu sendiri dikemudian hari manakala terjadi gugatan atau tuntutan dikemudian hari setelah obyek jaminan yang tercantum dalam Resi Gudang tersebut harus dijual baik secara lelang maupun dijual sendiri.

5.2. Pendaftaran Hak Jaminan

Hak jaminan atas Resi Gudang lahir karena adanya perjanjian hutang-piutang atau perjanjian kredit dengan jaminan berupa Resi Gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang, dengan kata lain perjanjian Hak Jaminan Resi Gudang adalah merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok hutang piutang yang dijamin dengan Resi gudang. Dengan demikian tanpa adanya perjanjian pokok yaitu hutang piutang maka Hak Jaminan Resi Gudang tersebut tidak ada.

Berdasarkan Kreditor selaku Penerima Hak Jaminan atas Resi Gudang harus memberitahukan pengikatan Resi Gudang sebagai Hak Jaminan kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang secara tertulis dengan menggunakan formulir yang bentuk dan isinya ditetapkan oleh Badan Pengawas dengan dilengkapi fotokopi Perjanjian Hak Jaminan dan fotokopi Resi Gudang. Pusat Registrasi wajib mencatat dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan dan menerbitkan konfirmasi pemberitahuan pembeban Hak Jaminan, dan Pusat Registrasi wajib menyampaikan konfirmasi pemberitahuan pembeban Hak Jaminan baik secara tertulis maupun secara elektronik kepada Penerima Hak Jaminan, Pemberi Hak Jaminan dan Pengelola Gudang paling lambat pada hari berikutnya (lihat Pasal 13 UUSRG jo Pasal 16-18 PP No. 36 Tahun 2007), berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Jaminan baru timbul dan/atau lahir sejak tanggal diterimanya pemberitahuan dan dicatat dalam Buku Daftar Pembebanan, sebagai bukti bahwa Hak Jaminan tersebut telah lahir adalah dengan diterbitkannya konfirmasi pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan.

Baik Undang-undang Hak Tanggungan, Undang-undang Jaminan Fidusia maupun UUSRG mensyaratkan bahwa Kreditor selaku penerima atau pemegang hak atas jaminan tersebut wajib mendaftarkan bukti pembebanan tersebut pada masing-masing instansi atau institusi yang ditentukan oleh undang-undang tersebut dan lahirnya hak jaminan tersebut pada saat dicatatkannya obyek jaminan tersebut pada buku register untuk itu. Jika dibandingkan ketentuan dalam ketiga undang-undang tersebut di atas, penulis berpendapat bahwa proses

penerimaan obyek jaminan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dengan UUSRG ada kemiripan.

Proses penerimaan sertipikat tanah maupun Resi Gudang sebagai jaminan kredit harus terlebih dahulu dilakukan pengecekan keabsahan dokumen kepemilikan obyek jaminan tersebut pada oleh suatu institusi atau lembaga yang ditunjuk oleh undang-undang dan setelah dilakukan pengikatan atas jaminan tersebut harus didaftarkan pada instansi atau institusi yang ditentukan yaitu Kantor Pertanahan untuk jaminan berupa tanah dan Kantor Pusat Registrasi untuk jaminan Resi Gudang yang kemudian dicatatkan pada buku tanah atau buku registrasi yang mencatat bukti kepemilikan tersebut, dengan demikian instansi atau institusi yang menerbitkan bukti kepemilikan dan yang mencatat pembebanan tersebut ikut bertanggung jawab akan kebenaran dari dokumen kepemilikan tersebut, hal ini berbeda dengan ketentuan yang mengatur fidusia dimana institusi yang mendaftarkan pembebanan fidusia yaitu Kantor Pendaftaran Fidusia hanya mencatatkan akta Pemberian Jaminan Fidusia namun tidak bertanggung jawab akan kebenaran dari bukti kepemilikan obyek jaminan fidusia tersebut. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penulis berpendapat bahwa UUSRG lebih memberikan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Jaminan atau kreditor jika dibandingkan dengan pemegang Fidusia.

5.3. Pembukuan Pelaporan Pengawasan dan Sanksi

Salah satu bukti yang menurut penulis bahwa UUSRG memberikan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Jaminan Resi Gudang dibandingkan dengan pemegang Fidusia adalah adanya Pengelola Gudang, Lembaga Penilaian Kesesuaian, Pusat Registrasi, Penerbit Derivatif Resi Gudang wajib membuat, menyimpan pembukuan dan catatan kegiatan yang berkaitan dengan Sistem Resi Gudang dan juga peran dari Badan Pengawas. Pembukuan dan catatan tersebut meliputi juga pencatatan pembebanan dan penghapusan Hak Jaminan atas Resi Gudang tersebut.

UUSRG memberikan peran yang besar kepada Badan Pengawas untuk melakukan tugasnya yaitu melakukan pembinaan, pengaturan dan

pengawasan terhadap kegiatan yang berkaitan dengan Sistem Resi Gudang, termasuk memberikan persetujuan kepada Pengelola Gudang, Lembaga Penilaian Kesesuaian dan Pusat Registrasi, demikian pula kepada bank atau lembaga keuangan non bank maupun pedagang berjangka yang bermaksud menerbitkan Derivatif Resi Gudang. Badan Pengawas menentukan syarat-syarat orang perserorangan yang akan mengendalikan Pusat Registrasi, Pengelola Gudang, Lembaga Penilaian Kesesuaian, dan penerbit Derivatif Resi Gudang.

Badan Pengawas dalam hal ini BAPPEBTI selain memberikan persetujuan dan menentukan syarat atau kriteria orang perorangan yang mengendalikan, juga melakukan tindakan pemeriksaan secara berkala dan sewaktu-waktu terhadap Pengelola Resi Gudang, Lembaga Penilaian Kesesuaian, Pusat Registrasi dan pedagang berjangka, dan juga memerintahkan pemeriksaan dan penyidikan baik dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain yang ditunjuknya terhadap setiap pihak yang diduga melakukan pelanggaran terhadap ketentuan UUSRG dan/atau peraturan pelaksanaannya. Apabila dalam pemeriksaan tersebut ternyata ditemukan unsur-unsur tindak pidana, akan dilakukan penyidikan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemeriksaan yang dilakukan oleh Badan Pengawas atau badan yang ditunjuk meliputi memeriksa fisik kantor, laporan dan catatan pembukuan, dokumen dan catatan lain yang berkaitan yang diperlukan, hal ini untuk mencegah kerugian masyarakat sebagai akibat pelanggaran ketentuan UUSRG dan/atau peraturan pelaksanaannya. Badan Pengawas bertanggung jawab kepada Menteri.

Atas hasil pemeriksaan tersebut di atas, Badan Pengawas dapat memberikan sanksi bagi pihak-pihak yang melakukan pelanggaran atas UUSRG dan/atau peraturan pelaksanaannya berupa sanksi administratif maupun sanksi pidana. Sanksi administratif meliputi peringatan tertulis, denda administratif, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan kegiatan usaha, dan/atau pembatalan persetujuan, sedangkan sanksi pidana yang dikenakan adalah apabila setiap orang yang melakukan manipulasi data atau keterangan yang berkaitan dengan Resi Gudang dan Derivatif Resi Gudang diancam pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan pidana denda paling banyak Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) sedangkan setiap orang yang melakukan kegiatan Sistem Resi

Gudang tanpa memiliki persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), Pasal 23 ayat (1), Pasal 28 dan Pasal 34, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan pidana denda paling banyak Rp 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta Rupiah) (*vide* Pasal 40, Pasal 42 dan Pasal 43 UUSRG).

5.4. Perbandingan Hak Tanggungan, Fidusia dan Hak Jaminan Resi Gudang

Dari ketentuan-ketentuan penjaminan atas obyek jaminan sebagaimana diatur dalam Undang-undang 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Resi Gudang, terdapat persamaan dan perbedaan dalam proses penerimaan, pendaftaran dan lahirnya hak jaminan bagi kreditor atau penerima atau pemegang hak atas jaminan tersebut sebagai berikut :

5.4.1. Hak Tanggungan :

Kreditor dalam memberikan pinjaman atau fasilitas kredit dengan jaminan berupa jaminan tanah kosong atau tanah dan bangunan maka sebelum penandatanganan perjanjian kredit dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan atau Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan harus dicek keabsahannya terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan kabupaten/ kotamadya, apabila atas pengecekan tersebut dinyatakan bersih, sesuai dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan barulah dilakukan penandatanganan APHT dan atau SKMHT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengirimkan (istilah dalam praktik sehari-hari adalah mendaftarkan) APHT dan dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan tersebut ke Kantor Pertanahan setempat dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, untuk dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dan

menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan yang kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti bahwa atas obyek hak tanggungan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan.

5.4.2. Jaminan Fidusia

Obyek jaminan fidusia adalah barang bergerak antara lain adalah kendaraan bermotor, stok barang dagang, stok persediaan bahan baku, mesin-mesin yang tidak melekat dengan tanah bahkan piutang atau tagihan.

Selain kendaraan bermotor, kreditor pada umumnya tidak atau jarang melakukan pengecekan akan keabsahan dan kebenaran bukti kepemilikan atas obyek jaminan fidusia tersebut. Bukti kepemilikan yang sering dipergunakan adalah invoice atau kuitansi, daftar piutang atau tagihan, daftar stok barang dagangan atau pesediaan.

Setelah permohonan kredit disetujui, dibuat dan ditandatangani akta Perjanjian Kredit dan Akta Jaminan Fidusia. Setelah dilakukan penandatanganan akta Jaminan Fidusia tersebut penerima fidusia atau kuasanya dalam hal ini biasanya adalah notaris akan segera melakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia untuk dicatatkan atau didaftarkan pada buku daftar fidusia yang kemudian diterbitkan sertifikat fidusia sebagai bukti bahwa obyek fidusia tersebut telah dibebani dengan jaminan fidusia.

5.4.3. Hak Jaminan Resi Gudang

Jaminan Resi Gudang sebagaimana diatur dalam UUSRG berikut peraturan pelaksanaannya merupakan hal baru bagi dunia perbankan, karena selama ini jaminan diterima oleh bank dalam memberikan fasilitas kredit kepada para debitornya pada umumnya adalah berupa jaminan selain Resi Gudang.

Dengan lahirnya UUSRG maka dalam praktek sekarang ini dikenal ada 2 (dua) jenis Resi Gudang yaitu :

- a. Resi Gudang menurut UUSRG (Resi Gudang Sistem Resi Gudang) yaitu merupakan bukti kepemilikan atas barang yang disimpan dalam gudang milik pengelola gudang dan diterbitkan oleh pengelola gudang sesuai dengan ketentuan perundang-undangann yang berlaku. Resi Gudang ini merupakan surat berharga yang dapat diperjual belikan dan/atau dijadikan jaminan kredit atau hutang pada bank.
- b. Resi Gudang berdasarkan Perjanjian Manajemen Agunan (Collateral Management Asset/CMA). Resi Gudang jenis ini atau disebut Resi Gudang CMA adalah hanyalah merupakan tanda bukti penitipan barang pada gudang yang dikelola oleh pengelola gudang. Resi Gudang CMA ini bukanlah surat berharga.

Dalam hal bank menerima jaminan berupa Resi Gudang CMA, sebenarnya jaminan yang diterima adalah barang yang disimpan dalam gudang, sehingga pengikatan atas jaminan tersebut adalah Akta Jaminan Fidusia sebagaimana diatur oleh Undang-undang Fidusia sedangkan dalam hal bank menerima jaminan Resi Gudang Sistem Resi Gudang, berdasarkan ketentuan Bappebti Nomor 09/BAPPEBTI/PER-SRG/3/2008 maka sebelum dilakukan penandatanganan akta pengikatan jaminan yaitu akta Perjanjian Hak Jaminan atau akta Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang terlebih dahulu dilakukan tindakan pengecekan atau verifikasi keabsahan Resi Gudang yang akan dijadikan jaminan pada Pusat Registrasi.

Apabila hasil verifikasi yang dilakukan oleh Pusat Registras dinyatakan sah maka Pusat Registrasi akan memberitahukan bahwa Resi Gudang tersebut dapat diterima sebagai jaminan/dapat dijamin, baru Pemberi dan Penerima Hak Jaminan menandatangani Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

Penerima Penjaminan yaitu kreditor harus memberitahukan terjadinya penjaminan Resi Gudang kepada Pusat Registrasi dan Pengelola Gudang dengan melampirkan bukti konfirmasi Resi Gudang dapat dibebani Hak

Jaminan dari Pusat Registrasi, fotokopi Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang dan fotokopi Resi Gudang.

Pusat Registrasi melakukan pemutakhiran status Resi Gudang dan mencatat Pembebanan Hak Jaminan ke dalam Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan dan kemudian Pusat Registrasi mengirimkan bukti konfirmasi telah diterima dan telah dilakukannya pencatatan pemberitahuan pembebanan Hak Jaminan.

Jika hak-hak jaminan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 42 tentang Jaminan Resi Gudang dan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang diperbandingkan secara garis besar terlihat adanya perbedaan dan persamaan sebagai berikut :

No.	Yang dibandingkan	Hak Tanggungan	Jaminan Fidusia	Resi Gudang
1.	Dasar Hukum	Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996	Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999	Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006
2.	Dokumen Kepemilikan	Sertipikat Tanah	Tergantung jenis obyek jaminan	Resi gudang
3.	Instansi/institusi Penerbit Dokumen	Kantor Pertanahan	Tidak diatur	Pengelola Gudang
4.	Proses sebelum pengikatan jaminan	Sertipikat harus dicek keasliannya terlebih dahulu	Tidak diatur	Resi Gudang harus diverifikasi keasbahunya di Kantor Pusat Registrasi
5.	Bentuk akta pengikatan	Akta PPAT	Akta Notaris	Tidak dinyatakan secara tegas
6.	Pendaftaran Hak Jaminan	Didaftarkan pada Kantor	Didaftarkan pada Kantor	Kantor Pusat Registrasi

		Pertanahan	Pendaftaran Fidusia	
7.	Tanggung jawab keabsahan dokumen kepemilikan	Kantor Pertanahan	Tidak diatur	Pengelola Gudang
8.	Bukti Pembenan Hak	Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan	Serifikat Fidusia diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia	Surat Konfirmasi pendaftaran dari Pusat Registrasi
9.	Eksekusi jaminan	Lelang atau dijual tanpa melalui proses lelang	Lelang atau dijual tanpa melalui proses lelang	Lelang atau dijual tanpa melalui proses lelang