

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH: PERSPEKTIF HUKUM PERBANKAN

Oleh:

Natasha Sadha Kanitha¹
Anak Agung Angga Primantari²

Universitas Udayana

Alamat: Jl. Raya Kampus Unud, Jimbaran, Kec. Kuta Sel., Kabupaten Badung, Bali
(80361)

Korespondensi Penulis: natashakanitha07@gmail.com, AnggaPrimantari@unud.ac.id.

Abstract. *The purpose of this research is to examine the legal perspective and consequences of land mortgage agreements within the framework of banking law in Indonesia. This study employs a normative legal research method, focusing on the analysis of legal norms contained in the applicable statutory regulations. The primary legal sources include the Banking Law, the Mortgage Law, and the Basic Agrarian Law, each of which serves as a fundamental basis in regulating the existence and implementation of land mortgages as collateral in credit transactions. The research adopts both analytical and statutory approaches to assess the validity, position, and legal implications of credit agreements involving land as collateral. The findings indicate that credit agreements secured by land mortgages are legally recognized in the Indonesian legal system. However, a common problem arises when debtors fail to repay their loans, which eventually leads to non-performing loans. In such cases, banks are entitled to demand that landowners fulfill their obligations, although it is recommended that mediation be pursued prior to litigation to achieve a fairer, faster, and more efficient resolution.*

Keywords: *Juridical Implications, Pawning, Bank Credit.*

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH: PERSPEKTIF HUKUM PERBANKAN

Abstrak. Tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui perspektif hukum dan konsekuensi perjanjian hak tanggungan tanah dalam hukum perbankan di Indonesia. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu metode yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sumber hukum utama yang digunakan meliputi Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Hak Tanggungan, dan Undang-Undang Pokok Agraria, yang masing-masing menjadi landasan penting dalam mengatur keberadaan serta pelaksanaan hak tanggungan tanah sebagai jaminan dalam kegiatan perkreditan. Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis dan perundang-undangan untuk menelaah keabsahan, kedudukan, dan akibat hukum dari perjanjian kredit yang melibatkan tanah sebagai objek jaminan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan diakui secara sah dalam sistem hukum Indonesia. Namun, permasalahan yang sering timbul adalah kegagalan debitur dalam melunasi kredit, yang pada akhirnya mengakibatkan kredit bermasalah. Dalam kondisi demikian, bank memiliki hak menuntut pemilik tanah untuk memenuhi kewajibannya, meskipun sebelum menempuh jalur litigasi dianjurkan terlebih dahulu melakukan upaya mediasi guna mencapai penyelesaian yang lebih adil, cepat, dan efisien.

Kata Kunci: Implikasi Yuridis, Gadai, Kredit Bank.

LATAR BELAKANG

Dalam kehidupan sehari-hari setiap orang selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik itu kebutuhan pokok maupun kebutuhan lainnya. Apabila seseorang pada saat tertentu membutuhkan dana untuk kepentingan mendesak (*urgent*) sedangkan dia kekurangan dana, maka salah satu jalan dengan cara meminjam atau berhutang kepada orang lain atau perbankan. Perbankan adalah “segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.” Dalam “perkembangan pembangunan ekonomi, termasuk di dalamnya pembangunan bidang politik dan ekonomi, Negara memegang peranan penting dalam penentuan cara-cara pemberian kesempatan kredit oleh lembaga-lembaga kredit, sesuai dengan pertimbangan ekonomi yang ada, ditentukan jumlah pemberian fasilitas kredit dan kredit-kredit investasi dalam industri, pertumbuhan

ekonomi yang demikian dimungkinkan pemberian kredit dengan benda bergerak atau tidak bergerak.”

Salah satu unsur strategis yang menopang pertumbuhan perekonomian negara adalah kegiatan perbankan, karena bank merupakan lembaga yang berfungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. “Sebagai sebuah lembaga keuangan yang berorientasi bisnis bank memiliki banyak produk layanan yang berhubungan dengan bidang keuangan, dari produk-produk perbankan tersebut kredit merupakan produk yang menjadi prioritas dalam bisnis perbankan, bunga dari kredit yang disalurkan kepada masyarakat merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar bank, penyaluran kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat merupakan dana yang berasal dari masyarakat yang berupa simpanan baik dalam bentuk tabungan, giro atau deposito, penyaluran kredit kepada masyarakat oleh perbankan selain merupakan bidang usaha yang dapat memberikan keuntungan yang besar namun juga memberikan resiko yang tidak kecil bagi usaha perbankan, maka dari itu untuk memberikan kredit tersebut bank harus juga memperhatikan unsur-unsur keamanan agar usaha perbankan dapat berjalan dengan baik.”

Kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, keberadaan hutang piutang cukup diperlukan dalam kehidupan sehari-hari baik untuk memenuhi kebutuhan pokok, maupun untuk memenuhi kebutuhan lainnya, namun dalam kenyataannya, untuk memperoleh pinjaman berupa uang tidaklah mudah, hal ini dikarenakan pihak pemberi pinjaman atau kreditur tidak bersedia memberi pinjaman tanpa adanya kepastian tentang pelunasan pinjaman tersebut.” Oleh karena itu, biasanya pihak kreditur akan meminta jaminan kepada pihak peminjam atau kreditur, sehingga kepastian untuk pelunasan atau pinjaman yang telah diberikan. Salah satu bentuk hak kebendaan untuk menjamin hutang yang objeknya benda bergerak adalah gadai. Adapun ketentuan mengenai gadai sendiri diatur “dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku II Bab XX, pasal 1150 sampai dengan pasal 1160, benda-benda yang digadaikan menyangkut benda-benda bergerak, maka ketentuan pasal-pasal tersebut dinyatakan masih berlaku.”

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH: PERSPEKTIF HUKUM PERBANKAN

Gadai diperjanjikan dengan maksud “untuk memberikan jaminan atas suatu kewajiban prestasi tertentu, yang pada umumnya tidak selalu merupakan perjanjian hutang piutang dan karenanya dapat diketahui bahwa perjanjian gadai mengabdikan kepada perjanjian pokoknya atau perjanjian gadai tersebut merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, pada prinsipnya, barang gadai dapat dipakai untuk menjamin setiap kewajiban prestasi tertentu.”¹ Berbicara mengenai gadai dalam hal ini yang dimaksud yaitu menggadai sertifikat hak milik untuk dijadikan jaminan pelunasan hutang jika nantinya Debitur tidak mampu melunasi utangnya.

Dalam memberikan kredit, unsur utama dari kredit adalah “kepercayaan, kepercayaan dari pihak bank selaku pemberi kredit dan nasabah selaku penerima kredit, kepercayaan pihak bank tersebut tidak didapatkan oleh bank secara semata-mata namun timbul dari terpenuhinya syarat-syarat yang diberikan bank kepada calon nasabah (debitur), dengan terpenuhinya persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan tersebut maka pihak bank akan memiliki keyakinan bahwa kredit yang diberikan kepada debitur akan kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.” Menurut Thomas Suyanto ada beberapa unsur kredit yang bisa dilihat yaitu:

1. “Kepercayaan, dalam hal ini kreditur memiliki keyakinan bahwa debitur akan dapat memenuhi prestasinya sesuai dengan kesepakatan;
2. Tenggang waktu, Penentuan batas waktu kapan debitur harus memenuhi prestasinya;
3. *Degree of risk*, Resiko yang harus ditanggung kreditur atas pemenuhan prestasi oleh debitur dalam jangka waktu tertentu;
4. Prestasi, Merupakan objek dalam perjanjian kredit dimana dapat berupa uang maupun berupa pemberian barang dan pelaksanaan jasa.”²

Dalam hukum perbankan pemberian kredit harus didasari oleh rasa percaya, karena pemberian kredit merupakan jasa perbankan yang dimaksudkan untuk mendapatkan keuntungan, maka bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat haruslah benar-benar memperhatikan kemampuan dari penerima kredit. Agar kredit dapat berjalan dengan baik, bank harus melakukan analisa mendalam terkait faktor kemampuan dan kemauan nasabah dalam mengembalikan pinjaman.

¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 100.

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), 59

Atas rasa kepercayaan tersebut nasabah pula harus selalu bisa memiliki rasa tanggung jawab akan apa yang akan dijadikan jaminan untuk mencairkan dana gadai kepada pihak bank, dalam hal ini kita berbicara mengenai gadai tanah sebagai bentuk peminjaman kredit kepada bank tersebut, dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang dikenal dengan sebutan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) memerintahkan untuk jaminan Hak atas tanah diikat dengan hak tanggungan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 57 UUPA. Hal ini kemudian direspon dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya Disebut UU Hak Tanggungan) Pasal angka 1 menjelaskan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Atas dasar itulah maka Tanah bisa dijadikan objek gadai yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak bank guna untuk mendapatkan pinjaman dana. Tetapi kemudian yang menjadi pertanyaannya seperti apakah Pengaturannya apakah implikasi yuridisnya sudah sesuai dengan apa yang diharapkan dalam Undang-Undang oleh karena itulah, penulis kemudian mencoba meneliti kajian normatif ini dalam penulisan ini.

Tentunya di dalam penelitian ini penulis tidak menutup mata bahwa terdapat beberapa penelitian terdahulu yang membahas objek yang hampir sama sesuai dengan yang penulis bahas (*State of Art*) dimana yang penulis maksud yaitu penelitian yang dilakukan oleh Tonny Gideon Bella dengan judul penelitian “Kajian Yuridis Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda di Atas Tanah dan Perspektif Hukum Perbankan,”³ yang dimana fokus utama penulis dalam penulisan ini adalah perspektif hukum secara normatif mengenai Jaminan Pinjaman Sertifikat Hak Milik dalam Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Perbankan. Selanjutnya penulis juga melihat terkait penulisan yang dilakukan oleh Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono dengan judul Penelitian “*Covernote* Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam

³ Bella, Tony Gideon. "Kajian Yuridis Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanag Berserta Benda-Benda di Atas Tanah dan Perspektif Hukum Perbankan" *LEX ADMINISTRATUM* 9 no.4 (2021).

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH: PERSPEKTIF HUKUM PERBANKAN

Perspektif Hukum Jaminan,⁴ yang dimana dalam hal ini penulis berfokus bahwa jaminan yang dilakukan dengan perjanjian *Covernote* notaris dalam perjanjian kredit menyebabkan kerugian bank manakala terjadi wanprestasi sedangkan proses pengikatan hak tanggungan belum selesai. Dalam kedua penelitian diatas fokus utamanya hanya membahas pada permasalahan tidak pada penyelesaian oleh karena itulah dalam penelitian ini penulis berfokus pada penyelesaian permasalahan kredit macet dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah dalam perspektif Hukum Perbankan.

Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang telah penulis jelaskan maka terdapat permasalahan yang akan diselesaikan yaitu:

1. Bagaimanakah aturan hukum terkait pemberian kredit pada bank umum di Indonesia?
2. Bagaimanakah tata cara penyelesaian dari adanya kredit macet pada bank umum?

Tujuan Penulisan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana aturan hukum terkait pemberian kredit perbankan di Indonesia dan tata cara penyelesaian dari adanya kredit macet pada bank.

METODE PENELITIAN

Kajian ini memanfaatkan analisis hukum normatif. Kajian ini dilakukan dengan memanfaatkan metodologi analisis hukum normatif, yaitu gaya teknik kajian penelitian yang didasarkan atas analisis terhadap suatu aturan yang ada di sebuah negara.⁵ Dalam penelitian ini, pendekatan analisis dan strategi regulasi digunakan. Metode pengumpulan data Terkait dengan perlindungan data pribadi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, penulis dalam hal ini menganalisis sejumlah buku, peraturan perundang-undangan, dan makalah lain serta sumber teori lain yang ada di perpustakaan.

⁴ Rachmayani, Dewi, Agus Suwandono. "Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1 no.1 (2017): 73-86.

⁵ Benuf, Kornelius, Muhamad Azhar. "Metode Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer". *Gema Keadilan E-Jurnal Fakultas Hukum Universitas Diponegoro* 7, No.1 (2020): 24.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Terkait Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia

Mengenai hal yang menjadi jaminan sertifikat untuk Kredit Bank maka kita perlu melihat bahwa pengaturan tentang kredit diatur dalam Ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, dan terkait dengan keberadaan sertifikat hak milik sebagai objek jaminan atau hak tanggungan telah diatur lebih lanjut dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan tentunya dimaksud sebagai salah satu jenis kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.

Dalam menjalankan roda perekonomian, peran lembaga perbankan sangatlah penting dimana melalui fasilitas kreditnya sangat membantu kegiatan perekonomian negara melalui fasilitas kredit perbankan. Agar bisa mendapat kredit dari lembaga perbankan diperlukan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam mengajukan permohonan kredit, pemenuhan berbagai persyaratan tersebut merupakan suatu upaya pengaman bagi pihak bank supaya prestasi debitur dapat dipenuhi dalam jangka waktu yang telah disepakati. Salah satu upaya pihak bank dalam memberikan proteksi terhadap dana yang sudah dikeluarkan pada debitur adalah dengan diadakannya jaminan kredit perbankan, untuk itu hukum telah menyediakan sarana sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan hukum jaminan guna memberikan proteksi bagi kreditur tersebut hukum telah memberikan aturan-aturan yang dimuat dalam aturan perundang-undangan. Dalam teori yang terkandung dalam praktek hukum perjanjian khususnya mengenai kredit, perjanjian jaminan/tanggungan merupakan perjanjian tambahan sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit, hal ini memberikan pengertian bahwa adanya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian kredit.

Dalam praktek perbankan khususnya dalam ranah usaha kredit perbankan, dalam teori hukum dasar atas perjanjian kredit yang dibuat antara para pihak adalah kepercayaan, dalam hal ini kreditur selaku pemberi kredit harus memiliki kepercayaan pada debiturnya, bahwa debitur akan mampu mengembalikan dana yang telah diterima sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian yang dibuat. Dalam praktek guna menjaga kelangsungan proses usaha dunia perbankan khususnya dalam hal

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH: PERSPEKTIF HUKUM PERBANKAN

penyaluran dana kepada masyarakat, hukum sebagai perangkat negara yang bertugas mengatur seluruh proses kehidupan dalam suatu negara telah memberikan suatu sistem proteksi agar dana yang telah dikucurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit oleh bank tidak menjadi kredit yang bermasalah. Aturan-aturan tersebut secara umum ditetapkan dalam buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perbankan mempunyai peran penting untuk mendukung jalannya pembangunan dan menjaga kestabilan ekonomi bagi Negara yaitu terkait dengan fungsinya sebagai sebuah lembaga yang bertugas menghimpun lalu kemudian menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara yang efektif serta efisien. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) Pasal 1 angka 2 yang menentukan bahwa bank merupakan sebuah badan usaha yang mengumpulkan dana dari masyarakat yang berupa tabungan, lalu kemudian dana tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pinjaman atau kredit dalam bentuk penyaluran dana lainnya, sebagai wujud peran bank tersebut di dalam menaikkan taraf hidup masyarakat. Kredit sebagai salah satu dari sekian usaha yang dijalankan oleh bank tentunya mempunyai risiko cukup besar bagi bank. Untuk memberikan jaminan kepastian tentang pengembalian kredit dari nasabah debitur, bank senantiasa selalu meminta jaminan atau agunan yang bersifat khusus.

Jaminan/agonal merupakan kekayaan berupa harta benda yang dimiliki oleh debitur yang akan dijadikan agunan apabila timbul keadaan adanya ketidakmampuan nasabah debitur dalam melunasi utang yang dimiliki berdasarkan pada perjanjian kredit yang ada. Jaminan dalam perjanjian kredit harus diteliti terlebih dahulu oleh pihak bank. Untuk meneliti agunan tersebut bank juga dapat meminta bantuan atau jasa notaris. Penggunaan jasa Notaris saat ini sudah sangat umum dipergunakan oleh masyarakat yang berhubungan dengan hal-hal yang bersifat keperdataan. Dasar hukum kewenangan notaris selaku pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dapat dilihat dari ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN Perubahan). Pasal 1 angka 1 UUNJN menentukan bahwa pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana

dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya adalah notaris. Peran dan fungsi notaris sangat penting dalam membantu pemerintah serta pihak-pihak lain yang membutuhkan guna memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam membuat akta otentik.

Selain akta-akta dan surat yang dibuat oleh Notaris terdapat surat yang menjadi fokus penelitian ini yaitu berupa *Covernote* yang umum diterbitkan oleh Notaris terkait permintaan untuk peminjaman kredit kepada lembaga perbankan. *Covernote* adalah sebuah surat yang berisi keterangan yang dibuat oleh seorang notaris dimana *Covernote* tersebut diterbitkan oleh Notaris pada saat telah terjadinya perjanjian kredit dengan tujuan untuk menjadikan perjanjian yang mengikat agunan dari sebuah perjanjian kredit yang dikeluarkan bank.⁶ Bank dalam hal ini bertindak selaku kreditur atau pemberi kredit. Alasan dikeluarkannya *covernote* adalah karena seorang notaris yang belum dapat menyelesaikan pekerjaan yang dilakukannya terkait dengan wewenang dan tugasnya dalam hal penerbitan sebuah akta otentik. Keberadaan *covernote* ini sendiri dianggap sangatlah penting terkait dengan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, namun faktanya bahwa secara yuridis mengenai *covernote* ini belum diatur secara tegas dalam perundang-undangan baik di dalam UUJN, UUJN Perubahan, maupun pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) maupun UU Perbankan. Kasus-kasus yang sering terjadi dalam praktik pemberian jaminan dengan hak tanggungan dalam perjanjian kredit terjadi akibat adanya jaminan berupa sebidang tanah yang kepemilikannya masih berupa segel, girik, atau petok atas nama calon nasabah debitur. Notaris menyatakan sanggup membantu bank dan calon nasabah debitur untuk proses pendaftaran hak atas tanah sampai keluarnya Sertifikat Hak Milik (SHM) dan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan sampai terbitnya sertifikat hak tanggungan. Sebagai bukti kesanggupan tersebut biasanya notaris mengeluarkan *Covernote* sebagai syarat efektif pencairan kredit dalam perjanjian kredit.⁷

Berdasarkan uraian diatas pengaturan terkait pemberian kredit pada perbankan di Indonesia adalah sebagai berikut ditemukan bahwa aturan mengenai kredit perbankan

⁶ Cahyono, B. I. "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)". *Jurnal Administrasi Bisnis*, 25, No.1 (2015) : 6

⁷ Rachmayani, D., & Suwandono, A. "Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan". *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1 No.1 (2017) : 75

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH: PERSPEKTIF HUKUM PERBANKAN

dengan jaminan sertifikat hak milik telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan terkait objeknya itu telah diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Tetapi kemudian untuk memvalidasi itu semua perlu adanya bukti bahwa tanah tersebut merupakan sertifikat hak milik asli, hal ini bisa didapatkan dan dilihat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Tata Cara Penyelesaian Kredit Macet pada Bank Umum

Pada era sekarang ini kebutuhan financial di kalangan masyarakat, khususnya negara berkembang semakin meningkat, mengingat semakin meningkatnya mobilitas dan aktivitas masyarakat. Segala aspek dalam kehidupan masyarakat tidak terlepas dari transaksi perbankan. Contohnya semakin maraknya konsumen membuka rekening baru, transaksi tunai atau non-tunai, dan terutama pengajuan peminjaman kredit. Alhasil, pihak bank harus berupaya untuk memenuhi segala kebutuhan nasabahnya demi kelangsungan bank tersebut.

Dari berbagai hal tersebut yang menjadi perhatian adalah peningkatan minat masyarakat untuk mengajukan permintaan kredit kepada bank, dengan permintaan yang sangat membludak tersebut membuat pihak bank kewalahan dalam menanganinya. Tetapi hal itu bukan permasalahan utama dalam case ini mengapa demikian. Karena permasalahan utamanya adalah para konsumen yang melakukan peminjaman kredit ini tidak mampu membayar dan akhirnya kredit tersebut menjadi macet, fakta ini sudah tidak bisa kita elak hal ini bukan saja terjadi terhadap masyarakat bahkan perusahaan besar pun terkena kasus ini, contohnya terdapat kasus di tanjung perak surabaya dimana kejadi tanjung perak surabaya menahan tersangka kasus kredit macet Bank Jatim.⁸

Dalam ketentuan Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 UU Hak Tanggungan diatur bahwa:

1. Apabila Debitur melakukan Cidera Janji, maka berdasarkan:

⁸ Laporan Billy Patoppoi, suara surabaya. Net. URL : <https://www.suarasurabaya.net/kelanakota/2023/kejari-tanjung-perak-surabaya-tahan-tersangka-kasus-kredit-macet-bank-jatim/>, diakses Kamis 12 Oktober 2023

- a) Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
 - b) Titek eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui Pelelangan Umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan utang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului para kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Sebenarnya dalam penyelesaian perkara diatas itulah yang disebut dengan proses yang sudah melalui penyelesaian melalui pengadilan karena hal diatas juga termuat dalam ketentuan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan dimana dijelaskan bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Tetapi tentunya sebagai negara yang selalu menjunjung tinggi perdamaian tentunya Langkah-langkah berdamai diluar pengadilan menjadi hal yang bisa dilakukan oleh karena itu. Langkah-langkah diluar pengadilan yang bisa dilakukan yaitu sebagai berikut:

1. “Melakukan Gugatan Perdata kepada pihak nasabah yang tidak mau membayar kredit tersebut, tetapi sebelumnya sudah ada upaya mediasi atau somasi terlebih dahulu yang dilakukan oleh pihak bank;
2. Gugatan Perdata terhadap objek jaminan yang dijadikan syarat kredit oleh pihak nasabah, eksekusi ini bisa dilakukan tanpa melalui proses *Fiat* di pengadilan atau penetapan ketua pengadilan negeri;
3. Jikalau nasabah tersebut ternyata bukan pemilik sah dari objek jaminan, maka pihak bank dapat mengajukan gugatan kepada pihak Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat keabsahan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang dalam hal ini adalah BPN
4. Melakukan sita jaminan yang masuk berdasarkan putusan yang dijatuhkan oleh hakim pengadilan negeri atas gugatan yang dihasilkan pihak bank.”

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH: PERSPEKTIF HUKUM PERBANKAN

Tentu hal-hal tersebut merupakan proses-proses *justicia* yang bisa dilakukan tetapi penulis harapkan sebelum tindakan itu dilakukan sebaiknya diselesaikan secara kekeluargaan melalui somasi, mediasi, dan negosiasi serta cara-cara kekeluargaan lainnya kerana cara-cara itu bisa mengefisiensikan waktu dan menghemat biaya.

Adapun tata cara yang bisa penulis simpulkan berdasarkan apa yang penulis tuliskan dalam perumusan masalah ke-2 kali ini yaitu dimana penyelesaian yang bisa diterapkan bisa meliputi 2 (dua) hal yaitu di dalam pengadilan karena harus menunggu putusan yang sifatnya berkekuatan hukum tetap untuk dieksekusi, tetapi tentunya penulis harapkan pula untuk langkah-langkah perdamaian sekiranya bisa dikedepankan terlebih dahulu agar bisa menjadi suatu hal yang berakhir dengan kekeluargaan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan penulisan diatas dapatlah penulis tarik kesimpulannya yaitu pengaturan mengenai kredit dimuat dalam ketentuan aturan mengenai kredit perbankan dengan jaminan sertifikat hak milik telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan terkait objeknya itu telah diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Tetapi kemudian untuk memvalidasi itu semua perlu adanya bukti bahwa tanah tersebut merupakan sertifikat hak milik asli, hal ini bisa didapatkan dan dilihat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Selanjutnya mengenai penyelesaian dimana adapun tata cara yang bisa penulis simpulkan berdasarkan apa yang penulis tuliskan dalam perumusan masalah ke-2 kali ini yaitu dimana penyelesaian yang bisa diterapkan bisa meliputi 2 (dua) hal yaitu di dalam pengadilan karena harus menunggu putusan yang sifatnya berkekuatan hukum tetap untuk dieksekusi, tetapi tentunya penulis harapkan pula untuk langkah-langkah perdamaian sekiranya bisa dikedepankan terlebih dahulu agar bisa menjadi suatu hal yang berakhir dengan kekeluargaan.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*,. Jakarta: Prenana Media, 2005.
Hlm 59

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002. Hlm 100

Jurnal

Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno. "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan"
Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan 3, no. 1 (2018) : 13

Bella, Tony Gideon. "Kajian Yuridis Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanag Berserta Benda-Benda di Atas Tanah dan Perspektif Hukum Perbanka, *LEX ADMINISTRATUM* 9 no.4 (2021

Cahyono, B. I. "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)".*" Jurnal Administrasi Bisnis* 25, no. 1 (2015) : 6

Gusti Ayu Putu Wulan Pradnyasari, I Made Arya Utama. "Kedudukan Hukum Covernote Notaris Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit." *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2018) : 1

Muhammad Umar, Sutiarnoto, Jelly Leviza. "Analisis Yuridis Hapusnya Hutang Gadai Tanah Berdasarkan PERPPU Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Gadai Tanah Pertanian(Studi Putusan Mahkamah Agung No. 255 K/Pdt/2018)." *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 3, no. 1 (2022) : 3

Pratama, Wahyu. "Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan." *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 6, no. 3 (2015) : 1

Rachmayani, D., & Suwandono, A. "Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan." *Acta Diurnal Jurnal* 1, no. 1 (2017) : 75

Rachmayani, Dewi, Agus Suwandono "Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1 no.1 (2017): 73-86.

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH: PERSPEKTIF HUKUM PERBANKAN

Rifai, Achmad,Sapto Wahyono. "Kekuatan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Pengikatan Kembali Objek Jaminan Dengan Hak Gadai Tanah." *Jurnal Yustitia* 22, no. 1 (2021) : 1

Setiono, Gentur Cahyo. "Jaminan kebendaan dalam proses perjanjian kredit perbankan (tinjauan yuridis terhadap jaminan benda bergerak tidak berwujud).".*Transparansi Hukum* 1, no. 1 (2018).: 1

Skripsi

TAHIR, FARIDA. "Analisis Yuridis Perjanjian Gadai (Studi di PT Pegadaian Persero) Cabang Pelewali." *Skripsi*, 2017. Hlm 1

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104)

Website

Laporan Billy Patoppoi, suara surabaya. Net. URL:
<https://www.suarasurabaya.net/kelanakota/2023/kejari-tanjung-perak-surabaya-tahan-tersangka-kasus-kredit-macet-bank-jatim/>, diakses Kamis 12 Oktober 2023.