

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS OBJEK HAK  
TANGGUNGAN BERUPA AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA  
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**Nama** : Denny Nugraha  
**NPM** : 208040006  
**Program Kekhususan** : Hukum Ekonomi

**ABSTRAK**

Tujuan perlindungan hukum kreditur atas objek hak tanggungan berupa akta jual beli hak atas tanah adalah memberikan kepastian hukum agar kreditur mendapatkan hak yang istimewa / preferen ketika debitur melakukan wanprestasi. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sudah jelas bahwa akta jual beli tanah tidak dapat ditanggungkan dalam suatu objek perjanjian kredit. Karena dengan jelas di Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Dan tentu akta jual beli tanah tidak dapat diikat dan dapat memberikan ketidakpastian hukum bagi kreditur dan statusnya menjadi preferen. Meskipun dalam sejarahnya Bank Rakyat Indonesia dapat menerima akta jual beli tanah menjadi agunan kredit melalui *Credietverband*.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis secara normatif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat dideskripsikan bahwa perlindungan hukum terhadap perlindungan hukum kreditur atas objek hak tanggungan berupa akta jual beli hak atas tanah secara normative tidak terpenuhi yang dimana sesuai dengan isi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Tetapi karena secara sejarahnya melalui *Credietverband* dan pertimbangan prinsip 5 C lainnya lah yang mengakibatkan Akta jual beli tanah ini masih dapat dipertimbangkan dalam dijadikan agunan kredit Bank Rakyat Indonesia. Harus adanya kejelasan dan aturan yang pasti yang dikeluarkan oleh pemerintah tentang status akta jual beli tanah yang dijadikan objek jaminan kredit, Agar dalam hal ini semua perbankan dapat mendapatkan kepastian hukum dan merasa aman ketika terjadi wanprestasi debitur akan perjanjian kredit.

**Kata Kunci** : Perlindungan Kreditur, Akta Jual Beli Tanah, Hak Tanggungan

## **ABSTRACT**

*The purpose of the creditor's legal protection for the object of mortgage in the form of a deed of sale and purchase of land rights is to provide legal certainty so that the creditor gets special rights/preferences when the debtor defaults. With the issuance of Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights over land and objects related to land, it is clear that the deed of sale and purchase of land cannot be guaranteed in an object of a credit agreement. Because it is clear in Article 4 paragraph (1) of Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights over land and objects related to land that land rights that can be charged with mortgage rights are Property Rights, Cultivation Rights and Use Rights. Building. And of course the deed of sale and purchase of land cannot be bound and can provide legal uncertainty for credit and its status becomes preferred. Even though in its history, Bank Rakyat Indonesia was able to accept the deed of sale and purchase of land as collateral for credit through Credietverband.*

*The approach method used in this study is a normative juridical approach, namely research that is focused on examining the application of rules or norms in positive law which is carried out by examining library materials or secondary data. The legal materials obtained will be analyzed in a qualitative normative manner.*

*Based on the results of the study, it can be described that the legal protection of the legal protection of creditors on the object of mortgage in the form of a deed of sale and purchase of land rights is normatively not fulfilled which is in accordance with the contents of Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights on land and other objects. related to land. However, because historically it was through the Creditverband and other considerations of the 5 C principle that this land sale and purchase deed could still be considered as collateral for Bank Rakyat Indonesia credit. There must be clarity and definite rules issued by the government regarding the status of the deed of sale and purchase of land which is used as the object of credit guarantees, so that in this case all banks can get legal certainty and feel safe when there is a debtor default on the credit agreement.*

***Keywords: Creditor Protection, Deed of Sale and Purchase of Land, Mortgage Rights***

## BAB I

### PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN BERUPA AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

#### A. Latar Belakang Penelitian

Semakin besarnya daya saing ekonomi di Indonesia, Mengakibatkan banyaknya masyarakat untuk berwiraswasta dan juga mengembangkan usahanya untuk dapat bersaing dan juga mendapatkan profit yang baik untuk usahanya. Pada jaman modern ini dibutuhkan produk yang bukan hanya baik tetapi juga murah dan juga inovatif. Hal ini mengakibatkan pelaku usaha ini membutuhkan suntikan dana yang cukup besar untuk dapat memproduksi dan juga meningkat mutu dari produknya sehingga memiliki sebuah produk yang unggul dan juga mempunyai harga yang murah di pasaran. Untuk itu pemerintah harus memberikan bantuan nyata, Untuk membuat sebuah kebijakan yang dapat menguntungkan dan juga membantu bagi pelaku usaha ini mendapatkan bantuan untuk mengembangkan usaha mereka sehingga perekonomian Indonesia menjadi tumbuh dan berkembang dari sisi indeks pertumbuhan.

Pemerintah memegang peranan yang penting dalam perekonomian Negara. Salah satunya antara lain melalui Bank Usaha Milik Negara (BUMN) sebagai perantara antara pihak pemberi dan penerima pinjaman (kredit). Perkreditan merupakan bisnis pokok dari bank komersial, dan dalam bidang inilah mereka memiliki pengalaman, keahlian, dan fleksibilitas yang membuat mereka memiliki keunggulan kompetitif dari semua lembaga keuangan lainnya.

Penyaluran kredit akan dapat bermanfaat bagi masyarakat, juga dapat memberi manfaat bagi bank yang bersangkutan. Dalam hal ini Teguh Pudjo Muljono menerangkan bahwa:

“Manfaat perkreditan ditinjau dari sudut kepentingan bank, antara lain memperoleh pendapatan bunga kredit, menjaga solvabilitas usahanya, membantu memasarkan jasa-jasa perbankan yang lain, mempertahankan dan mengembangkan usahanya, merebut pasar, dan mendidik para stafnya untuk mengenal kegiatan-kegiatan industri yang lain secara mendetail<sup>1</sup>”.

Dalam realitanya di lapangan, banyak terjadi kredit bermasalah karena debitur melakukan wanprestasi dengan cara tidak membayar angsuran kredit sebagaimana yang sudah diperjanjikan diawal. Hal ini mendorong Bank lebih berhati-hati dalam memberikan kredit. Salah satu tindakan bank antara lain adalah dengan menambah klausul dalam perjanjian kredit yaitu tentang agunan/jaminan kredit.

---

<sup>1</sup> Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, BPEE. Yogyakarta, 1990, hlm.57-61

Bank sebagai Badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya keamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi. Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan menjadi kerugian bank. Kerugian ini menunjukkan jumlah yang relatif besar akan mempengaruhi tingkat dari kesehatan suatu bank dalam kelanjutan usaha bank. Prinsip kehati-hatian ini akan meminimalisasi kejadian tersebut. Keterikatan jaminan kredit dengan pengaman kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

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

Sehingga merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan. Dalam Undang-undang Perbankan tidak diatur secara tegas apa dasar hukum Perjanjian kredit, Namun demikian dari pengertian kredit dapat disimpulkan bahwa dasar hukum perjanjian kredit adalah pinjam meminjam yang didasarkan kepada kesepakatan antara bank dengan nasabah (kreditor dan debitor)<sup>2</sup>. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 butir 23 mengatur mengenai pengertian agunan, yaitu:

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

*Collateral* (agunan) diperlukan untuk menanggung pembayaran kredit macet. Calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya serta berfungsi sebagai jaminan tambahan. Berdasarkan pengertian agunan, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama<sup>3</sup>.

Agunan adalah salah satu cara pembayaran kredit apabila terjadi masalah pada saat perjalanan kredit. Pada hakikatnya, bila suatu kredit itu bermasalah dan nasabah tidak sanggup lagi membayar kreditnya, pihak Bank bisa memakai agunan itu untuk menyelamatkan kredit tersebut baik agunan itu dijual dibawah tangan maupun dibawa ke jalur hukum.

Kredit bermasalah tidak diinginkan oleh kedua belah pihak, terutama pihak Bank sebagai kreditor, Karena dengan adanya kredit bermasalah berarti ada harta bank yang tidak kembali. Perjanjian kredit merupakan suatu hubungan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak untuk melaksanakan prestasinya masing-masing,

---

<sup>2</sup> Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan, (Bandung:Mandar Maju, 2008), Hal. 67.

<sup>3</sup> [http://elearning.gunadarma.ac.id/docmodul/pengantar\\_manajemen\\_bank\\_umum/bab8-manajemen-perkreditan.pdf](http://elearning.gunadarma.ac.id/docmodul/pengantar_manajemen_bank_umum/bab8-manajemen-perkreditan.pdf), diakses pada tanggal 26 April 2017.

maka segala konsekuensi ketika persetujuan telah diberikan melalui penandatanganan kontrak harus ditanggung oleh para pihak. Menurut Pasal 1131 KUHPerdota mengatakan:

“Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Salah satu objek jaminan kredit bank adalah Akta Jual Beli (AJB). Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Menurut pendapat umum, mempunyai dua arti yaitu<sup>4</sup> :

1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechthandeling*)
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.

Sudikno Mertokusumo juga memberikan pengertian tentang akta yaitu:

“Surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian<sup>5</sup>”.

Menurut Subekti yang dimaksud dengan akta adalah Akta jual beli (AJB) adalah bukti otentik yang sah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Yang membuat Akta jual beli (AJB) dibuat oleh pejabat umum berwenang seperti PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta jual beli (AJB) bukan merupakan sertifikat tanah, melainkan perjanjian jual-beli dan salah satu bukti pengalihan hak atas tanah (akibat dari jual-beli).<sup>6</sup>

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang jabatan notaris (UUJN) menyatakan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini, sedangkan dalam Pasal 1868 KUHP perdata yang dimaksud dengan akta otentik adalah:

“suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta itu dibuatnya”.

Pasal tersebut mensyaratkan, agar suatu akta memiliki kekuatan bukti otentik, maka harus ada kewenangan dari pejabat umum (notaris), untuk membuat akta otentik yang bersumber pada Undang-Undang<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Widhi Yulianan, Akta Kelahiran, diakses pada tanggal 30 April 2017, <http://D:/download/akta-kelahiran/S2-2016-324786-introduction.pdf>.

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, Buku II, Op.Cit, Hal.149

<sup>6</sup> Subekti R, .1994. *Hukum perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia, Hal 23.

<sup>7</sup> Budi Untung, *Hukum Koperasi dan Peran Notaris*, (Yogyakarta: Andi Publisher, 2007), Hal. 30.

Akta memiliki 2 (dua) fungsi penting, yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*). Fungsi formil (*formalitas causa*) berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti (*probationis causa*) akta itu dibuat semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari<sup>8</sup>.

Akta jual beli (AJB) dapat terjadi dalam berbagai bentuk kepemilikan tanah bagi pembuatnya (*pacta sunt servanda*), baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan, maupun Girik. Bukti kepemilikan berupa Akta jual beli (AJB) biasanya sangat rentan terjadinya penipuan Akta jual beli (AJB) ganda Biasa yang sering terjadi adalah pihak Bank ini cenderung menggunakan Akta jual beli (AJB) ini hanya dengan Surat Kuasa Menjual Agunan yang ditanda tangani oleh debitur di depan notaris, Namun tersebut tidak akan memberikan keamanan juga kepastian hukum bagi pihak kreditur, Karena meskipun sudah disepakati kedua belah pihak dan juga sudah dipasang Surat Kuasa Menjual Agunan (SKMA) tetapi dalam prakteknya akan sangat susah bagi kreditur untuk mengeksekusi agunan tersebut bilamana terjadi wanprestasi. Meskipun itu merupakan data otentik yang disetujui oleh kedua belah pihak dan juga di tanda tangani di depan Notaris, Tetapi tidak memiliki landasan hukum sebagai objek jaminan Hak Tanggungan.

Akan menjadi masalah yang serius apabila dalam praktik ada debitur yang melakukan wanprestasi dan juga pihak kreditur hanya mengandalkan Surat kuasa menjual agunan (SKMA) dan asas itikad baik dari debitur. Bahwa Akta jual beli (AJB) ini tidak bisa dipasangkan hak tanggungan, Sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa Akta jual beli (AJB) ini tidak termasuk tentang hak katas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan.

Permasalahan ini terjadi di Bank Rakyat Indonesia Unit Baturaden Bandung, Dalam melakukan pinjaman kredit. Kreditur melakukan kelalaian dengan meloloskan Akta Jual Beli dijadikan agunan dalam proses pinjaman. Meningat bahwa Akta jual beli ini hanya berupa akta notaril yang berisi peralihan kepemilikan saja yang dimana di legalisir oleh notaris sebagai upaya untuk legalitas pembelian saja, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk dapat melakukan eksekusi apabila terjadi wanprestasi kredit.

Akta jual beli dapat lolos sebagai agunan kredit, karena untuk mempermudah nasabah dalam hal pencairan kredit. Hal tersebut terjadi karena biaya proses Akta jual beli ke Sertifikat ini sangatlah mahal. Hal ini yang mengakibatkan debitur enggan melakukan peningkatan hak akta jual beli tanah

---

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta:Liberty, 1999), Hal.121-122.

adatnya menjadi sertifikat, Apabila bank menetapkan standar bahwa jaminan Akta Jual Beli tidak bisa dijadikan agunan akan mempersulit debitur untuk dapat menikmati fasilitas kredit perbankan.

Dari uraian di atas bahwa akta jual beli ini apabila dijadikan objek agunan dari kredit memberikan ketidakpastian hukum bagi kreditur dan dikemudian hari akan menimbulkan permasalahan akan menimbulkan pihak bank menjadi kreditur konkuren, yang ini akan membuat kreditur kehilangan hak istimewanya.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis ingin mengangkat permasalahan tersebut sebagai karya ilmiah berbentuk Thesis dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN BERUPA AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah disertai dengan permasalahan di atas maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Akta Jual Beli Tanah sebagai jaminan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur terhadap akta jual beli yang dijadikan agunan Hak Tanggungan?
3. Bagaimana upaya dan penyelesaian yang harus dilakukan kreditur atas terjadinya akta jual beli yang dijadikan agunan kredit bank?

## BAB II

### TINJAUAN UMUM MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS AKTA JUAL BELI YANG DIJADIKAN AGUNAN KREDIT BANK DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

#### A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum Kreditur

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum Kreditur

Perlindungan Kreditur yaitu sebuah perlindungan yang diberikan Undang-undang terhadap kreditur. Dalam permasalahan ini yang terjadi ketika melakukan akad perjanjian pinjaman kredit. Sebaiknya kreditur ini melakukan *protect* ketika melakukan pinjaman. Dalam penyerahan *collateral* atau agunan dalam hal perjanjian kredit. Yang dimana apabila Sertifikat Hak Milik (SHM) ini dapat dilakukan Hak tanggungan yang apabila pada kemudian hari dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Hak Tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan<sup>9</sup>. Dan apabila menurut pasal 1 ayat 1 undang-undang republik indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. “

Jadi bahwa Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan sesuai dengan isi Pasal 14 ayat 5 Undang-undang Hak Tanggungan. Sertifikat hak tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Ini karena dalam sertifikat hak tanggungan dimuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang

---

<sup>9</sup> <https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>

sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi dengan hal tersebut memberikan rasa keamanan dan juga kepastian hukum yang lebih terhadap kreditur.

Dan juga apabila agunanya ini berbentuk lain, dalam hal ini kendaraan dapat diikat dengan menggunakan akta perjanjian fidusia. Sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang dimana pasal tersebut mengatakan:

“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.”

Tentunya apabila kreditur melakukan pengikatan agunan, kreditur akan memberikan rasa keamanan dan juga menerapkan prinsip kehati-hatian bank. Karena dapat mendapatkan hak istimewa dan juga sifatnya menjadi preferen dan juga kekuatan eksekutorial untuk pelunasan dari hutang tersebut.

## **B. Perjanjian Perbankan**

### **1. Ketentuan tentang Agunan**

Dalam Undang-undang Perbankan tidak diatur secara tegas apa dasar hukum Perjanjian kredit. Namun demikian dari pengertian kredit dapat disimpulkan bahwa dasar hukum perjanjian kredit adalah pinjam meminjam yang didasarkan kepada kesepakatan antara bank (kreditur) dengan debitur.<sup>10</sup> Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 butir 23 mengatur mengenai pengertian agunan, yaitu, Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

*Collateral* (agunan) diperlukan untuk menanggung pembayaran kredit macet. Calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya serta berfungsi sebagai jaminan tambahan. Berdasarkan pada pengertian agunan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.<sup>11</sup>

Pada dasarnya, hak tanggungan merupakan hak kebendaan, yang mana salah satu ciri hak kebendaan adalah hak tersebut mengikuti bendanya ditangan

---

<sup>10</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), Hal. 67.

<sup>11</sup> [http://elearning.gunadarma.ac.id/docmodul/pengantar\\_manajemen\\_bank\\_umum/bab8-manajemen-perkreditan.pdf](http://elearning.gunadarma.ac.id/docmodul/pengantar_manajemen_bank_umum/bab8-manajemen-perkreditan.pdf), diakses pada tanggal 26 April 2017.

siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*). Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), yang menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.”

Dalam penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cedera janji. Ini berarti pada dasarnya tidak menjadi masalah jika hak tanggungan tersebut dijual oleh sipemberi hak tanggungan (pemilik tanah) kepada orang lain, karena hak tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah yang dijaminakan (dengan asumsi bahwa hak tanggungan tersebut telah didaftarkan ke kantor pertanahan sehingga hak tanggungan tersebut telah lahir).<sup>12</sup> Akan tetapi, pada praktiknya penerima hak tanggungan seringkali memperjanjikan bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan objek hak tanggungan, serta diperjanjikan pula bahwa sertifikat tanah yang dijaminakan akan dipegang oleh penerima hak tanggungan. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan objek hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Hak Tanggungan, mengatakan bahwa dengan dimuatnya klausula tersebut, pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya pemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan.<sup>13</sup> Sedangkan, janji bahwa penerima hak tanggungan akan memegang sertifikat tanah Pasal 11 ayat (2) huruf k Jo. Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan akan berakibat bahwa pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat menjual tanah yang dijaminakan. Ini karena untuk melakukan jual beli tanah dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT akan meminta sertifikat asli atas tanah tersebut Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 bahwa:

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana termaksud dalam Pasal 14 Ayat (2). Obyek hak

---

<sup>12</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt51b477c58d6fd/bolehkah-menjual-tanah-yang-dibebani-hak-tanggungan?diakses+pada+tanggal+01+juni+2017> .

<sup>13</sup> J.Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, (Jakarta:PT.Citra Aditya Bakti, 1997), Hal.103.

tanggung di jual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-

## 2. Asas Dalam Perbankan

Asas – asas yang dikenal dalam perbankan Indonesia yaitu

### a. Asas Demokrasi Ekonomi

Asas demokrasi ekonomi yang dimaksud adalah demokrasi ekonomi yang berdasarkan Undang – undang dasar 1945. Hal ini terdapat dalam penjelasan umum dan penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Berkaitan dengan ini, untuk memperoleh pengertian mengenai makna demokrasi ekonomi Indonesia Mada Mubyarto merumuskan bahwa demokrasi ekonomi Indonesia sebagai demokrasi ekonomi pancasila mempunyai ciri – ciri sebagai berikut:

- 1) *Pertama*, dalam sistem ekonomi pancasila koperasi ialah siko guru perekonomian;
- 2) *kedua*, perekonomian pancasila digerakkan oleh rangsangan – rangsangan ekonomi, sosial, dan yang paling penting ialah moral;
- 3) *ketiga*, perekonomian pancasila ada hubungannya dengan Tuhan Yang Maha Esa, sehingga dalam pancasila terdapat solidaritas sosial;
- 4) *keempat*, perekonomian Pancasila berkaitan dengan persatuan Indonesia, yang berarti nasionalisme menjiwai tiap kebijakan ekonomi. Sedangkan sistem perekonomian kapitalis pada dasarnya kosmopolitanisme, sehingga dalam mengejar keuntungan tidak kelimamengenal batas – batas negara; , sistem perekonomian Pancasila tegas dan jelas adanya keseimbangan antara perencanaan sentral (nasional) dengan tekanan pada desentralisasi di dalam pelaksanaan kegiatan ekonomi

### b. Asas Kehati – hatian (*Prudential Principle*)

Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan juga mengatur bahwa asas demokrasi ekonomi sebagaimana diuraikan sebelumnya dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati – hatian. Adapun mengenai prinsip kehati – hatian tersebut tidak ada penjelasan secara resmi, tetapi kita dapat mengemukakan bahwa bank dan orang – orang yang terlibat di dalamnya, terutama dalam membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya wajib menjalankan tugas dan wewenangnya masing – masing secara cermat, teliti, dan profesional, sehingga memperoleh kepercayaan masyarakat.

Asas kehati – hatian menurut Zulfi Diane Zaini:

“Asas kehati – hatian (*Prudential Principle*) adalah suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati – hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.”

Tujuan dilakukannya prinsip kehati – hatian ini adalah agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan memenuhi

seluruh ketentuan dan norma hukum yang berlaku di dunia perbankan secara konsisten dengan didasari oleh itikad baik. Prinsip kehati – hatian ini tercermin dalam pasal 2 dan pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

c. Asas Kepercayaan (*Fiduciary Principle*)

Asas kepercayaan (*Fiduciary Principle*) adalah suatu asas yang melandasi hubungan antara bank dan nasabah bank. Asas kepercayaan adalah suatu asas yang menyatakan bahwa usaha bank dilandasi oleh hubungan kepercayaan antara bank dan nasabah. Bank terutama bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan padanya atas dasar kepercayaan, sehingga setiap bank perlu terus menjaga kesehatannya dengan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat padanya. Kemauan masyarakat untuk menyimpan sebagian uangnya di bank, semata – mata dilandasi oleh kepercayaan bahwa uangnya akan dapat diperolehnya kembali pada waktu yang diinginkan atau sesuai dengan yang diperjanjikan dan disertai dengan imbalan. Asas kepercayaan (*Fiduciary Principle*) ini tercermin dalam pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu:

“Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank”

d. Asas Kerahasiaan (*Confidential Principle*)

Asas Kerahasiaan (*Confidential Principle*) adalah asas yang mengharuskan atau mewajibkan bank merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan keuangan dan lain – lain dari nasabah bank menurut kelaziman dunia perbankan (Wajib) dirahasiakan kerahasiaan tersebut adalah : untuk kepentingan bank sendiri karena bank memerlukan kepercayaan masyarakat yang menyimpan uangnya di bank.

Asas kerahasiaan (*confidential Principle*) tercermin dalam Pasal 1 angka 28 dan Pasal 40 sampai dengan pasal 44 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Menurut Pasal 40 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank wajib merahasiakan keterangan mengenai nasabah penyimpan dan simpanannya. Namun dalam ketentuan tersebut kewajiban merahasiakan itu bukan tanpa pengecualian. Kewajiban merahasiakan itu dikecualikan dalam hal – hal untuk kepentingan pajak, penyelesaian utang piutang bank yang sudah diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara / Panitia Urusan Piutang Negara (UPLN/PUPN), untuk kepentingan pengadilan perkara pidana, dalam perkara perdata antara bank dengan nasabah, dan dalam rangka tukar menukar informasi antar bank yang kesemuanya itu atas permintaan, persetujuan/kuasa dari nasabah penyimpan/ahli warisnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, 41A, 42, 43, 44, dan 44 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

e. Asas Mengenal nasabah (*Know Your Customer Principle*).

Asas mengenal nasabah (*Know Your Customer Principle*) adalah asas yang diterapkan oleh bank untuk mengenal dan mengetahui nasabah, memanytau kegiatan transaksi termasuk melaporkan setiap transaksi yang mencurigakan. Asas ini tercermin dalam Peraturan Bank Indonesia No. 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip mengenal Nasabah. Tujuan yang hendak dicapai dalam penerapan prinsip mengenal nasabah adalah meningkatkan peran lembaga keuangan dengan berbagai kebijakan dalam menunjang praktik lembaga keuangan, menghindari berbagai kemungkinan lembaga keuangan dijadikan ajang tindak kejahatan dan aktivitas illegal yang dilakukan nasabah, dan melindungi nama baik dan reputasi lembaga keuangan.

Berkaitan dengan pelaksanaan kredit perbankan dapat digolongkan menjadi beberapa jenis-jenis kredit yang dimana sesuai dengan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia Np.72/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank. Kualitas kredit dibagi menjadi lima kolektabilitas diantaranya, yaitu:<sup>14</sup>

1. Kredit Lancar
2. Kredit dalam perhatian khusus
3. Kredit kurang lancar
4. Kredit yang diragukan
5. Kredit macet.

Rencana tindak lanjut yang dapat dilakukan dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah jika di perkirakan prospek usaha masih baik, dalam praktiknya dilakukan dengan 3R, yaitu:<sup>15</sup>

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace period* baik besarnya jumlah angsuran maupun tidak.

2. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Adalah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau menyeluruh atas jadwal pembayaran atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran namun tidak memberikan tambahan kredit.

3. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Adalah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit yang dilakukan dengan dan atau tanpa *Rescheduling* dan *Reconditioning*.

---

<sup>14</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2009, Hlm 66-67

<sup>15</sup> Muhamad Abdul Kadir, Murniati Rilda, 2000, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 97.

Biasanya penyelesaian kredit macet melalui pengadilan ini juga dapat dilakukakan dengan berikut:<sup>16</sup>

1. Subrogasi  
Adalah penggantian hak-hak bank oleh pihak ketiga berdasarkan akta notaris, sehubungan pihak ketiga membayar sebagian atau seluruh utang debitur kepada bank
2. Penjualan agunan kredit  
Merupakan kesepakatan antara bank dan debitur untuk menjual sebagian atau menyeluruh agunan kepada pihak ketiga sebagai pelunasan kredit.
3. Lelang Hak Tanggungan  
Adalah upaya penyelesaian kredit bermasalah dengan melakukan eksekusi (Lelang) terhadap objek yang menjadi agunan kredit
4. Pengadilan Negri  
Adalah upaya penyelesaian kredit yang dilakukan pihak Bank dengan melakukan gugatan wanprestasi oleh debitur terhadap kewajiban kredit melalui Pengadilan Negri.

#### **4. Unsur-Unsur Pada Kredit Perbankan**

Drs. Thomas Suyatno, mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:

- a. Kepercayaan  
Yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang
- b. Tenggang Waktu  
Yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima di masa mendatang.
- c. Prestasi atau Objek Kredit  
Yaitu berupa uang ataupun barang yang diperjanjikan.

#### **5. Penggolongan kredit Bank**

Menurut ketentuan pasal 12 ayat 3 Peraturan Bank Indonesia No 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum, kualitas kredit dibagi menjadi lima kolektabilitas, yaitu:

- a. Kredit Lancar  
Yaitu jika memenuhi kriteria:
  - 1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat
  - 2) Memiliki mutasi aktif
  - 3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai
- b. Kredit dalam perhatian Khusus  
Yaitu jika memenuhi kriteria:

---

<sup>16</sup> Ibid., Hlm 78-79.

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari
  - 2) Kadang-kadang terjadi cerukan
  - 3) Mutasi rekening relative rendah
  - 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
  - 5) Didukung oleh pinjaman baru
- c. Kredit kurang lancar  
Yaiu jika memenuhi kriteria:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari
  - 2) Sering terjadi cerukan
  - 3) Frekuensi murasi rendah
  - 4) Terjadi indikasi masalah keuangan
  - 5) Dokumentasi pinjaman lemah
- d. Kredit yang diragukan  
Yaiu jika memenuhi kriteria:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari
  - 2) Sering terjadi cerukan
  - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
  - 4) Terjadi kapitalisasi bunga
- e. Kredit macet  
Yaiu jika memenuhi kriteria:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari
  - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
  - 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

### BAB III

## PENGAWASAN DALAM OBJEK JAMINAN KREDIT BANK YANG TIDAK SESUAI DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

### A. Kewenangan Pengawasan

#### 1. Latar Belakang Pengawasan

Objek jaminan kredit bank merupakan hal yang sangat penting yang dilakukan oleh kreditur untuk meminimalisasi kerugian dan mendapatkan kepastian hukum. Mengingat bahwa Bank Rakyat Indonesia ini merupakan Bank milik Negara yang tergabung dalam klasifikasi Badan Usaha Milik Negara maka demi terselenggaranya kesejahteraan masyarakat untuk mencapai tujuan negara. Untuk mencapai tujuan negara tersebut, maka dalam hal pengawasan dapat diklasifikasikan berdasarkan:<sup>17</sup>

##### a. Subyek yang melakukan pengawasan:

##### 1) Pengawasan Melekat

Yaitu pengawasan yang dilakukan oleh setiap pimpinan terhadap bawahan dan satuan kerja yang di pimpinnya.

##### 2) Pengawasan Fungsional

Yaitu pengawasan yang dilakukan oleh aparat yang tugas pokoknya melakukan pengawasan.

##### 3) Pengawasan Legislatif

Yaitu pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) maupun Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).

Pengawasan ini merupakan pengawasan politik.

##### 4) Pengawasan Masyarakat

Yaitu pengawasan yang dilakukan oleh masyarakat, seperti yang termuat dalam media massa. Pengawasan ini sering juga disebut sosial kontrol (*social control*).

Pengawasan, dilihat dari subyek yang melakukan pengawasan, dapat dibedakan sebagai pengawasan *intern* dan pengawasan *ekstern*. Pengawasan *intern* yaitu pengawasan yang dilakukan oleh satu badan yang secara struktural masih termasuk dalam lingkungan pemerintahan sendiri. Pengawasan *intern* juga dibedakan menjadi 2 yaitu:

a. Pengawasan melekat. Dilakukan oleh atasan langsung, baik di tingkat pusat maupun daerah.

b. Pengawasan fungsional. Dilakukan secara fungsional oleh aparat pengawasan.

---

<sup>17</sup> Lembaga Administrasi Negara. *Op.Cit.*, hlm. 160.

Pengawasan ekstern yaitu pengawasan yang dilakukan oleh organ/lembaga secara organisatoris/struktural berada diluar pemerintah (Otoritas Jasa Keuangan dan atau Bank Indonesia)

2. Cara pelaksanaan pengawasan

- a) Pengawasan langsung yaitu pengawasan yang dilaksanakan di tempat kegiatan berlangsung dengan mengadakan inspeksi dan pemeriksaan.
- b) Pengawasan tidak langsung yaitu pengawasan yang dilaksanakan dengan mengadakan pemantauan dan pengkajian laporan dari pejabat/satuan kerja yang bersangkutan, aparat pengawasan fungsional, pengawasan legislatif dan pengawasan masyarakat

3. Waktu pelaksanaan

- a) Pengawasan dilakukan sebelum kegiatan dimulai yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan dan persetujuan rencana kerja dan rencana anggarannya, penetapan Petunjuk Operasional, persetujuan atas rancangan peraturan perundangan yang akan ditetapkan oleh pejabat/instansi yang lebih rendah. Pengawasan ini bersifat preventif.
- b) Pengawasan dilakukan selama pekerjaan berlangsung.
- c) Pengawasan dilakukan sesudah pekerjaan selesai dilaksanakan yang dilakukan dengan cara membandingkan antara rencana dan hasil. Pengawasan ini bersifat persuasif.

4. Pengawasan dari segi sifatnya

Pengawasan terhadap aparat pemerintah apabila dilihat dari segi sifat pengawasan itu, terhadap objek yang diawasi dapat dibedakan dalam dua kategori yaitu :

- a) Pengawasan dari segi hukum (*rechtmatigheidscontrole*) misalnya pengawasan yang dilakukan oleh badan peradilan pada prinsipnya hanya menitik beratkan pada segi legalitas. Contoh hakim Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas menilai sah tidaknya suatu ketetapan pemerintah. Selain itu tugas hakim adalah memberikan perlindungan (*law protection*) bagi rakyat dalam hubungan hukum yang ada di antara negara/pemerintah dengan warga masyarakat.
- b) Pengawasan dari segi kemanfaatan (*doelmatigheidscontrole*) yaitu pengawasan teknis administratif intern dalam lingkungan pemerintah sendiri (*built-in control*) selain bersifat legalitas juga lebih menitik beratkan pada segi penilaian kemanfaatan dari tindakan yang bersangkutan.

Bila dilihat dari historisnya Bank Rakyat Indonesia ini dalam melakukan perjanjian kredit menggunakan *Creditverband*. Yang dimana yang menjadi pertimbangannya adalah untuk memenuhi kebutuhan yang dirasakan waktu itu, untuk mengadakan lembaga jaminan. Bahwa pada jaman dahulu seorang bumiputra yang meminjam uang dengan menggadaikan tanah (adat) miliknya, menyerahkan tanah itu kepada

pemegang gadai. Pemegang gadai berhak mengambil hasil dari tanah tersebut, dan menerbitkan pemikiran untuk menciptakan lembaga jaminan yang tetap dapat berada dalam pemberi gadai. Untuk kepentingan kreditur dibutuhkan pula ikatan kuat, yaitu kewajiban untuk melunasi hutang itu tetap mengikat benda jaminan, walaupun benda jaminan sudah dialihkan pemilikannya.

Karena benda yang dapat diikat dengan *credietverband* ini adalah hak milik tanah menurut hukum adat dan untuk mencapai maksud agar *credietverband* ini memiliki sifat yang mirip dengan hipotik, maka ketentuan hipotik itu diberapanya diterapkan pada *credietverband*. Dan dari itulah beberapa masyarakat dan juga kreditur masih beberapa menerima akta jual beli masih menjadi agunan kredit.

Dalam Melakukan pengawasan Bank Rakyat Indonesia Unit Baturaden harus berkordinasi dengan bagian *legal officer* Bank Rakyat Indonesia perihal objek jaminan yang dijadikan agunan dalam kredit. Karena pada prakteknya masih banyak surat tanah adat yang akta jual belinya dijadikan agunan dalam kredit perbankan. Karena kurangnya pengetahuan hukum tentang objek jaminan yang baik oleh marketing Bank Rakyat Indonesia. Karena apabila dilihat dari historis bahwa Bank Rakyat Indonesia ini pada awalnya menerima tanah adat yang belum dijadikan sertifikat dijadikan agunan dalam proses kredit perbankan. Karena Bank Rakyat Indonesia pada jaman dahulu membantu petani dan juga pedesaan yang pada dahulu belum mengerti akan pentingnya sertifikasi tanah. Untuk memudahkan petani dan desa maka Bank Rakyat Indonesia hadir dan memberikan kemudahan untuk dapat menikmati fasilitas kredit. Dengan seiringnya waktu dan dengan diterbitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah muncul bahwa tanah adat itu memiliki belumkepastian hukum apabila dijadikan agunan kredit. Meskipun secara aturan memang tanah dan bangunan tersebut dapat dibuktikan tetapi akta jual beli tanah adat ini tidak bisa di pasangkan hak tanggungan. Yang dimana hak tanggungan tersebut akan berguna untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Karena dengan adanya dan dipasangkan Hak Tanggungan maka posisi kreditur menjadi preferen atau yang diutamakan apabila objek tanah dan bangunan tersebut menjadi agunan dalam proses kredit perbankan.

## **2. Jenis Pengawasan Objek Jaminan Kredit**

### **a. Pengawasan berkala**

Bank Rakyat Indonesia selalu melakukan audit untuk analisa kredit yang dilakukan setahun sekali. Yang dimana dalam hal ini dilakukan oleh pihak internal Bank Rakyat Indonesia yang bernama Kanin yang bekerja sama WRC atau audit Cabang. Yang dimana melakukan analisa apakah

kredit tersebut layak diberikan dan juga agunan yang mengcover dari hutang debitur kepada kreditur.

Adapun langkah yang dilakukan oleh audit Bank Rakyat Indonesia dalam melakukan analisa yang menyangkut objek agunan dalam kredit perbankan antara lain:

- 1) Tahap Perencanaan
- 2) Tahap Uji Analisa
- 3) Tahap Analisa Hasil
- 4) Tahap Evaluasi

## **B. Regulasi Perbankan Indonesia**

Regulasi dan pengawasan system perbankan oleh Bank Indonesia telah diperkuat dengan peran barunya sebagai otoritas independen, yang menurut hukum bebas dari campur tangan politis. Dengan kedudukan yang kuat seperti itu, maka Bank Indonesia saat ini dan ke depan harus senantiasa mampu mengeluarkan dan menyempurnakan Undang-undang yang saat ini agar tidak adanya kekosongan hukum. Dalam hal ini Bank Indonesia sebagai salah satu lembaga otoritas perbankan berwenang melakukan fungsi pengaturan dan pengawasan sektor keuangan. Dan Bank Indonesia ini harus menerapkan beberapa kebijakan yang akan membuat bank di naungannya menjadi:

1. Konsisten
2. Dapat mempertahankan tingkat kompetisi perbankan yang sehat
3. Dapat mendukung inovasi industry perbankan.

Menurut S Sundari Arie ada alasan klasik yang dimana perlunya pengaturan dan pengawasan terhadap perbankan didasarkan pada empat pertimbangan, antara lainnya:

1. Pentingnya posisi bank dalam system keuangan, terutama dalam system pembayaran dan kliring
2. Sistem perbankan merupakan suatu system yang berpotensi menimbulkan bahaya, berkenaan dengan operasional perbankan
3. Sifat dari perjanjian bank
4. *Moral Hazard* yang timbul dari peranan perbankan sebagai the lender of the last resort perlu diantisipasi secara terus menerus oleh pemerintah.<sup>18</sup>

Dalam point dua bahwa ada potensi menimbulkan bahaya yang dimana apabila agunan yang menjadi agunan ini tidak memiliki hukum yang kuat yang dimana dikarenanya tidak bisa dipasang Hak Tanggungan tentu dalam hal ini sudah melanggar. Dan bahwa penetapan prinsip kehati-hatian dan pelaksanaan pengawasan serta pemeriksaan perbankan karena nasabah tidak berada dalam posisi menilai dan mengetahui serta kesehatan dari banknya serta tidak memiliki

---

<sup>18</sup> Drs. S Sundari Arie, *Peranan Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan untuk mencegah dan menangani tindak pidana di bidang perbankan*, Majalah bulletin Hukum perbankan dan kebanksentralan Nomor perdana, Halaman 20

informasi. Jadi dalam hal ini merupakan tanggung jawab penuh kepada orang yang telah memprakasai kredit tersebut.

Menurut Surat edaran Bank Rakyat Indonesia nomor SE.48-DIR/KRD/08/2022 bahwa jaminan kredit adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus meakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*Character*), kemampuan (*Capacity*), modal (*Capital*), prospek usaha (*Condition*), dan agunan (*Collateral*)

Tugas pengaturan dan Pengawasan Bank ini diatur dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 jo Undang-undang nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia Serta Undang-undang No 7 Tahun 1992 jo Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan bahwa dalam pokoknya Bank Indonesia ini sebagai bank sentral memiliki tiga tugas yaitu:

1. Menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter
2. Mengatur dan menjaga kelancaran system pembayaran
3. Mengatur dan mengawasi bank

Berkaitan dengan pengaturan dan pengawasan bank, pada dasarnya hal-hal yang dapat dilakukan oleh otoritas pengawasan meliputi:

1. Kewenangan memberi izin
2. Kewenangan untuk mengatur
3. Kewenangan untuk mengendalikan
4. Kewenangan untuk mengenakan sanksi

Dalam menjalankan pengawasan ini, Bank Rakyat Indonesia unit Baturaden ini tidak menjadikan agunan yang dapat dikenakan Hak tanggungan yang dimana diatur dalam pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang dimana agunan itu harus selalu Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha saja. Tetapi banyak faktor penimbang bahwa akta jual beli juga dapat diagunkan dalam kredit. Meskipun secara asas kehati-hatian dan kepastian hukum itu melanggar tetapi ada beberapa factor lain bahwa agunan juga merupakan salah satu syarat dalam penerapan prinsip pemberian kredit. Tetapi ada juga hal lain yaitu *Character, Capital, Capacity, Colleteral* dan *Condition Of Economy*. Dan itu semua harus balance dan juga dapat dijadikan pertimbangan dalam pemberian kredit.

Pendefinisian kredit bermasalah ini merupakan kredit yang termasuk dalam golongan intrakomtabel dengan kolektabilitas NPL (kurang lancar, Dalam Pengawasan, Macet) dan ekstrakomtabel.

## BAB IV

### ANALISIS DAN PEMBAHASAN TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN BERUPA AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH

#### A. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Tanah Sebagai Jaminan Hak Tanggungan

Dalam hukum adat dengan konsepsi komunalistik religious, dimungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Ketentuan pengakuan hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah dan sumber daya alam di Indonesia sebagai terkait dengan ketentuan pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa:

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang”

Ketentuan tersebut memberikan posisi konstitusional bagi masyarakat hukum adat dalam hubungannya dengan negara dan landasan konstitusional bagi penyelenggara negara, bagaimana seharusnya masyarakat hukum adat diperlakukan, serta mandate konstitusi yang harus ditaati oleh penyelenggara negara untuk mengatur pengakuan dan penghormatan atas keberadaan masyarakat hukum adat dalam suatu bentuk Undang-Undang<sup>19</sup>

Pada dasarnya, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ini terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Akta jual beli ini menandakan pengalihan kepemilikan yang dilakukan oleh pejabat berwenang. Dalam kasus ini akta jual beli juga merupakan suatu hal biasa. Namun sebaiknya akta jual beli (AJB) tanah adat ini di tingkatkan menjadi sertifikat agar hak nya dapat memberikan kepastian hukum yang lebih di mata hukum.

Tetapi dalam kasus ini, Bahwa akta jual beli tanah adat ini dijadikan objek jaminan bank. Dan tentu Bank tidak dapat memberikan pengikatan terhadap objek agunan tersebut. Karena sesuai pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan bahwa:

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

Dan jelas bahwa akta jual beli tanah adat ini tidak termasuk dalam klasifikasi Hak tanggungan. Namun tentu itu tidak serta merta kreditur menjadi hilang haknya.

---

<sup>19</sup> Saim Aksinudin 2022, *Hukum Pertanahan*, Bandung, Inteligencia Media, Hal. 107

Kreditur juga tetap memiliki hak agunan tersebut tetapi hanya sebagai kreditur konkuren. Jadi bahwa kreditur ini menjadi bukan yang utama apabila agunan tersebut dijual. Tetapi dalam hal ini kreditur juga dapat memperoleh cara apabila debitur ini melakukan wanprestasi. Meskipun tidak bisa serta merta untuk melelang agunan tersebut. Tetapi dalam hal ini kreditur dapat melakukan upaya arbitrase atau penyelesaian sengketa terlebih dahulu untuk menagih prestasinya. Dan apabila ini gagal juga dapat dilakukan gugatan sederhana yang dimana akan memiliki sifat mengikat untuk kesepakatan kedua belah pihak. Baik itu hanya berupa kesanggupan bayar maupun penjualan aset dari debitur. Meskipun bukan yang utama, pihak kreditur tetap bisa memiliki kepastian dengan menerapkan proses tersebut.

Akta Jual Beli ini dalam sejarahnya juga bisa dijadikan agunan kredit. Karena pada nyatanya pada jaman dahulu adalah hal yang lumrah apabila akta jual beli tanah adat dijadikan agunan di Bank Rakyat Indonesia. Karena di jaman dahulu sesuai dengan Menurut keputusan presiden republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1973 tentang organisasi sekretariat pengendalian operasional pembangunan bina graha menetapkan bahwa, menunjuk bank-bank umum milik Negara tersebut di bawah ini sebagai badan perkreditan yang dapat menggunakan lembaga *creditverband* sebagaimana termaksud dalam *staatsblad* 1908-542 yang telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 jo, Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, sebagai jaminan untuk kredit yang diberikannya dan salah satunya ada Bank Rakyat Indonesia, yang didirikan dengan undang-undang nomor 21 Tahun 1968.

Perubahan jaman dan juga konstruksi hukum inilah yang seharusnya Bank Rakyat Indonesia ini cermati. Karena tidak semestinya sesuatu yang relevan di jaman dahulu tetap digunakan di jaman sekarang. Meskipun akan terjadi pro-kontra soal kebiasaan dan sejarah akta jual beli tanah yang dijadikan agunan kredit tetapi dengan mengikuti konstruksi hukum sekarang akan membuat kreditur menjadi preferen dan memberikan kepastian hukum. Karena *collateral* menjadi sesuatu yang sangat penting ketika terjadinya wanprestasi.

#### **B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Akta Jual Beli Yang Dijadikan Agunan Hak Tanggungan**

Perlindungan hukum bagi kreditur merupakan hal yang patut dikedepankan agar kepentingan para pihak dapat terlindungi. Wujud perlindungan hukum pada dasarnya merupakan upaya penegakan hukum<sup>20</sup>. Mengingat pemberian kredit dengan menggunakan jaminan akta jual beli tanah adat, jadi sangat perlu bagi bank untuk melakukan proteksi terhadap kemungkinan terjadinya resiko, misalnya, kredit macet.

Bank Indonesia telah mengeluarkan peraturannya dalam rangka perlindungan terhadap bank, di antaranya, dengan adanya Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001 yang telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor

---

<sup>20</sup> Johannes Ibrahim, *Penerapan Tentang Lembaga Penjamin Simpanan. Perlindungan Hukum Kejahatan Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 24 Nomor 1 Tahun 2005.

3/23/PBU2001 Tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principle*).

Perjanjian Kredit ini juga memuat serangkaian surat perintah hutang yang didalamnya terdiri dari perjanjian dan juga perikatan kredit, di mana sebagian besar dari perjanjian tersebut merupakan upaya untuk melindungi pihak kreditur dalam pemberian kredit. Perjanjian kredit tersebut merupakan serangkaian persyaratan dan aturan yang diformulasikan dalam upaya pemberian kredit dari aspek finansial dan hukum.

Dari aspek finansial, perjanjian kredit ini dapat melindungi kreditur agar dapat menuntut atau menarik kembali dana yang telah diberikan kepada nasabah debitur dalam posisi yang menguntungkan bagi kreditur apabila kondisi nasabah debitur tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Sedangkan dari aspek hukum, klausula merupakan saran untuk melakukan penegakan hukum agar nasabah debitur dapat mematuhi substansi yang telah disepakati di dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit dengan jaminan akta jual beli tanah adat akan sangat beresiko bagi kreditur kedudukan kreditur adalah konkuren, tetapi dalam hal ini bahwa kreditur dan debitur telah sepakat untuk memenuhi prestasinya yang dimana dalam perjanjian hutang tersebut berisi klausula baku dan juga berisi surat kuasa untuk menjual agunan apabila terjadi wanprestasi di kemudian hari. Meskipun ini tidak memiliki kekuatan hukum untuk dapat mengeksekusi apabila terjadi wanprestasi, kiranya perjanjian ini dapat dibuktikan keabsahannya untuk hal lain. Karena dalam hal ini sesuai dengan syarat sah perjanjian dan juga debitur setuju dengan sadar untuk menandatangani perjanjian tersebut meskipun dalam pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata ini tidak memuat eksekutorialnya.

Sebaiknya setelah melakukan perjanjian kredit dengan agunan akta jual beli tanah adat ini langsung di naikan statusnya menjadi sertifikat dan dilakukan hak tanggungan. Meskipun tidak ada kewajiban bagi kreditur untuk melakukan hal tersebut, tetapi langkah ini juga dapat dilakukan untuk menimbulkan kepastian hukum, serta baiknya putusan kredit tersebut dilakukan secara notaril dan diikat sesuai dengan klasifikasinya, Sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

### **C. Upaya Dan Penyelesaian Yang Harus Di Lakukan Kreditur Atas Terjadinya Akta Jual Beli Yang Dijadikan Agunan Kredit Bank**

Kredit bermasalah atau *non performing loan* (NPL) merupakan risiko yang terkandung dalam pemberian kredit. Risiko tersebut berupa keadaan debitur tidak melaksanakan prestasinya kepada kreditur, Kredit tersebut dapat terjadi dikarenakan berbagai factor, misalnya ada kesengajaan, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh faktor lain seperti makro ekonomi.

Kredit tersebut dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Atau biasa disebut *non performing loan* (NPL). Jadi NPL itu adalah kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektabilitas kurang lancar, diragukan atau macet. Dan ada beberapa upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur untuk penyelamatan terhadap kredit *non performing loan* ini antara lainnya:

1. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)
2. *Reconditioning* (Persyaratan kembali)
3. *Restructing* (Penataan kembali)

Penyelesaian kredit melalui upaya penagihan dapat ditempuh dengan:

1. Tenaga penagih internal bank
2. Jasa penagihan dari pihak ke III
3. Jasa penagihan dari pihak apat hukum

Penyelesaian kredit tanpa melalui sarulan hukum, harus memenuhi semua persyaratan berikut:

1. Debitur beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya.
2. Sumber utama penyelesaian kredit tidak berasal dari *cash flow*.
3. Kredit bermasalah tergolong dalam kolektabilitas kurang lancar, Dalam perhatian khusus, macet atau *ekstrakomtabel*.
4. Tidak memenuhi syarat atau tidak mungkin lagi untuk dilakukan restrukturisasi kredit dikuatkan dengan adanya berita acara.

Adapun mengenai penyelesaian kredit bermasalah ini upaya penyelesaian terakhir nya diatur dalam surat edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP yang berupa restrukturisasi tidak efektif lagi dan bila melalui badan peradilan maka kepastian hukumnya akan tetap. Tetapi selama dipasang Hak Tanggungan, sedangkan akta jual beli tanah adat ini tidak termasuk klasifikasi agunan yang dapat dilakukan hak tanggungan. Dan tentunya setelah melakukan tahapan tersebut juga disertakan surat peringatan kepada debitur sebagai upaya untuk memperoleh hak dari kreditur.

Bahwa dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui badan hukum itu dapat berupa penyelesaian kredit bermasalah melalui:

1. Panitia Urusan Piutang Negara (PTUN)
2. Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Nagara (DJPLN)
3. Badan Peradilan
4. Arbitrase atau badan alternative penyelesaian sengketa.

Bahwa panitia urusan piutang Negara dan direktorat jenderal piutang dan lelang Negara ini merupakan lembaga yang dibentuk pemerintah untuk menyelesaikan hutang Negara atau utang-utang kepada badan-badan, baik secara langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh Negara. Tujuannya untuk mempercepat penagihan piutang Negara. Dan tahapannya antara lain:

1. Dirundingkan oleh panitia dengan penanggung utang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utang.
2. Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.
3. Pelaksanaan dilakukan oleh ketua panitia dengan suatu surat paksa atau penyitaan.

Jadi bahwa DJPLN ini sebagai perantara atau sebagai lembaga mediator antara kreditur dengan debitur. Bahwa selain menggunakan pendekatan hukum DJPLN ini harus mengedepankan langkah-langkah pendekatan bisnis atau

ekonomi. Karena akan memberikan keuntungan bersifat ekonomis dan sosial. Dan tentunya pendekatan dengan cara ini memerlukan penelaahan, evaluasi dan penetapan secara hati-hati.

Penyelesaian kredit bermasalah ini juga bisa melalui badan peradilan. Karena akta jual beli tanah adat ini tidak memiliki kepastian hukum dalam dijadikan objek jaminan bank. Maka dapat dilakukan dengan melakukan gugatan sederhana. Bahwa Gugatan sederhana atau small claim court adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materil paling banyak Rp.500.000.000 yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana. Yang dimana dalam hal ini kedua belah pihak akan melakukan kesepakatan melalui hukum dan disepakati oleh kedua belah pihak. Gugatan sederhana diajukan terhadap perkara dengan nilai gugatan materil paling banyak Rp.500.000.000, yaitu:

1. cidera janji (wanprestasi); dan/atau
2. perbuatan melawan hukum

Dan juga opsi lainnya dapat melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa. Yang dimana dimuat dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa.

## BAB V

### PENUTUP

#### A Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Kedudukan hukum akta jual beli tanah adat ini dalam dijadikan agunan kredit ini memang tidak bisa dibenarkan dan juga tidak memiliki kepastian hukum tetap. Tetapi dalam hal ini kreditur tidak menjadi agunan menjadi prioritas utama dalam melakukan perjanjian kredit. Dikarenakan perbankan dapat menerapkan Formula 4P dan juga 5C. yang dimana *Personality, Purpose, Prospect, Payment* dan juga 5 C nya *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition Of Economy.*
2. Perlindungan hukum kreditur atas objek hak tanggungan berupa akta jual beli hak atas tanah dihubungkan dengan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ini baiknya dilakukan peningkatan hak, dari yang awalnya tanah adat menjadi sertifikat. Karena dengan peningkatan hak tersebut kepastian hukum akan tercapai. Karena dengan tersertifikat agunan tersebut dapat dilakukan pemasangan hak tanggungan. Dan untuk kreditur mendapatkan hak *preferen*, dan penerapan prinsip *know youre costumers* yang disertai dengan penerapan formula 4P dan 5C ini harus dipedomani dan juga dilaksanakan dengan teliti dan baik.
3. Dalam penyelesaian nya yaitu bahwa pihak Bank dapat melakukan upaya-upaya terlebih dahulu sebelum melakukan tindakan terhadap objek agunan yaitu dengan upaya 3 R yaitu:
  - a. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)
  - b. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)
  - c. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Dan ketika upaya 3 R tersebut gagal dan debitur kembali melakukan wanprestasi maka dalam hal ini kreditur akan melakukan upaya lanjutan seperti memberikan surat peringatan disertai dengan nilai kewajiban bagi debitur dan konsekuensi hukum apabila tidak melakukan pembayaran. Dan selanjutnya juga di lakukan mediasi dan juga negosiasi terhadap debitur yang melakukan wanprestasi pembayaran kredit. Dan upaya terakhir nya adalah melakukan pengadilan. Umumnya dalam perkara akta jual beli tanah adat ini dilakukan gugatan sederhana yang dimana berisikan kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak terhadap sistem pembayaran kewajiban debitur dalam pembayaran kredit.

## **B Saran**

1. Harus dibuat aturan yang jelas dan pasti yang berdampak pada kesamaan system pada agunan dalam perjanjian kredit. Karena dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia harus membuat suatu aturan yang pasti dan tidak rancu. Meskipun dalam hal ini, akan mengakibatkan Bank Rakyat Indonesia ini bertentangan dengan historisnya yang dimana pada awalnya membantu penduduk bumiputra yang pada jaman dahulu belum memiliki sertifikat dan hanya mempunyai tanah adat saja. Tetapi dalam hal ini jaman terus berubah dan untuk itu Bank Rakyat Indonesia ini juga harus berubah untuk dapat membuat kepastian dan juga hak nya menjadi preferen.
2. Sebaiknya harus ada sosialisasi kepada debitur perihal jaminan yang sehat dalam proses perjanjian kredit. Karena dengan adanya edukasi dan juga perhatian yang dilakukan oleh perbankan dalam memberikan pengetahuan tentang pentingnya suatu jaminan bukan hanya sekedar menguntungkan pihak bank. Karena dari sisi debitur memiliki kepastian hukum karena dengan cara menaikan hak atas tanahnya yang pada awalnya berupa akta jual beli atas tanah adat menjadi sertifikat juga akan memberikan kepastian hukum dan kemudahan dalam transaksi lainnya bagi debitur. Makadari itu harus adanya sosialisasi oleh pihak terkait agar hal-hal terkait dapat teratasi. Dan baiknya dikawal perihal biaya hak tanggungan nya. Karena terkadang biaya hak tanggungan yang terlalu besar akan sangat memberatkan dan memungkinkan adanya perjanjian dibawah tangan. Karena idealnya dalam memberikan kredit ini harus disadari dengan cepat, mudah dan juga murah.
3. Sebaiknya dibuatkan sebuah system yang dimana dalam menganalisa 5C dalam kriteria debitur yang baik secara standar Bank Rakyat Indonesia. Jadi dalam hal ini, marketing yang dimana dalam melakukan pekerjaan untuk menentukan standar debitur yang sesuai standar dapat termonitori dari awal. Jadi ketika melakukan pendataan dan juga pengisian data informasi debitur, dibuat sebuah system yang dimana marketing akan mengisi 5C dan data usaha debitur tersebut sesuai yang terjadi di lapangan. Dan ketika debitur tersebut tidak lolos dalam pengecekan system maka debitur tersebut tidak dapat di proses, tapi tentu proses tersebut dapat disesuaikan dengan keadaan dan juga standar Bank Rakyat Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

1. Budi Untung, *Hukum Koperasi dan Peran Notaris*, Yogyakarta: Andi Publisher, (2007),
2. Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2009
3. Johannes Ibrahim, *Penerapan Tentang Lembaga Penjamin Simpanan*, Jurnal Hukum Bisnis, 2005
4. J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, 1997
5. Muhamad Abdul Kadir, Murniati Rilda, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, P.T Citra Aditya Bakti, 2002
6. Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
7. Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
8. Kurniawan, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas Brawijaya Press, 2011
9. Saim Aksinudin, *Hukum Pertanahan*, Inteligensia Media, 2022
10. Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Bandung: Mandar Maju, 2008
11. Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004
12. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1985
13. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Badan Pembinaan Hukum nasional Departmen Kehakiman Liberty, Yogyakarta, 2003
14. Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), Hal.121-122.
15. Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, BPEE. Yogyakarta, 1990.
16. Thomas Suyatno et al, *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Kedua, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994
17. Yunan, *Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia*, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2009).

### B. Peraturan Perundang-undangan

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
4. Undang-Undang Nomor 4 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

5. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia
6. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
7. Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 Tentang jabatan notaris
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
9. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
10. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan (PPKPB) bagi Bank Umum

### **C. Sumber Lain**

1. [http://elearning.gunadarma.ac.id/docmodul/pengantar\\_manajemen\\_bank\\_umum/bab8-](http://elearning.gunadarma.ac.id/docmodul/pengantar_manajemen_bank_umum/bab8-)
2. <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt51b477c58d6fd/bolehkah-menjual-tanah-yang-dibebani-hak-tanggung>
3. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5e2acdda68cc2/hukumnya-melelang-objek-hak-tanggung-tanpa-pengumuman>
4. <https://yuridis.id/jenis-sertifikat-tanah-dan-sifat-pembuktian-sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak/><https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggung>
5. manajemen-perkreditan.pdf, Widhi Yuliawan, Akta Kelahiran, diakses pada tanggal 30 April 2017, <http://D:/download/akta-kelahiran/S2-2016-324786-introduction.pdf>.
6. [www.bri.co.id](http://www.bri.co.id)