

## KAJIAN YURIDIS SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT<sup>1</sup>

Oleh : **Rexy Artmando Gabriel Manoppo<sup>2</sup>**

Tommy F. Sumakul<sup>3</sup>

Kathleen C. Pontoh<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yakni untuk mengetahui bagaimanakah kedudukan sertifikat tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit di Bank dan bagaimanakah proses penyelesaian sengketa wanprestasi (kredit macet) yang dilakukan oleh debitur di mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Kedudukan Sertifikat hak milik sebagai jaminan kredit di Bank menempati kedudukan tertinggi dibandingkan dengan hak guna usaha dan hak guna bangunan. sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tertulis bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sebab, Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan pihak lain. Sertifikat tanah merupakan sertifikat hak milik yang mempunyai kepemilikan penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut. 2. Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko, yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Sehingga perlu ada upaya penyelesaian perkara wanprestasi dalam perjanjian kredit yakni penyelesaian melalui jalur litigasi dan non litigasi, dengan jalur litigasi yakni mengajukan gugatan di pengadilan sedangkan non litigasi yakni Penyelesaian kredit macet *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, dan penyitaan jaminan. Oleh, karena itu penyelesaian sengketa kredit macet bisa dilakukan dengan mekanisme administrasi perkreditan di bank, dan terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka penanganannya dapat melalui beberapa upaya

yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum (penyelesaian melalui jalur hukum).

Kata kunci: sertifikat tanah; perjanjian kredit;

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9 Tahun 2007 menyatakan bahwa obyek agunan yang diakui antara lain adalah tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin pabrik, surat berharga dan saham, pesawat udara atau kapal laut.<sup>5</sup> Berangkat dari ketentuan tersebut bahwa tanah merupakan salah satu obyek jaminan atau agunan yang diberikan oleh debitur atau nasabah terhadap kreditur atau Bank, dimana tanah merupakan hak milik yang mengahruskan nasabah untuk membuktikan kepemilikan tanah tersebut. Untuk membuktikan kepemilikan tanah sebagai hak milik adalah dengan pembuktian adanya sertifikat.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa sertifikat hak Tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh kantor pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang pokok agraria (UUPPA). Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

#### B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah kedudukan sertifikat tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit di Bank ?
2. Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa wanprestasi (kredit macet) yang dilakukan oleh debitur?

#### C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normative.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 17071101262

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Lihat Peraturan Bank Indonesia Nomor 9 Tahun 2007

## PEMBAHASAN

### A. Kedudukan Sertifikat Tanah Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit di Bank.

Pemberian kredit Bank pada umumnya diikuti penyediaan jaminan oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari Bank. Persyaratan bagi pemohon kredit untuk menyediakan jaminan ini dapat menghambat pengembangan usaha pemohon kredit karena pengusaha kecil yang modal usahanya sangat terbatas tidak memiliki harta kekayaan yang memenuhi syarat untuk dijadikannya jaminan kreditnya.<sup>6</sup>

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 dalam Pasal 8 disebutkan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas etika baik dan kemampuan debitur serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan hutang dimaksud sesuai yang diperjanjikan. Dari Pasal ini persyaratan adanya jaminan untuk memberikan kredit tidak menjadi keharusan.

Bank hanya diminta untuk meyakini berdasarkan analisis yang mendalam atas etika baik debitur dan kemampuan debitur. Ukuran etika baik sifatnya kualitatif tidak mudah untuk mengukurnya, sedangkan kemampuan dapat dianalisa dari pendapatan debitur dalam berusaha atau berpendapatan dari pekerjaannya seorang pemohon kredit.<sup>7</sup>

Dalam pelaksanaannya, Bank tetap meminta agunan dari pemohon kredit selain analisis etika baik dan kemampuan pemohon kredit. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 atar 23 Undang-Undang Perbankan yang mengartikan bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan tambahan ini berupa jaminan materil atau berujud yang berupa barang-barang bergerak atau benda tetap atau jaminan in materil dengan kata lain disebut tidak berwujud.<sup>8</sup>

Jaminan kebendaan merupakan salah satu jenis jaminan dalam dunia hukum perbankan di Indonesia. Dalam Pasal 499 KUHPerdato

dijelaskan, menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Selanjutnya dalam Pasal 503 KUHPerdato dikemukakan bahwa, tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau tidak bertubuh. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa benda adalah barang baik benda tetap maupun tidak tetap. Untuk benda tetap dibagi lagi kedalam benda berwujud dan tidak berwujud.

Jenis-jenis jaminan kebendaan terbagi kedalam 3 jaminan diantaranya adalah: Hak tanggungan, Hipotek dan Gadai. Khusus mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah UUHT, pada tanggal 9 April 1996, maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk pada UUHT.

Adapun pengertian Hak Tanggungan dijabarkan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT : Hak Tanggungan atas tanah beserta 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 suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dari pengertian hak tanggungan tersebut, dapat diketahui hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada tanah.

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum

<sup>6</sup> Sutarno, 2004, *Aspek-Apek Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta, Hlm. 140

<sup>7</sup> *Ibid*, Hlm. 141

<sup>8</sup> *Ibid*, Hlm. 141

tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Dalam pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi Hak tanggungan dan penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh 2 orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan. (Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961).<sup>9</sup>

Isi yang wajib dicantumkan dalam APHT berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT memuat :

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Selain dari isi APHT yang wajib dicantumkan ada pula isi APHT yang bersifat fakultatif (tidak wajib dicantumkan), isi yang tidak wajib dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT dapat diketahui dalam Pasal 11 ayat (2), antara lain:<sup>10</sup>

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang hak tanggungan.
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji. Adanya janji ini dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.
- d) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dalam APHT dicantumkan pasal ini.
- e) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Yang dimaksud pada janji

<sup>9</sup> Kashadi, 2000. Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, halaman 35

<sup>10</sup> *Ibid.*

ini adalah melepaskan haknya secara sukarela

- f) Memberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- g) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4). Tanpa dicantumkannya janji ini, sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

#### b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan yaitu :<sup>11</sup>

- 1) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 2) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- 3) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 14 ayat (2) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat Hak Tanggungan 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. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Maka setelah terbitnya sertipikat Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (5) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan dapat diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ciri-ciri hak tanggungan bisa kita lihat dalam Pasal 1 sub 1 UUHT, suatu Pasal yang hendak memberikan perumusan tentang hak tanggungan, yang antara lain menyebutkan ciri :<sup>12</sup>

- 1. Hak jaminan;
- 2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- 3. Untuk pelunasan hutang;
- 4. Memberikan kedudukan yang sama.

Sedangkan objek apa saja yang dapat dibebani hak tanggungan dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 4 UUHT sebagai berikut : ayat (1) hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:<sup>13</sup>

- 1. Hak milik;
- 2. Hak Guna Usaha;
- 3. Hak Guna Bangunan.

Dari ketiga jenis hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan jenis hak yang cukup kuat. Dalam arti tidak ada pembatasan waktu, lain halnya dengan hak guna usaha maupun hak guna bangunan ada pembatasan waktu. Secara teoritis memang dapat diperpanjang kembali.

Oleh karena itu dari segi keamanan bagi pemberi kredit, hak milik tentu menjadi pilihan utama. Yang menarik dalam UUHT ini, rupanya yang dapat dijadikan agunan terbatas hanya untuk ketiga jenis hak atas tanah, akan tetapi juga hak-hak lainnya. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 4 ayat 2) UUHT : selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1), hak pakai atas tanah Negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan juga dibebani hak tanggungan. Hanya saja untuk jenis hak pakai atas tanah Negara, membutuhkan pengaturan lebih lanjut, seperti dijelaskan dalam ayat 3) pembebanan hak tanggungan

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.* Hlm.2.

<sup>12</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

<sup>13</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Disamping itu, menurut Pasal 4 ayat 4) UUHT : “Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Seperti yang disebutkan bahwa Hak Milik merupakan salah satu objek hak tanggungan yang cukup kuat, karena tidak ada pembatasan waktu dan dijamin keamanannya dalam pengambilan kredit di Bank. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat 1) UUPA yang berbunyi :<sup>14</sup>

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

*Turun temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>15</sup>

Kedudukan sertifikat hak milik dalam dunia perkreditan dibank memang memiliki kasta tertinggi yang berpotensi kuat untuk mendapatkan kredit dari Bank sebagai kreditur. Karena jika dilihat dari segi keamanan bagi pemberi kredit atau Bank hak milik tentu

menjadi pilihan utama dan merupakan jenis hak yang cukup kuat. Dalam arti tidak ada pembatasan waktu, lain halnya dengan hak guna usaha maupun hak guna bangunan ada pembatasan waktu. Walaupun secara teoritis bisa diperpanjang kembali.<sup>16</sup>

Hak milik yang dibuktikan dengan sertifikat Hak Milik atau SHM menempati kasta tertinggi dan memiliki manfaat paling besar bagi pemiliknya. Berikut penjabaran mengenai sejumlah keunggulan SHM:<sup>17</sup>

1. Hak milik atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup.
2. Ketika pemiliknya meninggal dunia, hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, serta tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
3. Memiliki tanah dengan status hak milik jelas jauh lebih bergengsi jika dibanding dengan tanah berstatus Hak Guna Usaha atau HGU, dimana Anda hanya memiliki hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu. Paling lama enam puluh tahun untuk keperluan pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan.
4. Juga lebih leluasa ketimbang memiliki Hak Guna Bangunan atau HGB. Dengan HGB hak Anda untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan milik Anda sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
5. Mengapa memiliki tanah dengan status hak milik disebut sebagai aset? Ini karena meski Anda tak mendirikan bangunan atau berusaha di atas tanah yang memiliki sertifikat hak milik atas nama Anda, tanah itu bisa memberi Anda keuntungan.

<sup>14</sup> Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>15</sup>

<https://www.kompasiana.com/melianawaty/5500006ea333117b6f50f8f1/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty>, diakses pada 2 Februari 2020, Pukul : 17.32 Wita

<sup>16</sup> Sentosa Sembiring, *Op.Cit*, Hlm 214.

<sup>17</sup><https://www.rumah.com/panduan-properti/memahami-keistimewaan-sertifikat-hak-milik-7906>, diakses pada 14 Februari 2020, Pukul 17.00 Wita

## **B. Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi (Kredit Macet) Yang Dilakukan Oleh Debitur Menurut Peraturan Perbankan.**

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 angka (3) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas, yaitu: lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Mengenai masing-masing kualitas kredit tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. Kredit Lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat;
  - b. memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
  - c. bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai. 2.
2. Kredit dalam Perhatian Khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
  - b. kadang-kadang terjadi cerukan (*Overdraft*); atau
  - c. mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - e. didukung oleh pinjaman baru.
3. Kredit Kurang Lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
  - b. sering terjadi cerukan (*Overdraft*); atau
  - c. frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari; atau
  - e. terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
  - f. dokumentasi pinjaman yang lemah.
4. Kredit yang Diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
- b. sering terjadi cerukan (*Overdraft*) yang bersifat permanen; atau
- c. terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
- d. terjadi kapitalisasi bunga, atau
- e. dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

5. Kredit macet, yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari; atau
  - b. kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
  - c. dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Penyelesaian kredit macet melalui lembaga hukum merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.<sup>19</sup> Sehubungan dengan hal tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terdapat beberapa lembaga dan berbagai sarana hukum yang dapat dipergunakan untuk mempercepat penyelesaian masalah kredit macet perbankan.

Pengaruh kelembagaan terhadap kelancaran penyelesaian krisis perbankan menunjukkan pengaruh yang penting. Krisis perbankan membebani fiskal terutama apabila dilaksanakan kebijakan seperti rekapitalisasi perbankan, bantuan likuiditas, dan jaminan pemerintah yang eksplisit terhadap lembaga-lembaga keuangan, serta penerapan kelonggaran atas peraturan prudensial.

Adapun lembaga yang berfungsi untuk menyelesaikan masalah kredit macet perbankan dapat diuraikan pada sub bagian dibawah ini. Pengaruh kelembagaan terhadap kelancaran penyelesaian krisis perbankan menunjukkan pengaruh yang penting. Krisis perbankan membebani fiskal terutama apabila

<sup>18</sup> Hermansyah, Op.cit. hal.66

<sup>19</sup> Kasmir, Op.Cit, Hlm.131

dilaksanakan kebijakan seperti rekapitalisasi perbankan, bantuan likuiditas, dan jaminan pemerintah yang eksplisit terhadap lembaga-lembaga keuangan, serta penerapan kelonggaran atas peraturan prudensial. Adapun lembaga yang berfungsi untuk menyelesaikan masalah kredit macet perbankan dapat diuraikan pada sub bagian dibawah ini:

a. Pengadilan Negeri<sup>20</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 dan pasal 10 Undang-Undang No.14 Tahun 1970, badan peradilan merupakan lembaga yang sah dan berwenang untuk menyelesaikan sengketa. Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang No.14 tahun 1970 ditetapkan berbagai peraturan perundang-undangan yang menentukan batas yurisdiksi untuk setiap badan peradilan.

Khusus berkenaan dengan permasalahan sengketa perkreditan, yurisdiksinya termasuk kewenangan lingkungan peradilan umum, sehingga badan peradilan yang secara resmi bertugas menyelesaikan kredit macet bila disengketakan adalah Pengadilan Negeri. Penyelesaian sengketa kredit macet bank-bank swasta dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri dengan 2 (dua) cara:

1. Bank menggugat nasabah karena telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati. Bank dapat menggugat debitur yang melakukan wanprestasi dengan tidak membayar utang pokok maupun bunga ke Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri dalam hal ini akan memproses gugatan tersebut dengan mempertimbangkan bukti-bukti dan sanggahan-sanggahan yang diajukan oleh kedua belah pihak. Apabila proses pemeriksaan selesai dilakukan, Pengadilan Negeri akan mengeluarkan putusan. Putusan tersebut dilaksanakan dengan sita eksekusi atas agunan yang diberikan untuk kepentingan pelunasan kredit.
2. Bank meminta penetapan sita eksekusi terhadap barang agunan debitur yang telah diikat secara sempurna. Terhadap barang agunan yang telah diikat secara

sempurna, seperti dengan cara hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atau *credietverband*, maka bank dapat langsung mengajukan permohonan penetapan sita eksekusi barang agunan untuk dapat memperoleh pelunasan piutangnya tanpa harus melalui proses gugatan biasa di Pengadilan.

b. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)<sup>21</sup>

Dengan Undang-Undang No.49 Prp. Tahun 1960, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) bertugas menyelesaikan piutang negara yang telah diserahkan kepadanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan negara. Dengan demikian bagi bank milik negara penyelesaian masalah kredit macetnya harus dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), dimana dengan adanya penyerahan piutang macet kepada badan tersebut secara hukum wewenang penguasaan atas hak tagih dialihkan kepadanya.

Pengurusan piutang negara dimaksud dilakukan dengan membuat Pernyataan Bersama antara PUPN dan debitur tentang besarnya jumlah hutang dan kesanggupan debitur untuk menyelesaikannya. Pernyataan Bersama tersebut mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, sehingga pernyataan tersebut mempunyai titel eksekutorial.

Jika debitur menolak membuat Pernyataan Bersama, maka Ketua PUPN dapat menetapkan besarnya jumlah hutang sendiri. Dalam hal Pernyataan Bersama tidak dipenuhi oleh debitur, PUPN dapat memaksa debitur untuk membayar sejumlah hutang dengan surat paksa, sehingga selanjutnya penyitaan dan pelelangannya disamakan dengan penagihan pajak negara (pasal 11 UU No.49 Prp.tahun 1960). Dengan demikian penagihan piutang negara dilakukan sesuai dengan parate eksekusi. Surat Paksa dikeluarkan dalam bentuk keputusan Ketua PUPN dengan titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan seperti grosse putusan hakim dalam perkara perdata yang tidak dapat diajukan banding lagi.

c. Kejaksaaan<sup>22</sup>

Berdasarkan UU No.5 Tahun 1991 dan Keputusan Presiden No.55 tahun 1991,

20

<https://iwanvictorleonardo.wordpress.com/2010/06/09/cara-penyelesaian-kredit-macet/>, diakses pada 18 Februari, Pukul : 14.42 Wita

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> *Ibid*, Hlm. 49

Kejaksaan dengan kuasa khusus dapat bertindak didalam maupun diluar pengadilan untuk dan atas nama negara atau pemerintah. Oleh karena itu peranan Kejaksaan dalam bidang hukum perdata tersebut dapat disejajarkan dengan *Government's Law Office* atau Advokat/Pengacara Negara.

Dengan demikian Kejaksaan dapat mewakili bank-bank milik negara dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum, termasuk masalah hukum yang timbul dari hubungan pemberian kredit antara bank dengan debitur bilamana debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada bank.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, dalam pelaksanaan penyelesaian masalah hukum yang timbul dalam hubungan antara bank dengan nasabahnya antara lain dalam hubungan pemberian kredit, perlu dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Untuk menangani masalah hukum yang bersifat perdata dalam hubungan bank dengan nasabahnya, bank dapat memberikan surat kuasa khusus kepada kejaksaan
2. Dengan surat kuasa khusus tersebut, kejaksaan termasuk dalam kategori pihak terafiliasi yang berkewajiban mematuhi ketentuan Undang-Undang no.7 tahun 1992 tentang Perbankan termasuk ketentuan rahasia bank.
3. Sebagai penerima kuasa, kejaksaan bertindak untuk dan atas nama bank tanpa adanya pelepasan/pengalihan hak tagih bank terhadap debitur
4. Sebagai pengacara, kejaksaan akan menghormati rahsia klien termasuk bank yang telah memberikan kuasa kepadanya.

Lembaga-Lembaga yang dapat menyelesaikan kredit macet telah diuraikan diatas, sedangkan sarana hukum yang dapat dipergunakan untuk mempercepat penyelesaian masalah kredit macet perbankan yaitu :<sup>23</sup>

1. Pelaksanaan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata

Menurut pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata Kreditur pemegang Hipotik pertama (sekarang

dikenal dengan Pemegang Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan) dapat diberi kuasa untuk menjual barang agunan dimuka umum untuk melunasi hutang pokok atau bunga yang tidak dibayar oleh debitur sebagaimana mestinya. Dengan demikian pelaksanaannya tidak memerlukan fiat/persetujuan Ketua Pengadilan Negeri atau proses penyitaan serta tidak memerlukan adanya *grosse akte*. Namun pelaksanaan pasal dimaksud harus dilakukan dengan memperhatikan pasal 1211 KUH Perdata yaitu melalui Kantor Lelang Negara sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

## 2. *Grosse Akte* Pengakuan Hutang

Tujuan pemanfaatan *grosse akte* pengakuan hutang sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR adalah memberikan kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap agar langsung dapat dieksekusi. Dengan demikian pemegang *grosse akte* pengakuan hutang cukup mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat agar bunyi atau isi *grosse akte* dimaksud dapat dilaksanakan.

## 3. Putusan Yang Bersifat Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

Putusan Yang Bersifat Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) sebagaimana diatur dalam pasal 191 Rbg/pasal 180 HIR merupakan suatu proses khusus yang memungkinkan dapat dilaksanakannya eksekusi sebelum putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Putusan dimaksud dapat diterapkan hakim dengan syarat :

- a. ada suatu surat otentik, atau
- b. tulisan tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti, atau
- c. ada putusan lain yang sudah berkekuatan hukum yang tetap, atau
- d. ada tuntutan *provisioneel* yang dikabulkan

## 4. *Gizjeling* dan *Lijfsdwang*

*Gizjeling* sebagaimana ditetapkan dalam pasal 209 sampai 224 HIR atau pasal 242 sampai dengan 258 Rbg merupakan lembaga upaya paksa agar debitur memenuhi kewajibannya. *Gizjeling* dikenakan terhadap orang yang tidak atau tidak cukup mempunyai

<sup>23</sup> *Ibid*, Hlm.50.

barang untuk memenuhi kewajibannya. Sedangkan lembaga *Lijfsdwang* sebagaimana diatur dalam pasal 580-608 Rv merupakan paksaan yang bersifat mengasingkan seseorang dalam suatu tempat tertentu. Dalam pelaksanaannya *Lijfsdwang* ditujukan kepada orang yang membangkang, dalam arti yang bersangkutan mempunyai barang dan kemampuan tetapi tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga dari segi keadilan lembaga ini lebih tepat untuk digunakan.

Sedangkan menurut perspektif perbankan dalam kasus kredit macet bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan biasanya dengan jangka waktu pengembalian terutama bagi kredit yang mengalami musibah. Penyelamatan kredit macet dilakukan dengan cara sebagai berikut:<sup>24</sup>

- a. *Rescheduling*, hal ini dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit, di mana debitur diberikan keringanan dalam jangka waktu kredit.
- b. *Reconditioning*, yaitu dengan cara mengubah persyaratan yang ada seperti kapitalisme bunga.
- c. *Restructuring*, dilakukan dengan cara menambah jumlah kredit, menambah *equity* dengan menyeter uang tunai tambahan dari 7pemilik.
- d. Penyitaan jaminan, merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar sudah tidak mempunyai niat baik atau sudah tidak mampu membayar semua utang-utangnya.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Kedudukan Sertifikat hak milik sebagai jaminan kredit di Bank menempati kedudukan tertinggi dibandingkan dengan hak guna usaha dan hak guna bangunan. sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tertulis bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sebab, Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan paling kuat atas lahan

atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan pihak lain. Sertifikat tanah merupakan sertifikat hak milik yang mempunyai kepemilikan penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut.

2. Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko, yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Sehingga perlu ada upaya penyelesaian perkara wanprestasi dalam perjanjian kredit yakni penyelesaian melalui jalur litigasi dan non litigasi, dengan jalur litigasi yakni mengajukan gugatan di pengadilan sedangkan non litigasi yakni Penyelamatan kredit macet *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, dan penyitaan jaminan. Oleh, karena itu penyelesaian sengketa kredit macet bisa dilakukan dengan mekanisme administrasi perkreditan dibank, dan terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka penanganannya dapat melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum (penyelesaian melalui jalur hukum).

### B. Saran

1. Dalam melakukan perjanjian kredit di bank nasabah harus mengikuti prosedur regulasi yang diatur dalam undang-undang hak tanggungan dan peraturan perbankan mengenai bentuk jaminan yakni sertifikat hak milik, dengan posisi Sertifikat Hak Milik itu sendiri memiliki posisi tertinggi sebagaimana yang ditentukan dalam undang-undang pokok agraria karena hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh, sehingga memungkinkan untuk mendapatkan kredit di Bank.
2. Perlu pengawasan dalam pemberian kredit kepada nasabah secara efektif serta melakukan langkah-langkah preventif agar tidak terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit, serta perlu adanya itikad baik dari kedua belah pihak dalam melaksanakan perjanjian kredit dan penyelesaiannya perkara wanprestasi

<sup>24</sup> Thamrin Abdullah, Francis Tantri, 2012 "*Bank dan Lembaga Keuangan*," Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hlm 181.

harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau berpegang pada kepastian hukum serta lebih ditekankan penyelesaian sengketa melalui jalur perdamaian atau mediasi (non litigasi).

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru, 2007 "Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta, Rajawali Pers.
- Asyhadie dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Depok : Rajawali Pers,
- Boedi Harsono, 1971 "Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama Djilid Kedua Sedjarah Penjusunan Isi Dan Pelaksanaannya", Jakarta: Djembatan.
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 2001 "Kitab Undang-Undang Hukum Perusahaan" Jakarta: Jilid 1 Pradnya.
- Frieda Husni Hasbullah, 2005 "Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (jilid 2)", Jakarta: Indo Hill-Co.
- Frans Hendra Winarta, 2012 "Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional" Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadisaputro, Hartono, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Yogyakarta: Liberty, 1984
- J. Satrio, 2002 "Hak Jaminan Kebendaan", Bandung: Citra Aditya Bhakti, Hlm.10.
- Mertokusumo, Soedikno, 2007 "Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia", Jakarta: Bina Cipta Pers.
- Kasmir, 2003, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Kashadi, 2000. Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- M.A. Moegni Djojodirjo, 2006 "Perbuatan Melawan Hukum", Jakarta: Pradnya Paramita.
- Mariam Darus Badruzaman, 1998, "Hukum Bisnis" Bandung: Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, 1989 "Perjanjian Kredit Bank", Bandung: Alumni.
- Merguerite S. Robinson. 2004 "The Micro Finance Revolution-Revolusi Keuangan Mikro", Jakarta: Salemba Empat, Jakarta.
- Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Rachmadi Usmani. 2012 "Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik" Jakarta. Penerbit : Sinar Grafika.
- Rahman, Hasanuddin, 1998 "Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia". Bandung: Citra Aditya Bakti..
- Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Bandung : Mandar Maju,
- Suratman, H.Philips Dillah, "Metode Penelitian Hukum", Bandung: Alfabeta, Hlm.32,;terkutip; Peter Mahmud Marzuki, 2008, "Penelitian Hukum", Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat", Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1980 "Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan", Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI.
- Subekti, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1989.
- Salim H.S 2008, "Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)", Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- <sup>11</sup> R. Subekti, 2007 "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jakarta: PT. Arga Printing.
- Sutarno, 2004, *Aspek-Apek Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta.
- Subekti, 1987, "Hukum Perjanjian", Jakarta: Intermasa,
- Thamrin Abdullah, Francis Tantri, 2012 "Bank dan Lembaga Keuangan", Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,
- Wirjono Prodjodikoro, 2012 "Asas-asas Hukum Perjanjian:", Bandung: Sumur Pustaka.
- Yahya Harahap, 1986 "Segi-segi Hukum Perjanjian", Bandung: Cetakan Kedua, Alumni

#### JURNAL/KARYA ILMIAH

Delila Pritaria Cantika, "Pembatalan Hak Merek Yang Telah Dijadikan Jaminan Fidusia", Jurnal Yuridis Volume 5 Nomor 1 Juni 2018.

Martha Noviaditya, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", Jurnal Hukum

Niken Prasetyawati, Tony Hanoraga, *“Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang”*, Jurnal Sosial-Humaniora, Volume Nomor 1 Juni 2015.

Rika Lestari *“Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia”*, Jurnal Ilmu Hukum. Volume 3 Nomor 2.

Sri Redjeki Slamet, *“Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi”*, Lex Jurnaica, Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013,