

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SURYA PRIMA PERSADA

Sulistiyorini

Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

ABSTRAK

Dalam pemberian kredit perbankan didalamnya diatur oleh peraturan perundang-undangan mengenai perbankan maupun aturan internal perbankan yang berupa Standar Operasional Prosedur (SOP) namun sebelum dilaksanakan pencairan kredit kepada nasabah, bank melakukan beberapa tahapan proses yaitu dari analisa kelayakan nasabah, usaha, pekerjaan dan jaminan, setelah proses tersebut dilalui tahap terpenting adalah penandatanganan perjanjian kredit kedua belah pihak, sebagai dasar pijakan perbuatan hukum antara kedua belah pihak. Aspek legalitas dalam perjanjian kredit sangatlah penting ketika terjadi permasalahan kredit macet. Langkah penyelamatan tersebut berupa musyawarah seperti yang diamanatkan dalam peraturan BI maupun berupa pelelangan jaminan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan hendaknya dilaksanakan sesuai aturan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksana pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan serta mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Surya Prima Persada. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (field research), pendekatan yang digunakan adalah yuridis-empiris yang didasarkan pada kenyataan yang ada di lapangan. Sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi. Berdasarkan hasil penelitian bahwa pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di BPR Surya Prima Persada telah sesuai dengan bank Berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) BPR Surya Prima Persada. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum pada Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Dalam hal penyelesaian kredit macet, BPR Surya Prima Persada menempuh langkah musyawarah yang dilanjutkan dengan pelelangan eksekusi jaminan hak tanggungan apabila terjadi kegagalan dalam hal musyawarah dengan nasabah.

PT. BPR Surya Prima Persada menggunakan penyelesaian dengan cara di luar pengadilan (non litigasi) dengan tahap *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*.

Kata Kunci : Perjanjian, Jaminan dan Kredit Macet

ABSTRACT

In the provision of banking credit in it is regulated by the laws and regulations regarding banking and internal banking rules in the form of Standard Operating Procedures (SOP) but before the disbursement of credit to customers, the bank performs several stages of the process, namely from the analysis of customer eligibility, business, employment and guarantees, after the process is passed the most important stage is the signing of credit agreements between the two parties, as the basis of the footing of the deed. law between the two sides. The legality aspect in credit agreements is very important when there is a bad credit problem. The rescue step is in the form of deliberation as mandated in BI regulations and in the form of guarantee auctions as stipulated in Law No. 4 of 1996 on Dependent Rights, in the practice of binding credit with guaranteed Dependent Rights should be carried out in accordance with the rules. Therefore, the author is interested in conducting research on the implementation of credit with guaranteed collateral rights and wanprestasi settlement mechanisms in credit agreements with guaranteed Dependent Rights at PT. BPR Surya Prima Persada.. The type of research used is field research, the approach used is juridical-empirical based on the reality that exists in the field. Data sources are obtained from primary data and secondary data. Data collection techniques by observation. Based on the results of research that the implementation of credit with guaranteed dependent rights in BPR Surya Prima Persada has been in accordance with the bank based on standard operating procedures (SOP) of BPR Surya Prima Persada. The creation of a Deed of Granting Dependent Rights which aims to guarantee legal certainty on land rights that are burdened with Tangungan Rights. In the case of bad credit settlement, BPR Surya Prima Persada takes a deliberative step followed by the auction of the execution of dependent rights guarantees in case of failure in terms of deliberation with customers. PT. BPR Surya Prima Persada uses settlement in an out-of-court (non-litigation) manner with the stages of *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*.

Keywords: *Agreements, Guarantees and Bad Credit*

PENDAHULUAN

Pengertian bank menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk- bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak¹. Menurut Kasmir (2008:2) bahwa “Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkan kembali ke masyarakat, serta memberikan jasa-jasa bank lainnya”. Penggolongan bank menurut jenis-jenisnya berdasarkan fungsinya, yaitu :

1. Bank sentral

Bank sentral adalah institusi atau lembaga yang bertanggung jawab menjaga stabilitas harga dan nilai mata uang negara tersebut.

2. Bank umum

Bank umum adalah bank yang menjalankan usaha konvensional berbentuk pemberian jasa lalu lintas pembayaran. Bank umum inilah yang jasanya paling sering kita gunakan untuk menabung.

3. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank konvensional yang melaksanakan kegiatan menghimpun dana dan memberikan kredit.

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah jenis bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip-prinsip syariah, yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kegiatan BPR ini jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, BPR tidak diperkenankan untuk menerima simpanan berupa giro, melakukan kegiatan usaha valuta asing, melakukan penyertaan modal dengan prinsip *prudent banking*, serta melakukan usaha perasuransian. Jadi, usaha yang dilakukan BPR itu adalah menghimpun dana dan menyalurkannya dengan tujuan memperoleh keuntungan melalui *spread effect* dan pendapatan bunga. Namun dalam pemberian kredit di BPR telah menyediakan formulir kredit disertai syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon kredit atau calon debitur. Meskipun pemohon kredit sudah memenuhi syarat-syarat yang diajukan, belum tentu pihak bank

¹ Undang-Undang No.10 Tahun 1998,Pasal 2

memberikan fasilitas kredit. Pihak BPR harus meneliti dan menganalisa keadaan pemohon kredit terlebih dahulu. Dalam memberikan kredit pihak BPR harus memperhatikan asas-asas pemberian kredit yang sehat, dengan memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang dikenal dengan prinsip 5C (*The Five C's Principles*), yaitu *Character*/Kepribadian, *Capacity*/Kemampuan Bayar, *Capital*/Modal atau Aset Kekayaan, *Collateral*/Jaminan, *Condition of Economy*/Kondisi Ekonomi suatu daerah tertentu. Hal ini untuk menjaga kemungkinan-kemungkinan yang tidak diharapkan terjadi.

Dalam suatu pemberian kredit maka perjanjian kredit sebagai dasar perjanjian pinjam-meminjam. Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan nasabah. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil. Dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu akta dibawah tangan dan akta notariil. Dalam kegiatan pinjam-meminjam uang sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang dari pihak kreditur kepada pihak debitur. Jaminan utang disebut juga dengan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit berfungsi untuk mengamankan pelunasan kredit ketika debitur cidera janji atau disebut wanprestasi. Dalam praktik perbankan jaminan kredit yang digunakan umumnya jaminan khusus yaitu jaminan kebendaan berupa tanah. Dalam perjanjian penjaminan maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “menyebutkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal”.²

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) merupakan wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pada Pasal 1 angka 1 UUHT menyatakan bahwa : “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang , berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”³ Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan utang maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320

³ Undang -Undang No.4 Tahun 1996, Pasal 1 angka 1

Tanggungjawab (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bersikan janji-janji melindungi kreditur kemudian dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran hak tanggungan dan penerbitan hak tanggungan.

Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut diatas harus dinyatakan dengan tegas di dalam APHT (Pasal 4 ayat (4) UUHT). Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana disebut diatas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dilakukan dengan penandatanganan serta (bersama) pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik benda-benda tersebut untuk menandatangani serta (bersama) APHT dengan akta otentik. Yang dimaksud akta otentik di sini adalah Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda di atas tanah tersebut yang dibebani Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat (5) UUHT).⁴

Berdasarkan penelitian yang diperoleh pada PT. BPR Surya Prima Persada yaitu mengenai pelaksanaan pemberian kredit di PT BPR Surya Prima Persada, serta mengenai penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Rumusan Masalah

Peneliti merumuskan masalah-masalah yang diteliti, sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas Tanah pada PT. BPR Surya Prima Persada?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Surya Prima Persada?

METODE PENELITIAN

⁴ Subekti, 1996, Jaminan-Jaminan untuk Pemberi Kredit, Termasuk Hak Tanggungan, Menurut Hukum Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 45-46

Pada metode penelitian ini, peneliti memaparkan jenis penelitian yang digunakan penelitian lapangan (field research) maksudnya data yang menjadi dasar dalam penelitian ini adalah hasil dari fakta lapangan yaitu hasil penelitian terhadap PT. BPR Surya Prima Persada, pendekatan yang digunakan adalah yuridis-empiris yang didasarkan pada kenyataan yang ada di lapangan. Sumber data diperoleh dari data primer (hasil wawancara langsung) dan data sekunder (bahan-bahan kepustakaan). Teknik pengumpulan data dengan cara observasi. Penelitian ini, data primer diperoleh penulis dengan melakukan wawancara dengan Bagian Administrasi Kredit di PT BPR Surya Prima Persada. Data sekunder merupakan data yang tidak diperoleh langsung dari lapangan melainkan diperoleh dari studi kepustakaan, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen, bahan-bahan kepustakaan dan sumber tertulis lainnya. Dalam hal ini metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini berlokasi di Perusahaan PT. BPR Surya Prima Persada.

PEMBAHASAN

Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Surya Prima Persada

Pemberian kredit yang ditetapkan PT. BPR Surya Prima Persada, mencakup kebijakan pokok pengaturan mengenai pemberian kredit yang sehat, penilaian agunan, pemberian kredit kepada pihak terkait dengan BPR, debitur grup, dan/atau debitur besar, kredit kepada sektor ekonomi, kegiatan usaha, dan debitur yang berisiko tinggi, serta kredit yang perlu dihindari.

Dalam setiap pemberian kredit harus mengikuti prosedur pemberian kredit melalui 5 (lima) tahap, yaitu sebagai berikut⁵ :

1) Tahap Pertama Pendekatan dan Negoisasi (Tahap Permohonan)

Calon Debitur mengajukan permohonan kredit ke bagian pemasaran (Account Officer/AO). AO mempelajari dan memverifikasi hasil pengisian permohonan kredit dengan persyaratan yang diterima, kemudian apabila dianggap layak, AO melakukan kontak lebih lanjut dengan calon debitur untuk mengadakan pertemuan, pengumpulan data usaha serta peninjauan jaminan yang diberikan calon debitur.

⁵ Pedoman Kebijakan Prosedur Perkreditan BPR Surya Prima Persada

Apabila permohonan dinilai layak oleh A/O, hasilnya dituangkan ke suatu Proposal Kredit untuk dijadikan dasar Analisis Kredit. Pada tahap ini berarti, A/O melakukan data awal calon debitur, melalui wawancara dengan calon debitur. Dalam melakukan pendekatan dan negoisasi Account Officer harus mempunyai pengetahuan mengenai kebijakan dan pricing kredit oleh BPR serta pengetahuan terhadap situasi perekonomian baik secara makro maupun mikro.

2) Tahap Kedua Analisa dan Investigasi (Tahap Analisis Kredit)

- a. Analisis kredit dapat dilakukan secara kualitatif atau kuantitatif yang disertakan ke dalam kertas kerja yang mengacu pada Prinsip 5 C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economic*) atau kondisi aspek lingkungan internal dan eksternal usaha calon debitur dengan penekanan pada analisa terhadap :
 - 1) Data-data usaha debitur ; Data keuangan debitur; Kebutuhan dana debitur dan Data jaminan dan penilaian jaminan.
 - 2) Investigasi, diantaranya : SLIK OJK, Bank checking dan/atau Trade checking, Personal checking/atau, Praticice checking, Perbandingan data keuangan kondisi usaha (on the spot).
- b. Hasil analisis kredit hanya merupakan usulan atau rekomendasi kondisi kelayakan usaha calon debitur, untuk dijadikan dasar pertimbangan Komite Kredit dalam memberikan persetujuan kredit.

3) Tahap Ketiga Persetujuan Kredit (Tahap Keputusan Kredit)

Pada tahap ini Komite Kredit memberikan keputusan kredit untuk diterima atau di tolak sesuai Batas Wewenang Keputusan Kredit (BWK) dan BMPK. Sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan Komite Kredit mempertimbangkan hasil analis kredit yang tertuang pada Proposal Kredit.

4) Tahap Keempat Pengikatan/Administrasi Penarikan/Penyetoran Dana (Tahap Administrasi Kredit)

Pada tahap ini dilakukan pengikatan kredit dan agunan sebagai jaminan secaa sempurna, sesuai dengan persyaratan dalam persetujuan kredit, serta penarikan dan penyetoran dana yang dalam prosedurnya mengandung prinsip pengawasan

prinsip pengawasan ganda, sebagaimana diatur dalam Pedoman Pelaksanaan Kredit BPR.

5) Tahap Kelima Monitoring Kredit (Pemantauan Kredit)

Terhadap kredit-kredit yang telah disalurkan harus dilakukan monitoring agar kredit tersebut tidak menjadi bermasalah, sehingga risiko kredit tetap terkendali.

Agar kegiatan monitoring dilakukan dengan lancar dan efektif, maka pada saat BPR memberikan informasi Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit kepada calon debitur, harus disertakan ketentuan kesediaan untuk setiap waktu dilakukan monitoring oleh BPR terhadap kegiatan usaha, tempat kediaman debitur dan agunan sebagai jaminan. Monitoring dilakukan secara berkala, minimal setiap 6 (enam) bulan.

Dalam pemberian kredit, BPR menentukan syarat dan prosedur kepada debitur. syarat dan prosedurnya terlebih dahulu adanya formulir permohonan kredit didalam dokumentasi kredit, dokumentasi kredit menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari paket kredit dan merupakan salah satu aspek penting yang dapat membantu mengamankan pengembalian kredit. Oleh karena itu dokumentasi kredit wajib dilaksanakan dengan baik.

Dokumen dimulai dari permohonan kredit sampai dengan pelunasan kredit. Dokumen kredit tersebut harus mencakup/merekam semua tahapan pemberian kredit dan dokumen yang dipersyaratkan oleh pejabat pemutus untuk kredit tersebut diperoleh selama proses kredit berlangsung, keamanan dalam pemberian kredit.

Dokumen yang harus dipenuhi oleh debitur, terdiri dari :

- 1) Indetitas debitur yang berupa:
 - a. Perorangan/Pengusaha Perorangan
 - KTP debitur
 - KTP istri/suami debitur
 - Kartu Keluarga
 - NPWP
 - Akta nikah/cerai/perjanjian pisah harta
 - Akta kelahiran (apabila diperlukan)

- b. Badan Hukum
 - KTP para pengurus perusahaan (Direksi & Komisaris)
 - NPWP pribadi para pengurus perusahaan (Direksi & Komisaris) (Apabila diperlukan)

2) Legalitas Usaha :

- a. Perorangan/Pengusaha Perorangan Ijin-ijin usaha, seperti :
 - SIUP/ijin industri/ijin usaha yang sesuai dengan bidangnya
 - TDP yang masih berlaku
 - NPWP
- b. Badan Hukum
 - Akta pendirian berikut perubahannya (s/d terkini) yang telah mendapatkan pengesahan dari instansi pemerintah terkait.
 - SIUP/Ijin industri/Ijin usaha yang sesuai dengan bidangnya.
 - TDP yang masih berlaku.
 - NPWP.

3) Pengalaman Usaha

- a. Usaha nasabah sudah berjalan minimal 6 (enam) bulan, patokan jangka waktu tersebut dilihat dari mulainya aktivitas usaha yang bersangkutan, bukan dilihat dari tanggal pendirian atau tanggal akta anggaran badan hukum atau dapat pula dilihat dari tenaga teknis yang melakukan kegiatan usaha dibidangnya.
- b. Usaha dalam keadaan profit/laba, hal ini tercermin pada aktivitas usaha dan keuangannya.
- c. Setiap pengajuan permohonan kredit (kecuali kredit konsumtif) wajib dilampirkan foto usaha, yaitu :
 - Lokasi usaha.
 - Kondisi tempat usaha
 - Lingkungan sekitar tempat usaha.

4) Informasi Keuangan

Nasabah sekurang-kurangnya wajib memberikan informasi keuangan omzet, biaya-biaya, bon-bon atau kwitansi-kwitansi penjualan dan catatan penerimaan dan pengeluaran penjualan.

5) Persyaratan Khusus Kredit Investasi

Khusus untuk pengajuan kredit investasi, permohonan kredit wajib dilengkapi dengan :

- a. Apabila tujuan penggunaan kredit investasi untuk konstruksi harus adanya :
 - Gambaran teknis yang menunjukkan spesifikasi bangunan, misalnya : Denah Lokasi; Site Plan (planing permit); Gambar detail bangunan, sipil, mesin, dsb.
 - Ijin-ijin yang diperlukan
 - Dokumen pelaksanaan
 - Rencana Anggaran Biaya Bangunan (RAB)
- b. Time Schedule pembangunan
- c. Apabila tujuan penggunaan kredit investasi untuk pembelian mesin & peralatan, harus diperinci secara jelas mengenai jenis, spesifikasi, harga beli, supplier mesin & peralatan tersebut, dan dilengkapi dengan dokumen/surat pendukung yang wajar.

6) Legalitas & Persyaratan Barang Jaminan

- a. Barang jaminan harus didukung dengan Surat bukti kepemilikan barang jaminan kredit yaitu,
 - Asli hak atas tanah seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB),
 - Deposito
 - Kepemilikan kendaraan bermotor (BPKB) asli
- b. Penjelasan selengkapnya mengenai barang jaminan kredit sesuai dengan Pedoman Kebijakan Prosedur Perkreditan BPR Surya Prima Persada.

Prosedur dalam pengajuan kredit di PT. BPR Surya Prima Persada, yaitu setelah kelengkapan administrasinya sudah lengkap seperti KTP suami istri, KTP si pemilik agunan, NPWP, dan akan di cek secara online kepada Bank Indonesia (SID/Slik), informasi debitur ini bersifat rahasia, yang di cek melalui nomor KTP, melalui tempat tanggal lahir si pemilik KTP. Jika belum pernah melakukan peminjaman, akan diketahui melalui SID/Slik Bank Indonesia, untuk mengetahui apakah debitur tidak pernah melakukan pinjaman di bank

berbeda atau ternyata pernah melakukan pinjaman dan ternyata menunggak dan terdaftar dalam black list (buku hitam).

Namun jika syarat-syaratnya sudah terpenuhi maka akan dilakukan pemeriksaan atas kebenaran agunan tersebut yaitu dengan cara meninjau kelapangan untuk mengetahui usaha yang dimiliki debitur layak atau tidak menurut hukum Indonesia, dan usaha tersebut penghasilannya harus lebih besar pemasukannya dari pinjaman ke BPR. Dalam pemberian kredit pada PT. BPR Surya Prima Persada jika sudah ada permohonan, dan dokumen-dokumen lainnya sudah lengkap lalu diperiksa oleh bagian kabag kredit dan bagian legal, di periksa dengan catatan administrasinya sudah lengkap dan ditinjau ke lapangan kebenarannya.

Kelengkapan semua sudah sesuai, dan telah diperiksa kebenarannya, kemudian bagian kabag kredit membuat proposal kredit, setelah itu diajukan kepada komite kredit dengan Direksi atau Komisaris, data-data proposal kredit yang merupakan hasil analisis kredit maupun data pendukung lainnya diserahkan untuk dibahas oleh komite kredit (Kabag Kredit, Direksi dan atau Komisaris). Apabila telah disetujui permohonan kreditnya, bagian legal membuat pengikatan kredit yang terdiri dari, Surat Persetujuan Kredit, Perjanjian Kredit, Surat Kuasa mendebet kredit, Surat Pernyataan tidak dalam sengketa, Surat Pernyataan jika tidak asuransi jiwa/asuransi agunan, Tanda Terima Pencairan Kredit, Bukti Relasasi Kredit, Surat Order Notaris untuk jadwal pengikatan, dan Surat untuk pendaftaran Hak Tanggungan. dengan debitur dibawah tangan atau secara notarial. Setelah selesai akad kredit bagian administrasi kredit melakukan input komputer untuk realisasi kredit pada system, dan mengarsipkan file PK dan dokumen disimpan dalam credit file.

Jaminan sertifikat hak atas tanah, Langkah berikutnya yang terpenting dilakukan setelah terjadinya perjanjian kredit adalah proses pembebanan Hak Tanggungan itu sendiri. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT, dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan. Bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997⁶. Dengan dibuatnya buku tanah tersebut, Hak Tanggungan lahir dan kreditur menjadi kreditur pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan mendahului dari kreditur-kreditur lain. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan di BPR Surya Prima Persada, dengan cara,

Tahap pemberian Hak Tanggungan :

⁶ Satrio, 1998, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2, Citra Aditya, Bandung, hal. 143

- a) Untuk keperluan pembebanan Hak Tanggungan, pertama-tama debitur harus menyerahkan kepada BPR sertifikat hak atas tanah (asli) yang akan dibebani dengan Hak Tanggungan. Sertifikat hak atas tanah tersebut dapat atas nama debitur sendiri atau atas nama pihak ketiga.
- b) Jika ada royalti, maka harus diurus dulu royaltinya, harus melampirkan surat keterangan lunas dari pihak bank yang dulu bersangkutan.
- c) Validasi, proses yang diwajibkan sebelum pengecekan sertifikat pada sistem di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- d) Setelah validasi selanjutnya pengecekan sertifikat.
- e) Selanjutnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah akta surat yang berbentuk blanko dari Kantor Pertanahan dan digunakan pemilik jaminan untuk memberikan Hak Tanggungan atas tanah yang dimilikinya. Jangka waktu berlakunya Akta SKMHT hanya selama 1 (satu) bulan sejak akta tersebut ditandatangani dan segera harus ditingkatkan menjadi APHT hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- f) Pemberian Hak Tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lalu APHT tersebut ditandatangani oleh pemilik tanah selaku pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan, yaitu pihak BPR, 2 (dua) orang saksi, dan PPAT/Notaris itu sendiri.
- g) Kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemohon pendaftaran yaitu PPAT dan/atau kepada Pemegang Hak Tanggungan. Hak tanggungan menjadi penjaminan pelunasan piutang dengan jumlah yang telah ditentukan, didalam sertifikat hak tanggungan ditulis “sertifikat hak milik ini sudah dipasang hak tanggungan”, dan sudah tertera nomor sertifikat tersebut. Jika sudah lengkap maka sertifikat hak tanggungan menjadi agunan BPR Surya Prima Persada, dan apabila debitur wanprestasi, maka sertifikat hak tanggungan ini berhak dilelang oleh pihak BPR.

Namun sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (“Permen Agraria 9/2019”), dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan

Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Permen Agraria 9/2019, adalah:

serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el salah satunya adalah pendaftaran hak tanggungan. Selain itu, sistem ini juga melayani peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan. Layanan Hak Tanggungan Elektronik ini sesungguhnya sudah dimulai sejak diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, juga Permen ATR Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Yang dimaksudkan itu antara lain mengatur tentang Akta PPAT yang disampaikan pada Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen Elektronik yang dilakukan melalui sistem elektronik.

Saat itu untuk Hak Tanggungan Elektronik diterapkan di beberapa Kantor Pertanahan di Indonesia sebagai uji coba, dimana yang dapat dilaksanakan pemasangan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui sistem HT-el adalah untuk Debitor yang sekaligus sebagai Pemegang Hak Atas Tanah yg menjadi objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik. Untuk Debitor yang bukan sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dan juga atas Kreditor Perseorangan maka pemberian Hak Tanggungannya belum dapat dilaksanakan secara Elektronik dan masih dilaksanakan secara manual dengan mendaftarkan datang langsung ke Kantor Pertanahan setempat.

Dengan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang diundangkan sejak 8 April 2020, maka Perment ATR Nomor 9 Tahun 2019 diatas dicabut. Selanjutnya terbit petunjuk teknis sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tertanggal 29 April 2020. Berdasar Perment ATR/BPN tersebut diatas, sejak 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan dan harus diimplementasikan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia.

Bahwa tujuan pelaksanaan Pembebanan dengan pemberian Hak Tanggungan secara Elektronik yang harus dilaksanakan serentak secara Nasional tersebut adalah untuk

memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik . Selain untuk menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi.

PT. BPR Surya Persada sudah menggunakan system Hak Tanggungan secara HT-el, namun problem yang dihadapi para PPAT dan Kreditor dalam Layanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain masalah waktu Pengecekan Sertipikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga PNPB pengecekan tersebut bisa dibayar sehari setelah validasi selesai.

Kemudian akan muncul problem lagi saat setelah APHT di tandatangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya.padahal PPAT hanya punya waktu 7 hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam system tsb. Dari Kreditor problem yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada system layanan HT Elektronik.

Pada umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan. dalam bentuk tanah dan bangunan. Dengan demikian maka diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut.

Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Surya Prima Persada

Perjanjian pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan khususnya pada PT. BPR Surya Prima Persada pada dasarnya memang di dasarkan pada syarat sahnya suatu perjanjian yang terdiri dari kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal dan juga kehati- hatian dari suatu pemberian kredit, tetapi itu semua juga tidak memberikan jaminan

dan juga tidak bisa memungkiri bahwa nasabah atau debitur tidak akan melakukan pemenuhan prestasinya terhadap kreditur atau kata lain melakukan wanprestasi.

Upaya penyelesaian kredit apabila debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. BPR Surya Prima Persada adalah langkah pertama dengan upaya-upaya penyelamatan yaitu melakukan tindak lanjut penyelamatan (3R) :

(1) Penjadwalan kembali (Reschedulling) Penjadwalan kembali yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban Debitur atau jangka waktu.

(2) Persyaratan Kembali (Reconditioning) Persyaratan kembali yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum plafon kredit; dan /atau

(3) Penataan Kembali (Restructuring) Penataan kembali yaitu perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

Penyelesaian wanprestasi pada kredit macet di PT. BPR Surya Prima Persada wawancara dengan Ibu Stefani sebagai Kepala Bagian Kredit di PT. BPR Surya Prima Persada berdasarkan Pedoman Kebijakan Prosedur Perkreditan BPR Surya Prima Persada. Upaya Penanganan Kredit Bermasalah dengan kolektibilitas dapat digolongkan :

1) Kurang Lancar

a) Melakukan pembinaan dan penagihan kepada Debitur.

Penyelesaian wanprestasi , sebelum dilakukan tindakan non litigasi maupun tindakan litigasi, BPR Surya Prima Persada melakukan suatu tindakan yang disebut “Pembinaan”. Istilah “Pembinaan” ini diadakan dalam rangka agar kredit yang ada terhindar dari kredit macet atau paling tidak apabila memang benar-benar terjadi kredit macet, BPR Surya Prima Persada sudah mengantisipasi dan mempermudah pelaksanaan eksekusi atau penjualan barang jaminan nantinya.

b) Membuat surat tagihan dan panggilan kepada Debitur. Surat tagihan ini diberikan kepada debitur bahwa jangka pengembalian sudah lewat dan debitur masih mempunyai tunggakan pinjaman selama tiga (3) bulan berturut-turut. Di dalam surat tagihan tersebut berisi peringatan untuk membayar pinjaman sesuai dengan tunggakan yang dialami debitur. Apabila debitur telah melakukan pembayaran berarti mekanisme pelunasan dapat berjalan lagi.

c) Penyelesaian penjualan asset lainnya. Upaya lain yang dilakukan pihak bank adalah eksekusi langsung terhadap barang jaminan. Pada prakteknya pihak bank mempersilahkan nasabah untuk mencari sendiri pembeli, jika nasabah tidak mampu, maka pihak bank yang akan mencarikan pembeli. Untuk jaminan fidusia dapat dilakukan dengan mekanisme yang tertulis pada peraturan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia Pasal 29 Huruf c, maka ada 3 syarat penjualan di bawah tangan, yaitu :

- (1) Ada kata sepakat antara pembeli dan penerima fidusia
- (2) Dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau penerima fidusia kepada pihak yang berkepentingan.
- (3) Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Penjualan langsung dibawah tangan bagi pihak nasabah juga lebih menguntungkan, karena nama baiknya terlindungi, tidak perlu membayar bea lelang prosedurnya mudah dan dapat mencari sendiri pembeli sehingga tahu harga barang yang akan dieksekusi.

2) Diragukan dan Macet

a) Melakukan pembinaan dan penagihan kepada Debitur.

Penyelesaian wanprestasi, sebelum dilakukan tindakan non litigasi maupun tindakan litigasi, BPR Surya Prima Persada melakukan suatu tindakan yang disebut "Pembinaan". Istilah "Pembinaan" ini diadakan dalam rangka agar kredit yang ada terhindar dari kredit macet atau paling tidak apabila memang benar-benar terjadi kredit macet, BPR Surya Prima Persada sudah mengantisipasi dan mempermudah pelaksanaan eksekusi atau penjualan barang jaminan nantinya.

b) Membuat surat tagihan dan panggilan kepada Debitur.

Surat tagihan ini diberikan kepada debitur bahwa jangka pengembalian sudah lewat dan debitur masih mempunyai tunggakan pinjaman selama tiga (3) bulan berturut-turut. Di dalam surat tagihan tersebut berisi peringatan untuk membayar pinjaman sesuai dengan tunggakan yang dialami debitur. Apabila debitur telah melakukan pembayaran berarti mekanisme pelunasan dapat berjalan lagi.

c) Penyelesaian penjualan asset lainnya.

Upaya lain yang dilakukan pihak bank adalah eksekusi langsung terhadap barang jaminan. Pada prakteknya pihak bank mempersilahkan nasabah untuk mencari sendiri pembeli, jika nasabah tidak mampu, maka pihak bank yang akan mencarikan pembeli. Untuk jaminan fidusia dapat dilakukan dengan mekanisme yang tertulis pada peraturan Undang-Undang

Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia Pasal 29 Huruf c, maka ada 3 syarat penjualan di bawah tangan, yaitu :

- (1) Ada kata sepakat antara pembeli dan penerima fidusia
- (2) Dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau penerima fidusia kepada pihak yang berkepentingan.
- (3) Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan

Penjualan langsung dibawah tangan bagi pihak nasabah juga lebih menguntungkan, karena nama baiknya terlindungi, tidak perlu membayar bea lelang, prosedurnya mudah dan dapat mencari sendiri pembeli sehingga tahu harga barang yang akan dieksekusi.

d) Melakukan tindak lanjut penyelamatan 3 R.

(1) Penjadwalan kembali (Reschedulling) Penjadwalan kembali yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban Debitur atau jangka waktu.

(2) Persyaratan Kembali (Reconditioning) Persyaratan kembali yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum plafon kredit; dan /atau

(3) Penataan Kembali (Restructuring) Penataan kembali yaitu perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

e) Penyelesaian melalui jalur hukum/ lelang.

Upaya Litigasi adalah upaya yang dilakukan oleh bank dalam rangka mengeksekusi barang jaminan melalui sidang di pengadilan.

f) Usulan penghapusbukuan pinjaman.

Berdasarkan ketentuan Passal 7 huruf c Undang- Undang Perbankan dihubungkan dengan penjelasannya dimungkinkan adanya penyertaan modal sementara oleh bank berasal dari konversi kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah pada perusahaan nasabah debitur yang bersangkutan untuk masa waktu tidak melebihi 5 tahun atau perusahaan (nasabah debitur) telah memperoleh laba. Seandainya dalam jangka waktu 5 tahun tersebut bank belum berhasil menarik penyertaannya, maka penyertaan sementara itu wajib dihapuskan dari neraca bank yang bersangkutan.(Djoni S Gozali, 2012 : 371)

PENUTUP

Dari penelitian ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pemberian kredit pada PT. BPR Surya Prima Persada telah dijalankan dengan baik sesuai dengan peraturan Undang-Undang Perbankan. Pemberian kredit yang ditetapkan PT. BPR Surya Prima Persada, mencakup kebijakan pokok pengaturan mengenai pemberian kredit yang sehat, penilaian agunan, pemberian kredit kepada pihak terkait dengan BPR, debitur grup, dan/atau debitur besar, kredit kepada sektor ekonomi, kegiatan usaha, dan debitur yang berisiko tinggi, serta kredit yang perlu dihindari ketentuan besarnya pinjaman sehingga perjanjian kredit dapat dilakukan di bawah tangan, dengan akta notariil, melaksanakan pendaftaran jaminan yang dijamin hak tanggungan. Namun dalam pelaksanaan HT-el mengalami problem gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya.padahal PPAT hanya punya waktu 7 hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam system tersebut. Dari Kreditor problem yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada system layanan HT Elektronik.
2. Upaya yang dilakukan oleh PT BPR Surya Prima Persada dalam hal mengatasi debitur yang wanpretasi adalah dengan melakukan upaya penyelamatan kredit. Penyelesaian ini dilakukan berdasarkan bentuk dari wanprestasi, untuk kredit kurang lancar dapat dilakukan dengan melakukan pembinaan dan penagihan kepada debitur, membuat surat tagihan dan panggilan kepada debitur, penyelesaian penjualan asset lainnya, dan melakukan tindak lanjut penyelamatan (3R). Penyelesaian untuk kredit diragukan dan macet dapat dilakukan dengan melakukan pembinaan dan penagihan kepada debitur, membuat surat tagihan dan panggilan kepada debitur, penyelesaian penjualan asset lainnya, melakukan tindak lanjut penyelamatan (3R), Penyelesaian melalui jalur hukum/ lelang dan usulan pengapusbukuan pinjaman.

DAFTAR PUSTAKA

- Eliana,S.M.(2021). *Hukum Jaminan Hak Tanggungan Antara Teks dan Praktek*. Tangerang Selatan; Dialektika Publishing.
- Purnamasari, I.D. (2004). *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung : PT. Mizan Pustaka.
- Satrio. (1998). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung; Citra Aditya.
- Subkti. (1996). *Jaminan-jaminan untuk Pemberi Kredit, Termasuk Hak Tanggungan, Menurut Hukum Indonesia*. Bandung; Citra Aditya Bakti.

Suyatno, A. (2016). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan.* Jakarta; PT. Fajar Interpratama Mandiri.

Buku :

Pedoman Kebijakan Prosedur Perkreditan BPR Surya Prima Persada

Peraturan Undang-Undangan :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia

Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik

Lain-lain :

Hasil wawancara dengan Ibu Stefani (Kepala Bagian Kredit PT.BPR Surya Prima Persada) tanggal 13 Desember 2021

10340093_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf

35012-1033-68791-1-10-20171023 (1).pdf

26554-ID-pelaksanaan-pemberian-kredit-modal-kerja-pada-pt-bank-perkreditan-rakyat-shinta.pdf