

Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Terhadap Proses Pengikatan Hak Tanggungan Di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan)

**Eli Durotun Nasiha, Siti Malikhatun Badriyah, Irma Cahyaningtyas
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang
Email : elidurotunnasiha@gmail.com**

Abstract

One of the services provided by a bank in serving the financing needs of their customers is credit activities. The provision of credit by a bank with the object of collateral in the form of land or objects related to the land is called Mortgage Rights. The purpose of this research is determine how the implementation of a credit agreement with guarantees of Mortgage Rights at BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan, what obstacles arise and how are the solutions. The method is a sociological juridical approach that is descriptive analysis. The results of this research indicate that the imposition of mortgage guarantees must go through a credit application process, survey and appraisal, credit approval, and credit agreement. There are several obstacles in implementing the Mortgage Agreement at BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan, but there are also solutions to overcome these obstacles. The conclusion of this research is that the Mortgage Agreement can always be implemented anyway as long as it qualified by the laws and regulations

Keywords : credit; collateral; mortgage right

Abstrak

Salah satu layanan yang diberikan bank untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan nasabahnya yaitu kredit. Kredit dengan objek jaminan berupa tanah disebut Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengikatan jaminan Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan, serta apa saja hambatan yang timbul dan bagaimana solusinya. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode pendekatan yuridis sosiologis yang bersifat deskriptif analisis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembebanan jaminan hak tanggungan harus melalui proses pengajuan permohonan kredit, survey dan *appraisal*, persetujuan kredit, dan akad kredit. Terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaan Perjanjian Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan, namun ada pula solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Kesimpulan penelitian ini adalah Perjanjian Hak Tanggungan akan tetap dapat dilaksanakan sepanjang memenuhi persyaratan dan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur.

Kata kunci: kredit; jaminan; hak tanggungan

A. PENDAHULUAN

Kegiatan perekonomian yang berkembang pesat membuat usaha di berbagai bidang bermunculan. Salah satu faktor yang paling penting dalam pembangunan sebuah usaha adalah modal usaha. Semakin besar usaha yang akan dibuat, semakin besar pula modal yang dibutuhkan. Tidak semua orang bisa langsung mendapatkan modal untuk membangun usahanya. Bank sebagai lembaga keuangan melayani kebutuhan pembiayaan bagi nasabahnya dengan menyediakan fasilitas kredit dengan suatu jaminan.

Jaminan adalah segala sesuatu yang diberikan debitor kepada kreditor terkait utang piutangnya, agar kreditor memiliki keyakinan bahwa debitor akan melaksanakan segala kewajibannya terkait dengan utang piutang tersebut (Budi, 2005). Jaminan yang diminta oleh bank biasanya berupa jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan berupa barang bergerak maupun tidak bergerak untuk menjamin utang debitor apabila di kemudian hari debitor tidak dapat melunasi utangnya kepada kreditor (Supramono, 2013). Bank akan melakukan penilaian kelayakan terhadap jaminan yang diajukan oleh debitor tersebut. Penilaian dilakukan untuk mengetahui besarnya nilai pinjaman yang akan diberikan oleh bank.

Pengikatan jaminan yang dapat difasilitasi oleh bank antara lain melalui jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia. 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 (Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia).

Hak Tanggungan adalah pengikatan jaminan utang yang menggunakan jaminan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang memberi kedudukan diutamakan bagi debitornya (Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Kedudukan diutamakan daripada kreditor lainnya (*droit de preference*), artinya ketika debitor tidak dapat membayar utangnya, maka kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual tanah yang merupakan objek jaminan hak tanggungan melalui lelang yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan (Sutedi, 2010).

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Ketiganya disebut sebagai tiga nilai dasar hukum. Pelaksanaan pengikatan hak tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada seharusnya dapat memenuhi tiga nilai dasar hukum tersebut untuk memenuhi kepentingan kedua pihak.

1) Keadilan

Hukum yang berisi norma-norma dan petunjuk-petunjuk mengenai tingkah laku dibuat oleh manusia. Oleh sebab itu, hukum sebenarnya merupakan kehendak manusia tentang bagaimana ia ingin masyarakat terbentuk. Oleh karena itu, hukum berisi rekaman dan ide-ide dari masyarakat tempat suatu hukum diciptakan. Ide-ide tersebutlah yang dinamakan keadilan.

2) Kemanfaatan

Hukum bertujuan untuk memberi manfaat dan kebahagiaan yang sebesar-besarnya untuk manusia, sehingga hukum harus memperhatikan kebutuhan dan kepentingan anggota masyarakat yang menciptakannya, karena hukum terikat pada masyarakat yang merupakan basis sosialnya.

3) Kepastian

Selain menciptakan keadilan dan memenuhi kebutuhan masyarakat, hukum harus menjamin kepastian hubungan antar manusia dengan mengaturnya secara jelas sehingga tidak menimbulkan keraguan. (Rahardjo, 2006).

Permasalahan artikel ini dapat diuraikan sebagai berikut; pertama, bagaimana pelaksanaan pengikatan jaminan Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan; kedua, apa saja hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian kredit hak tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan; ketiga, apa saja upaya yang dilakukan BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan untuk menanggulangi hambatan-hambatan tersebut.

Sebelumnya telah ada beberapa artikel yang juga membahas mengenai pelaksanaan perjanjian hak tanggungan, yaitu artikel pertama yang disusun oleh Ahmad Fauzi, membahas mengenai eksistensi Hak Tanggungan dalam kredit perbankan (Fauzi, 2010). Kedua, artikel yang ditulis oleh Siti Nurjannah yang membahas mengenai eksistensi Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah (Nurjannah, 2018). Ketiga, artikel yang ditulis oleh Dian Pertiwi yang membahas mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan yang obyeknya disewakan (Pertiwi, 2013).

Perbedaan artikel terdahulu dengan artikel ini adalah pada artikel ini membahas mengenai bagaimana pelaksanaan pengikatan Hak Tanggungan di suatu lembaga keuangan, khususnya pengikatan Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan, sehingga data-data yang ada pada artikel ini diperoleh dari penelitian yang dilakukan secara langsung di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan.

B. METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu metode penelitian hukum yang melihat hukum dalam arti nyata, serta meneliti bagaimana hukum bekerja di dalam masyarakat serta mengambil fakta-fakta yang ada dalam suatu masyarakat, badan hukum atau pemerintah.

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang menggambarkan keadaan objeknya serta memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi (Soemitro, 1990). Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan, dalam penelitian ini data lapangan diambil dari hasil wawancara dengan beberapa narasumber dari BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan dan Kantor Pertahan Pekalongan. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang terkait dengan objek penelitian (HS, 2013).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan

Calon debitur yang akan mengajukan pinjaman harus mengetahui terlebih dahulu berapa dana yang dibutuhkan dan jaminan apa yang akan ia berikan. Apabila dana yang dibutuhkan tidak begitu besar, maka dapat mengajukan kredit tanpa agunan, namun apabila dana yang dibutuhkan cukup besar maka calon debitur dapat memilih jaminan apa yang akan diberikan. Biasanya jaminan yang diberikan dapat berupa Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) atau sertipikat hak atas tanah.

Tahap pertama yang harus dilakukan untuk memperoleh kredit dari BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan adalah mengajukan permohonan kredit. Permohonan kredit diajukan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang merupakan persyaratan pengajuan kredit. Persyaratan tersebut meliputi jaminan yang akan digunakan untuk menjamin utang debitur, sehingga pihak BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan yakin bahwa debitur memiliki kemampuan untuk melunasi utangnya.

Ada 2 (dua) macam fasilitas kredit yang ditawarkan oleh BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan, yaitu Kredit tanpa Agunan dan Kredit dengan Agunan.

a. Kredit tanpa Agunan

Kredit tanpa agunan diberikan kepada Pegawai Swasta dengan syarat MOU/perjanjian potong gaji dari pihak perusahaan dan dengan jaminan berupa Surat Pengangkatan Pegawai ataupun kartu BPJS Ketenagakerjaan. Persyaratan yang harus dilampirkan yaitu Fotokopi KTP nasabah beserta suami/isterinya, fotokopi Kartu Keluarga, surat pemotongan gaji, perincian gaji bulan terakhir, dan surat pengangkatan pegawai.

b. Kredit dengan Agunan

Pengajuan kredit dengan agunan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan membutuhkan jaminan berupa BPKB atau Sertipikat Hak atas Tanah. Pemberian Kredit

mengandung banyak resiko, sehingga biasanya kreditor meminta suatu jaminan, baik berupa jaminan perseorangan maupun jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan antara lain gadai, fidusia, hipotek, hak tanggungan, dan jaminan atas resi gudang (Patrik, 2009).

Pengajuan kredit dengan jaminan harus melalui tahapan-tahapan tertentu sesuai dengan jaminan yang diberikan. Tidak semua kendaraan atau tanah dapat dijadikan objek jaminan, terdapat kriteria-kriteria tertentu yang harus dipenuhi. Bank juga harus menaksir nilai jaminan untuk mengetahui berapa pinjaman yang dapat diberikan.

1) Jaminan BPKB

Permohonan kredit dengan jaminan BPKB diajukan dengan melampirkan Fotokopi KTP Suami dan Istri, fotokopi Kartu Keluarga, fotokopi BPKB dan STNK, nomor rangka dan nomor mesin kendaraan bermotor, kwitansi pembelian kendaraan bermotor, dan bukti pembayaran tagihan listrik 3 (tiga) bulan terakhir. Tidak semua kendaraan bermotor dapat dijadikan jaminan, BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan memiliki standar dan kriteria tertentu mengenai kendaraan yang dapat dijadikan jaminan. Pengikatan dengan jaminan BPKB ini dilakukan dengan Pengikatan Jaminan Fidusia (Fretianis, 2018).

2) Jaminan Sertipikat Hak atas Tanah

Pemohonan kredit dengan jaminan Sertipikat Hak Milik atas Tanah diajukan dengan melampirkan Fotokopi KTP nasabah beserta suami/isteri, fotokopi Kartu Keluarga, fotokopi sertipikat hak atas tanah, fotokopi SPPT PBB objek jaminan, bukti pembayaran rekening listrik 3 (tiga) bulan terakhir. Pengikatan jaminan dilakukan dengan pembuatan akta SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) ataupun APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

Pengajuan Permohonan kredit dengan jaminan Sertipikat Hak atas Tanah di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan terdiri dari beberapa tahap, antara lain:

a) Permohonan Kredit

Permohonan Kredit diajukan kepada BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan yang di dalamnya menjelaskan:

- 1) Jenis kredit;
- 2) Tujuan pengajuan keredit;
- 3) Nilai nominal kredit dan jangka waktu pelunasan yang dipilih;
- 4) Cara pengembalian kredit;
- 5) Agunan dan jaminan kredit.

Permohonan kredit tersebut diajukan dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- 1) Fotokopi KTP suami istri;
 - 2) Fotokopi KK;
 - 3) Fotokopi Surat Nikah;
 - 4) Fotokopi Sertipikat Ha katas Tanah;
 - 5) Fotokopi STTS & SPPT PBB objek Hak Tanggungan;
 - 6) Fotokopi Rekening Listrik;
 - 7) Fotokopi Rekening Tabungan 3 bulan terakhir;
 - 8) Nota Dagang / Pembukuan (Fretianis, 2018).
- b) Survey dan *Apraissal*.

Survey dan *apraissal* masing-masing dilakukan oleh petugas bank yang berwenang. Keduanya merupakan proses yang berbeda, survey dilakukan bank untuk mengetahui mengenai calon debitor, sedangkan *apraissal* dilakukan untuk mengetahui keadaan obyek jaminan.

- 1) Survey dilakukan oleh petugas bank yang berwenang di bidang perkreditan dengan mendatangi lokasi alamat rumah calon nasabah sesuai dengan alamat yang diberikan. Petugas bank akan mengecek kondisi usaha calon nasabah untuk mengukur kemampuan nasabah dalam pembayaran angsuran setiap bulannya.
- 2) *Apraissal* adalah pengecekan terhadap obyek jaminan atau agunan yang dilakukan dengan pengambilan gambar (foto) dan dengan perhitungan nilai agunan berdasarkan nilai pasar dan lingkungan sekitar lokasi agunan untuk menentukan nilai agunan dan nilai pengikatan notariil nantinya (Nugrahaningtyas, 2018).

c) Persetujuan kredit

Proses pengambilan keputusan kredit dihadiri oleh anggota komite, yaitu antara lain: petugas Admin Kredit, *Account Office*, Analis dan *Appraisal* kredit, Kepala Cabang/Kantor Operasional Kredit (KPO), Manager Kredit dan Direksi. Hal ini tergantung pada besarnya pengajuan pinjaman, apabila pinjaman dengan plafon kredit Rp. 15.000.000,00 wewenang komite kredit diserahkan ke kepala bagian kredit, analis dan marketing. Namun plafon kredit di atas Rp. 15.000.000,00 keputusan kredit dilakukan oleh anggota komite yaitu

Analisis Kredit, Marketing, Kepala Bagian Kredit dan juga Kepala KPO dengan cara voting untuk menentukan kredit tersebut akan ditolak atau akan dibiayai.

Pihak BPR Sejahtera Artha Sembada memutuskan menerima permohonan kredit nasabah tersebut, Manager Kredit akan memeriksa permohonan dan mewancarai calon debitur, setelah itu permohonan kredit dapat diregistrasi oleh Manager Kredit. Hasil analisis permohonan yang dilakukan oleh Manager Kredit tersebut kemudian dituangkan ke dalam sebuah laporan atau memorandum komite kredit yang selanjutnya diserahkan kepada kepala bagian kredit.

Kepala bagian kredit akan mengevaluasi kembali permohonan dan hasil analisis yang telah dilakukan oleh manager kredit. Selanjutnya akan diteruskan kepada manager beserta direksi untuk mengambil keputusan diterima atau ditolaknya permohonan kredit tersebut.

Hasil keputusan manager beserta direksi secepatnya akan diberitahukan kepada calon nasabah. Apabila hasil keputusan manager beserta direksi tersebut adalah menolak permohonan kredit, maka pihak BPR Sejahtera Artha Sembada akan menjelaskan alasan penolakan kepada calon nasabah. Apabila manager beserta direksi memutuskan untuk menerima permohonan kredit calon nasabah, dan calon nasabah telah menyetujui untuk memenuhi semua persyaratan dan ketentuan yang diajukan oleh BPR Sejahtera Artha Sembada, maka proses pengajuan kredit ini akan dilanjutkan pada tahap penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan. (Firdausa, 2018).

d) Akad kredit

Apabila permohonan kredit disetujui, bagian admin kredit membuat perjanjian kredit, kemudian meminta tanda tangan debitur. Selanjutnya admin kredit memasukkan data nasabah dan data kredit. Debitur akan mendapatkan buku tabungan angsuran, kartu pembiayaan, kwitansi dan tanda terima, setelah itu pencairan dana dapat dilakukan oleh bagian kas atau teller BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan(Firdausa, 2018).

Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, pembebanan Hak Tanggungan diawali dengan dibuatnya perjanjian pokok, dalam hal ini perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil (Hermansyah, 2005), setelah perjanjian itu barulah dibuat perjanjian jaminannya yaitu Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan.

Perjanjian jaminan selalu mengikuti perjanjian pokok, tidak dapat berdiri sendiri, artinya ketika perjanjian pokok berakhir maka berakhir pula perjanjian jaminannya. Oleh

sebab itu perjanjian jaminan disebut bersifat *accessoir*. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan yang tidak didahului dengan perjanjian pokok, dalam hal ini perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit. Seseorang tidak mungkin mau menjamin suatu utang, apabila utang tersebut tidak ada (Supramono, 1996). Maksudnya adalah seseorang tidak dapat menjamin utang dengan jaminan hak tanggungan apabila tidak terjadi utang piutang yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian pokok, dalam hal ini perjanjian kredit.

Perjanjian Hak Tanggungan dilakukan dengan membuat APHT di hadapan PPAT. Bentuk dan isinya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Apabila bentuk dan isi APHT tidak sesuai dengan ketentuan tersebut, maka APHT batal demi hukum (Harsono, 2008).

Pengikatan jaminan di BPR Sejahtera Artha Sembada terdiri dari beberapa tahapan dan berbagai syarat untuk melindungi kepentingan kreditor dan debitor. Dokumen-dokumen yang dilampirkan bertujuan memberikan informasi yang lengkap pada kreditor untuk dijadikan bahan pertimbangan kreditor akan menerima atau menolak permohonan kredit. Setelah dokumen lengkap, akan dilakukan survey dan *appraisal* untuk meyakinkan kreditor akan kemampuan debitor untuk membayar kredit yang diajukan serta menentukan berapa nominal pinjaman yang dapat diberikan oleh kreditor. Tahapan-tahapan ini akan memberikan keadilan bagi kedua pihak, kreditor akan memberikan pinjaman sesuai dengan kemampuan dan nilai jaminan berdasarkan survey dan *appraisal* yang dilakukan. Debitor juga akan mendapatkan pinjaman sesuai dengan kemampuannya untuk membayar kredit. Pinjaman yang diberikan harus sesuai dengan kemampuan debitor untuk mencegah terjadinya kredit macet di kemudian hari, yang tidak hanya merugikan kreditor namun juga akan merugikan debitor karena jaminannya akan dilelang.

Pengikatan jaminan hak tanggungan diawali dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Perjanjian jaminan hak tanggungan bersifat *accessoir*, artinya akan berakhir apabila perjanjian pokok berakhir. Pengikatan dituangkan ke dalam akta secara jelas yang mencantumkan identitas para pihak, rincian mengenai utang piutang dan objek jaminannya. Pengikatan yang dituangkan ke dalam akta otentik memberikan kepastian bagi kedua pihak mengenai utang piutang yang diperjanjikan, sehingga dapat dijadikan sebagai bukti yang kuat apabila timbul permasalahan di kemudian hari.

Setelah semua tahapan selesai dilakukan, kreditor akan segera mencairkan dana pinjaman yang akan diberikan kepada debitor. Dana pinjaman ini tidak hanya bermanfaat

bagi debitor, namun juga kreditor. Angsuran yang dibayarkan pada kreditor ditambah dengan bunga yang persentasenya telah disepakati kedua pihak, sehingga akan tetap menguntungkan bagi kreditor yang memberikan pinjaman.

2. Hambatan yang Timbul dalam Pelaksanaan Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan

Pengikatan hak tanggungan terdiri dari beberapa tahap dan melibatkan banyak pihak lain, sehingga dalam praktiknya dapat ditemukan hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya, antara lain :

a. Proses pemberian kredit memakan waktu yang lama

Permasalahan yang biasanya timbul dalam pemberian kredit pada BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan adalah lamanya proses pencairan dana kredit oleh Bank. Permasalahan tersebut biasanya terjadi karena kurang lengkapnya dokumen sebagai persyaratan dalam pengajuan kredit yang diberikan oleh calon nasabah. Upaya dari pihak bank dalam mengatasi hal tersebut adalah dengan memberikan informasi lebih lengkap kepada calon nasabah tentang persyaratan dokumen dalam pengajuan kredit dan melakukan pemeriksaan ulang mengenai kelengkapan dokumen pengajuan kredit ketika akan memproses pemberian kredit.

Pencairan dana harus menunggu dokumen-dokumen lengkap karena hal ini menyangkut jumlah uang yang relatif besar dan jaminan yang juga bernilai besar. Apabila pencairan tetap dilakukan dengan dokumen yang belum lengkap, dikhawatirkan akan terjadi permasalahan-permasalahan terkait dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, sedangkan pihak bank belum memiliki dokumen yang lengkap yang dapat dijadikan alat bukti.

b. Permasalahan ketika proses pengikatan objek jaminan oleh Notaris/PPAT

Setelah perjanjian kredit dibuat, maka dilanjutkan dengan pembuatan APHT, namun apabila sertifikat masih dalam proses pengalihan hak atau dalam proses roya, APHT tidak bisa langsung dibuat, melainkan dibuat SKMHT terlebih dahulu sebagai pengganti APHT. Hambatan biasanya timbul pada saat pembuatan dan ketika SKMHT menjadi APHT. Proses pensertipikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar membutuhkan biaya yang besar. Jangka waktu perjanjian kredit biasanya lebih lama daripada masa berlaku SKMHT, sehingga hal ini juga merupakan hambatan pada saat proses pensertipikatan tanah yang belum terdaftar tersebut (Latip, 2018).

c. Permasalahan dalam pendaftaran objek hak tanggungan pada Kantor Pertanahan

Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftarannya ke Kantor Pertanahan. Hak pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor yang diutamakan (*droit de preference*) juga lahir pada saat lahirnya hak tanggungan tersebut, sehingga pendaftaran hak tanggungan ke Kantor Pertanahan menjadi tahap yang sangat penting dalam pemberian hak tanggungan.

Menurut Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, APHT yang telah dibuat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan oleh PPAT paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatangani.

Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh BPN memuat irah-irah yang sama dengan suatu putusan pengadilan, yaitu “Demi Keadilan berdasarkan Tuhan yang Maha Esa”. Hal tersebut membuat Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya suatu sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Dimas Nur, 2018)

Pendaftaran dilakukan dengan membuat buku tanah hak tanggungan, kemudian dicatat dalam buku tanah objek hak tanggungan, selanjutnya catatan tersebut disalin pada sertipikat hak atas tanah objek hak tanggungan. Hambatan yang biasanya timbul adalah ketika dilakukan pengecekan sertipikat, buku tanah yang seharusnya ada di BPN ternyata hilang atau sulit ditemukan. Hal ini mengakibatkan tertundanya penerbitan sertipikat Hak Tanggungan. BPN biasanya akan mengatasinya dengan membuat berita acara dengan dilengkapi dokumen oleh pemohon dan menunjukkan sertipikat asli bahwa tanah tersebut tidak bermasalah (Latip, 2018).

d. Kredit bermasalah setelah pembebanan Hak Tanggungan

Hambatan yang biasanya timbul setelah pengikatan jaminan hak tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan adalah terjadinya kredit bermasalah dikarenakan ketidaklancaran debitor dalam pengembalian pinjamannya. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan mengelompokkan kredit bermasalah ini dalam empat kategori, yaitu kredit lancar, kurang lancar, diragukan, dan kredit macet. Faktor waktu penyelesaian kewajiban oleh debitor menjadi ukuran dari kualitas tersebut (Firdausa, 2018).

Pada saat permohonan kredit diajukan, pihak BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan melakukan survei untuk mengukur kemampuan calon debitor dalam

membayar utangnya, namun terjadinya kredit macet tidak dapat diperkirakan ketika survey dilakukan karena bisa saja setelah permohonan kredit diterima keadaan usaha debitur tidak sebaik ketika permohonan kredit diterima.

3. Upaya BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan untuk Menanggulangi Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan

BPR Sejahtera Artha Sembada akan mengupayakan agar pengikatan hak tanggungan berjalan lancar dari tahap awal sampai dengan tahap pelunasan, untuk itu diperlukan upaya khusus untuk menanggulangi hambatan-hambatan yang timbul dari pengikatan hak tanggungan tersebut, antara lain:

- a. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi proses pemberian kredit yang memakan waktu lama

Hambatan pertama dalam pengikatan Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan adalah proses pemberian kredit yang memakan waktu lama yang disebabkan karena kurangnya dokumen-dokumen yang menjadi syarat pengajuan kredit.

Upaya dari pihak bank dalam mengatasi hal tersebut adalah dengan memberikan informasi lebih lengkap kepada calon nasabah tentang persyaratan dokumen dalam pengajuan kredit dan melakukan pemeriksaan ulang mengenai kelengkapan dokumen pengajuan kredit sebelum memproses pemberian kredit, sehingga pemberian kredit tidak tertunda akibat kurangnya dokumen. Bank hanya dapat memberikan informasi yang jelas kepada debitur, karena kelengkapan dokumen-dokumen tersebut merupakan kewajiban dari debitur. Bank tidak akan dapat memproses permohonan kredit apabila dokumen belum lengkap, karena dokumen tersebut yang dapat dijadikan alat bukti yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

- b. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan yang timbul ketika proses pengikatan objek jaminan oleh Notaris/PPAT

Hambatan kedua dalam pengikatan Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada terjadi ketika proses pengikatan objek jaminan oleh Notaris/PPAT, khususnya pada objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, sehingga pembuatan APHT harus menunggu sertifikat hak atas tanah tersebut terbit. Proses pendaftaran hak atas tanah memakan waktu yang lama, sehingga masa berlaku SKMHT habis sebelum proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan selesai. Menurut Pasal 15 ayat (4) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan

sesudah diberikan, sedangkan proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan dapat memakan waktu lebih dari 3 (tiga) bulan, sehingga APHT belum bisa dibuat.

Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut yaitu BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan akan memperbaharui SKMHT sambil menunggu proses pendaftaran hak atas tanah selesai. Suatu SKMHT tidak dapat diperpanjang sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 15 ayat (6), SKMHT yang tidak diikuti dengan APHT dalam waktu yang ditentukan maka batal demi hukum. Oleh karena itu, SKMHT yang habis masa berlakunya harus diperbarui. APHT dapat dibuat sesuai dengan SKMHT setelah proses pendaftaran hak atas tanah selesai, dan sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

- c. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi masalah yang timbul dalam pendaftaran objek hak tanggungan pada Kantor Pertanahan

Hambatan ketiga dalam pengikatan Hak Tanggungan yaitu ketika proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, yaitu apabila buku tanah yang seharusnya ada di Kantor Pertanahan tidak ditemukan. Apabila hal tersebut terjadi, maka Kantor Pertanahan mengatasinya dengan membuat berita acara dengan dilengkapi dokumen oleh pemohon dan menunjukkan sertifikat asli bahwa tanah tersebut tidak bermasalah.

- d. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi kredit bermasalah

Hambatan keempat dalam pengikatan Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada adalah terjadinya kredit bermasalah setelah pengikatan Hak Tanggungan. Upaya yang dilakukan pihak bank yaitu dengan melakukan penyelamatan dan penyelesaian kredit dengan tetap mengedepankan asas kekeluargaan. Penyelamatan kredit adalah penyelesaian yang dapat dilakukan hanya dengan melibatkan pihak debitor dan kreditor, biasanya dengan keringanan-keringanan yang diberikan oleh kreditor kepada debitor agar dapat segera melunasi utangnya, contohnya memberikan keringanan suku bunga dan penambahan jangka waktu kredit. Apabila upaya penyelamatan kredit tidak dapat mengatasi masalah kredit macet tersebut, maka barulah dilakukan eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

D. SIMPULAN

Pelaksanaan pengikatan jaminan hak tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan terdiri dari pengajuan permohonan kredit, survey dan *appraisal*, persetujuan kredit, dan akad kredit. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak

tanggung di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan yaitu lamanya proses pencairan dana kredit karena kurangnya persyaratan, masa berlaku SKMHT yang begitu singkat, buku tanah yang sulit ditemukan oleh Kantor Pertanahan sehingga menunda penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, dan ketidaklancaran debitor dalam pengembalian dana pinjaman yang diberikan oleh BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan. Upaya-upaya yang dilakukan dalam menanggulangi hambatan-hambatan tersebut adalah dengan memberikan informasi yang lebih jelas kepada debitor, memperbarui SKMHT, pembuatan berita acara oleh Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan tidak bermasalah, dan penyelamatan kredit sebelum akhirnya melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Budi, U. (2005). *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hermansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- HS, S. (2013). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian, Tesis, dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Patrik, P. dan K. (2009). *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Rahardjo, S. (2006). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Supramono, G. (1996). *Perbankan dan Permasalahannya*. Jakarta: Djambatan.
- Supramono, G. (2013). *Perjanjian Utang Piutang*. Prenada Media Group.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*.

Artikel Jurnal:

- Dimas Nur. (2018). Perlindungan Hukum bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedia dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Iuris*, 1.
- Fauzi, A. (2010). *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*.

Nurjannah, S. (2018). Eksistensi Hak Tanggunga sebagai Lembaga Jaminan Hak atas Tanah (Tinjauan Filosofis). *Jurisprudentie*, 5(1), 195.

Pertiwi, D. (2013). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Univesitas Surabaya*, 2(2).

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Wawancara:

Firdausa, R. (2018). *Wawancara dengan Bagian Admin Kredit PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan.*

Fretianis, R. (2018). *Wawancara dengan Bagian Admin Kredit PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan.*

Latip, A. (2018). *Wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran hak atas tanah BPN Kabupaten Pekalongan.*

Nugrahaningtyas, A. (2018). *Wawancara Pribadi dengan Bagian Analisis Kredit Dan Apraissal PT. BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan.*