



**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN
YANG DIJUAL OLEH DEBITOR TANPA SEPENGETAHUAN BANK
(Studi Di Bank Pembangunan Daerah Kantor Cabang Takengon)**

Weirasi Enginte*, Kashadi, Siti Malikhatun Badriyah
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : weirasi.enginte@gmail.com

Abstrak

Lembaga pemberian kredit dalam bentuk tanggungan belakangan ini semakin berkembang. Dalam praktik tidak selalu pemberian kredit lancar, tidak tertutup kemungkinan nasabah kredit (debitur) tidak membayar atau wanprestasi, yakni objek hak tanggungan dijual kepada pihak lain tanpa sepengetahuan kreditor, hal ini tentu akan merepotkan kreditor dalam hal jika debitur tersebut wanprestasi dan objek hak tanggungan akan disita. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah Untuk mengetahui proses pembebanan hak tanggungan dan untuk mengetahui akibat hukum jika objek hak tanggungan dijual kepada pihak ketiga, sedangkan masa berlakunya hak tanggungan belum berakhir. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif-analitis. Berdasarkan hasil penelitian Proses Pembebanan Hak Tanggungan Oleh BPD Aceh Kantor Cabang Takengon diawali dengan permohonan kredit oleh calon debitur, apabila debitur tidak bisa datang langsung untuk tanda tangan APHT maka dibuat SKMHT oleh PPAT. Sifat SKMHT tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Bank BPD Aceh sebagai kreditor dalam hal ini tidak mempunyai kedudukan preferen, akibat hukum objek hak tanggungan yang dijual pihak ketiga harus menanggung segala risiko atas jual beli yang dilakukan, dan penyelesaian yang dilakukan pihak bank apabila debitur wanprestasi yakni eksekusi atas kekuasaan sendiri dan eksekusi dibawah tangan.

Kata kunci : Hak Tanggungan, Kredit Macet, Wanprestasi.

Abstract

Institutions lending in the form dependents growing lately. In practice it is not always crediting smoothly, it is possible that credit customers (debtors) does not pay or default, the object of the security rights sold to another party without the knowledge of the creditor, it would be inconvenient creditors in the case if the debtor are in default and the object of encumbrance will confiscated. The purpose of this study was to determine the loading process to determine security rights and legal consequences if the object security rights are sold to third parties, while the period of validity of a security interest is not over. The method used in this research is juridical empirical specification used in this research is descriptive research-analytical. Based on the research process Encumbrances Encumbrance By BPD Aceh Takengon Branch begins with a credit application by the prospective debtor, if the debtor can not come directly to the signature APHT then made SKMHT by PPAT. SKMHT nature has no binding force, and does not have the power executorial. Bank BPD Aceh as a creditor in this case does not have a position preference, the legal effect object mortgages sold a third party must bear all the risks of buying and selling is done, and the settlement made by the bank if the debtor defaults that the execution of its own power and execution under the hand

Keywords : Mortgage, Bad Debt, Default.

I. PENDAHULUAN

Pada umumnya tidak semua pengusaha mampu menyediakan sendiri seluruh modal yang diperlukan dalam kegiatan usahanya. Banyak pengusaha yang dihadapkan dengan masalah modal yang kurang tercukupi, oleh karena itu para pengusaha tersebut akan sangat membutuhkan pihak lain yang dapat memberikan pinjaman modal atau kredit. Pihak lain yang dapat diandalkan untuk pemberian kredit dalam jumlah besar adalah Bank. Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Di Indonesia masalah yang terkait dengan bank diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut sebagai UU Perbankan)¹.

Pasal 3 dan 4 UU Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam menjalankan fungsinya tersebut, maka bank melakukan usaha untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk

lainnya yang dipersamakan dengan itu dan juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit.

Menurut Pasal 1 UU Perbankan, Bank dibedakan menjadi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank Umum adalah bank yang menempatkan dananya dalam bentuk Sertipikat Bank Indonesia, deposito berjangka, sertifikat deposito dan atau tabungan pada bank lain.

Dalam pemberian kredit bank harus memperhatikan ketentuan Pasal 8 UU Perbankan yang mengarahkan bahwa “Dalam memberikan kredit atau pinjaman berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan sesuai prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditentukan oleh Bank Indonesia”.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitor. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditor atas kemampuan debitor maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan².

¹Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.7

²*Ibid.*, hlm.68

Dalam praktik tidak selalu pemberian kredit lancar, tidak tertutup kemungkinan nasabah kredit (debitor) tidak membayar, yang selanjutnya disebut *wanprestasi*. Penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai pelaku usaha, selaku debitor, penuh dengan risiko kemacetan dalam pelunasannya. Agar dapat mengurangi risiko kemacetan dalam penyaluran kredit diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengaman. Pada Pasal 8 UU Perbankan telah ditegaskan bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang dijanjikan.

Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah didasarkan atas asas kepercayaan, oleh karena itu untuk menjaga keamanannya sudah seharusnya bank didalam menyalurkan kredit betul-betul yakin bahwa nasabahnya akan mampu mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, sehingga sangat dituntut sekali prinsip kehati-hatian dari bank (*prudential banking*) untuk menjaga keamanan sekaligus keuntungan dari kredit yang disalurkaninya itu.

Selain itu, kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kewajibannya

sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Seringkali kreditor meminta debitor menyediakan jaminan secara khusus, hak jaminan kebendaan, maupun jaminan perorangan. Jaminan kebendaan adalah gadai, jaminan fidusia, hipotik, dan hak tanggungan. Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan adalah untuk meminta permohonan piutangnya kepada kreditor, terhadap hasil penjualan dari benda-benda tertentu dari debitor untuk pemenuhan piutangnya apabila debitor (ingkar janji).

Kecenderungan pemberian jaminan dalam bentuk tanggungan belakangan ini semakin berkembang. Seiring perkembangan tersebut di dirikanlah suatu Lembaga jaminan yaitu hak tanggungan yang berfungsi untuk mengikat objek jaminan yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Peningkatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan.

Hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang diatur dalam UUHT. Walaupun sudah ada peraturan yang mengatur mengenai hak tanggungan tetapi dalam praktik sering kali dijumpai debitor yang

wanprestasi, yakni objek hak tanggungan dijual kepada pihak lain tanpa sepengetahuan kreditor.

II. METODE

Menurut Soerjono Soekanto, Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecualiitu, juga di adakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan, atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³

Sedangkan menurut Soetandyo Wignyosoebroto, Penelitian hukum adalah seluruh upaya untuk mencari dan menemukan jawaban yang benar (*right answer*) dan/atau jawaban yang tidak sekali-kali keliru (*true answer*) mengenai suatu permasalahan. Untuk menjawab segala macam permasalahan hukum di perlukan hasil penelitian yang cermat, dan sah untuk menjelaskan dan menjawab permasalahan yang ada.⁴

Berdasarkan pandangan dan pendapat para ahli tentang penulisan hukum, Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya *Penelitian Hukum*, menjelaskan bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai

dengan karakter preskriptif ilmu hukum.⁵

A. Metode Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang menekankan pada pendekatan hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Pendekatan tersebut dimaksudkan untuk menelaah, mengkritisi, serta diharapkan dapat memberikan solusi. Dengan demikian untuk mencari jawaban atas segala permasalahan yang ada, dalam penulisan hukum (skripsi) ini akan diteliti hal-hal yang berkaitan serta aspek-aspek pendukung permasalahan tersebut.

Pengkajian dalam penulisan hukum (skripsi) ini pertama-tama dilakukan terhadap segala ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbankan dan hukum tanah nasional, khususnya peraturan mengenai hak tanggungan.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum (skripsi) ini adalah tipe penelitian deskriptif-analitis. Yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat individu, dengan cara menganalisa, mengklarifikasi, dan menafsirkan data-data yang ada, agar tercapai suatu kesimpulan atas permasalahan yang diteliti.

Penelitian ini dilakukan di Bank Pembangunan Daerah Aceh kantor cabang Takengon dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tengah, dengan mencari

³Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta :SinarGrafika, 2011), hal 14-15.

⁴*Ibid*, hal 18.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta :Kencana, 2008), hal 35.

informasi mengenai permasalahan sengketa Tanah Objek Hak Tanggungan yang Dijual oleh Debitor Tanpa Sepengetahuan Bank.

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini meliputi mereka yang terlibat dalam proses pembebanan hak tanggungan dan jual-beli objek hak tanggungan, maka subjek penelitian tidak seluruhnya diteliti. Penelitian dilakukan hanya kepada mereka yang terpilih menjadi responden.

Penentuan responden dilakukan secara *purposive sampling*, yaitu cara pengambilan subjek didasarkan pada peran dan fungsi mereka masing-masing dalam proses pembebanan dan jual-beli objek hak tanggungan di Bank BPD Aceh Kantor Cabang Aceh Tengah. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka subjek penelitian yakni pihak yang melakukan proses perjanjian kredit dengan menggunakan hak tanggungan. Yakni:

- a. Bank BPD Aceh Kantor Cabang Aceh Tengah
- b. Debitor/Nasabah

2. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah Proses pembebanan hak tanggungan dan debitor yang wanprestasi dengan menjual objek perjanjian dalam proses pembebanan hak tanggungan di Bank BPD Aceh Kantor Cabang Aceh Tengah.

Dalam penelitian ini penulis memilih responden yang dianggap mengetahui dan memahami secara mendalam tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Objek Hak Tanggungan Yang Dijual Oleh Debitor Tanpa Sepengetahuan Bank

(Studi Kasus di Bank Pembangunan Daerah Kabupaten Aceh Tengah). Adapun responden yang dijadikan narasumber dalam penelitian ini adalah pegawai bidang perkreditan Bank Pembangunan Daerah Kantor Cabang Aceh Tengah dan pihak-pihak yang terlibat.

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data yang diperlukan dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang didapatkan dari studi kepustakaan berupa arsip-arsip, bahan pustaka, data resmi dari instansi pemerintah, Undang-Undang, karya tulis lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autotitaf*).⁶Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁷ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan hukum ini yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan., Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

⁶Zainuddin Ali, *Op.Cit*, hal 47.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hal 141.

Tahun 1997 tentang Persyaratan Pemberian Hak Tanggungan.

2. Bahan Hukum Sekunder, berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁸

^Dalam penulisan hukum ini, bahan-bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu literature berupa buku-buku mengenai Perbankan, khususnya mengenai Pembebanan Hak Tanggungan, serta hasil dari wawancara dengan Bagian Perkreditan Bank Rakyat Indonesia Kabupaten Aceh Tengah serta Kepala Bidang Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tengah.

E. Metode Analisis Data

Metode penelitian ini disebut dengan metode analisis kualitatif, yaitu suatu metode penelitian yang menggunakan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dikatakan responden secara tertulis maupun lisan. Selain itu perilaku yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai suatu bagian yang utuh. Data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, dikumpulkan, kemudian dianalisis secara sistematis, untuk disajikan dalam bentuk uraian guna mencari kejelasan terhadap masalah yang dibahas.⁹

Analisis kualitatif merupakan analisis yang mendasarkan pada adanya hubungan antar variabel yang sedang diteliti. Tujuannya adalah agar peneliti mendapatkan makna hubungan variabel-variabel, sehingga dapat digunakan untuk menjawab masalah yang dirumuskan dalam penelitian. Hubungan ini sangat penting karena analisis kualitatif maka peneliti tidak perlu menggunakan angka-angka seperti pada penelitian kuantitatif. Semua data yang terkumpul diedit, diolah, dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk tulisan (skripsi).

F. Metode Penyajian Data

Semua data atau bahan yang telah diperoleh dari obyek penelitian, kemudian dilakukan editing yaitu memeriksa atau meneliti data yang diperoleh, melengkapi data-data yang belum lengkap atau bagian-bagian yang kurang untuk selanjutnya data tersebut disusun secara sistematis sebagai suatu laporan dalam bentuk skripsi ini.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam melaksanakan kegiatan perbankan, Bank Pembangunan Daerah (BPD) Aceh Kantor Cabang Takengon memberikan pelayanan jasa kepada nasabahnya dalam bentuk kredit. Sebelum para nasabah mendapatkan kredit dari bank, nasabah harus mengajukan permohonan kredit terlebih dahulu kepada bank. Setelah bank menyetujui permohonan tersebut dapat diberikan, maka harus diadakan persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang.

⁸*Ibid.*

⁹*Ibid*, hlm.44

Pada hakekatnya tugas pokok bank adalah menerima dan memberi kredit. Sumber utama pendapatan bank adalah berasal dari bunga kredit. Menurut pernyataan tersebut, bagaimanapun juga bank harus menaruh perhatian sepenuhnya kepada segala hal yang berkaitan dengan proses perkreditan.

Secara umum prosedur pemberian kredit oleh bank sebagai berikut¹⁰:

a. Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit dalam suatu proposal, kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya berisi antara lain:

- 1) Latar belakang perusahaan atau riwayat hidup singkat seseorang, jenis bidang usaha, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan;
- 2) Maksud dan tujuan, apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi, serta tujuan lainnya;
- 3) Besarnya kredit dan jangka waktu, dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu kreditnya;
- 4) Cara pemohon mengembalikan kredit, dijelaskan secara rinci tentang cara-cara nasabah mengembalikan kreditnya;
- 5) Jaminan kredit, hal ini merupakan jaminan untuk

menutupi segala risiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak.

b. Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah sesuai persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sudah bata tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka permohonan kredit tersebut akan dibatalkan.

c. Wawancara I

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

d. On the spot

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau beberapa objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan, kemudian hasil on the spot dicocokkan dengan hasil wawancara I.

e. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan on the spot di lapangan. Catatan yang ada pada pemohon dan pada saat wawancara I dicocokkan dengan pada saat on the spot apakah ada

¹⁰Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdara*, (Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2006), hlm. 77-80

kesesuaian dan mengandung kebenaran.

f. Keputusan Kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit mencakup:

- 1) Jumlah uang yang diterima;
- 2) Jangka waktu kredit;
- 3) Biaya-biaya yang harus dibayar.

g. Penandatanganan akad kredit

Merupakan kelanjutan dari keputusan kredit, maka sebelum kredit dicairkan, terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan debitor secara langsung atau melalui notaris.

h. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

i. Penyaluran atau penarikan dana

Penyaluran atau penarikan dana adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit, yaitu sekaligus atau secara bertahap.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada Bank Pembangunan Daerah (BPD) Kantor Cabang Takengon, nasabah atau calon debitor harus memenuhi syarat pokok sebagai berikut:

a. Perseorangan

Untuk keperluan ini calon nasabah harus menyediakan bukti identitas diri berupa KTP, Kartu Keluarga, Fotocopy Surat Nikah (jika sudah menikah), Fotocopy dokumen jaminan untuk kredit diatas Rp. 50.000.000,-, Bukti pembayaran listrik telepon dan PAM 3(tiga) bulan terakhir, serta bukti ganti nama (jika pernah ganti nama). Selain itu juga dipersyaratkan bahwa pemohon kredit/calon nasabah pada saat mengajukan kredit harus sudah berusia diatas 21 (duapuluh satu) tahun atau sudah menikah.

b. Badan Hukum

Untuk badan hukum, syarat yang harus diajukan oleh beberapa orang yang diminta oleh bank sebagai perwakilan dari badan hukum tersebut yang mana dipersyaratkan berkedudukan sebagai direksi, dewan komisaris, atau pemegang saham. Untuk keperluan ini calon nasabah harus mensyaratkan:

Identitas pemohon, meliputi:

- 1) Identitas pemohon;
- 2) Tempat kedudukan pemohon (domisili/alamat rumah, kantor, pabrik, toko);
- 3) Bentuk usaha;
- 4) Bidang atau jenis usaha;
- 5) Susunan pengurus dan pemegang saham;
- 6) Susunan dan para pemegang saham.

Legalitas usaha, meliputi:

- 1) SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan);
- 2) SITU (Surat Ijin Tempat Usaha);
- 3) HO (*Hinder Ordonantie*, atau Ijin Gangguan);

- 4) TDP (Tanda Daftar Perusahaan);
 - 5) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak);
 - 6) Akta Pendirian dan Perubahannya (bila ada perubahan);
 - 7) TDR (*Transfer Development Right*) bagi kontraktor.
- Pemeriksaan kredit, meliputi:
- 1) Faktor 5 of Credit, yaitu:
 - a) *Character*, adalah data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. *Character* ini untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah ini jujur berusaha untuk memenuhi kewajibannya dengan kata lain ini merupakan *willingness to pay*;
 - b) *Capacity*, merupakan kemampuan calon nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikannya, pengalaman mengelola usaha (*business record*) nya, sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan). *Capacity* ini merupakan ukuran dari *ability to pay* atau kemampuan dalam membayar;
 - c) *Capital*, adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan yang diperoleh seperti *return on equity*, *return on investment*. Kondisi di atas dapat dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan beberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan;
 - d) *Condition*, pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon pelanggan;
 - e) *Collateral*, adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. *Collateral* ini diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan;
 - 2) Pemeriksaan usaha calon nasabah, meliputi:
 - a) Kebenaran keterangan yang diberikan apakah sesuai dengan formulir;
 - b) Domisili calon debitur;
 - c) Karakter calon debitur;
 - d) Keadaan usahanya;

- e) Kebenaran jaminan dan penilaian jaminan;
- f) Prospek usaha (produksi, lokasi, omset, pemasaran dan lain-lain);
- g) Keadaan keuangan (kebutuhan modal, rencana penggunaan kredit);
- h) Kemampuan membayar kredit (pendapatan, biaya, laba).

3) Penilaian Jaminan

Jaminan harus mempunyai nilai ekonomis dan marketable, meliputi:

- a) Dapat diperjualbelikan bebas;
- b) Mudah dipasarkan;
- c) Kondisi dan lokasi strategis;
- d) Tidak cepat rusak;
- e) Manfaat ekonominya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan.

Jaminan harus mempunyai kekuatan yuridis, yakni:

- a) Tidak dalam sengketa;
- b) Ada bukti kepemilikan;
- c) Belum dijaminkan pada pihak lain;
- d) Memenuhi syarat untuk diikat dengan hak tanggungan;
- e) Jaminan milik sendiri.

Terhadap berbagai risiko yang muncul selama kredit, upaya perlindungan terhadap kreditor yaitu bank dapat dilakukan melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Penyelesaian kredit merupakan upaya pemutusan bank sebagai kreditor dengan debitor. Upaya penyelesaian kredit merupakan langkah terakhir karena apabila hubungan dilanjutkan maka akan menimbulkan kerugian lebih besar. Berdasarkan wawancara

dengan pihak bank disampaikan upaya yang dilakukan selaku kreditor sebagai berikut:

a. *Reschedulling* (penjadwalan kembali pelunasan kredit)

Dengan pendawalan kembali pelunasan kredit, bank memberi kelonggaran debitor membayar utangnya yang telah jatuh tempo dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut, apabila pelunasan kredit dilakukan dengan cara mengangsur, dapat juga bank menyusun jadwal baru angsuran kredit yang dapat meringankan kewajiban debitor untuk melaksanakannya. Jumlah pembayaran kembali tiap angsuran dengan perkembangan likuiditas keuangan debitor pada akhir tahapan masa proyeksi arus kas, misalnya tiap akhir bulan atau kuartal.

b. *Reconditioning* (penataan kembali persyaratan kredit)

Dalam rangka penataan kembali persyaratan kredit itu, isi perjanjian kredit ditinjau kembali. Bilamana perlu ditambah atau dikurangi. Upaya penyelamatan kredit ini biasanya dilakukan seiring upaya penjadwalan ulang kembali.

c. Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara di bawah tangan oleh debitor atau pemilik agunan untuk membayar angsuran atau seluruh kewajiban debitor.

d. Restruktisasi kredit

Upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitor dapat memenuhi kewajibannya, yang biasanya dilakukan antara lain:

- 1) Penurunan suku bunga kredit;

- 2) Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- 3) Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- 4) Konvensi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.

Penulis berpendapat bahwa dalam suatu perjanjian kredit, prosedur pembuatan suatu perjanjian kredit sangat mempengaruhi sah atau tidaknya perjanjian kredit tersebut, apabila proses pembuatannya menyimpang dari perjanjian kredit tersebut, proses pembuatannya menyimpang dari kepatutan dan kebiasaan serta ketentuan yang berlaku akan dapat mengakibatkan batal atau dibatalkannya perjanjian kredit walaupun dibuat dalam bentuk tertulis.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat dilakukan dua upaya hukum:

a. **Penyelesaian Kredit Melalui Jalur Pengadilan Negeri**

Apabila bank pemegang kreditor pemegang hak tanggungan tunggal, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUHT, bank mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

“apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut”.

Namun apabila bank merupakan kreditor kedua atau seterusnya pemegang hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b UUHT bahwa

objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Karena hanya pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh UUHT mengingat kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 6 UUHT. Eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT ini memerlukan campur tangan pengadilan.

b. **Penjualan dibawah tangan objek hak tanggungan**

Eksekusi hak tanggungan selain melalui pengadilan UUHT memberikan sarana lain yaitu melalui penjualan di bawah tangan (tidak melalui pengadilan). Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

“atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjual objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak”.

IV. KESIMPULAN

Dari uraian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Objek Hak Tanggungan Yang Dijual Oleh Debitur Tanpa Sepengetahuan Bank di Bank BPD Aceh Kantor Cabang Takengon, sebagaimana telah dijelaskan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Proses Pembebanan Hak Tanggungan Oleh Bank Pembangunan Daerah Aceh Kantor Cabang Takengon diawali dengan

permohonan kredit oleh calon debitur, apabila debitur tidak bisa datang langsung untuk tanda tangan APHT maka dibuat SKMHT oleh PPAT. Jangka waktu untuk tanah yang sudah bersertipikat 1 bulan dan 3 bulan untuk tanah yang belum bersertipikat atau belum balik nama. Sifat SKMHT tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Bank BPD Aceh sebagai kreditor dalam hal ini tidak mempunyai kedudukan preferen.

Akibat hukum objek hak tanggungan yang dijual pihak ketiga harus menanggung segala risiko atas jual beli yang dilakukan, dan penyelesaian yang dilakukan pihak bank apabila debitur wanprestasi yakni eksekusi atas kekuasaan sendiri dan eksekusi dibawah tangan.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Achmad Busro, *Hukum Perikatan: Berdasarkan Buku III KUH Perdata*, (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011).
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013).
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi, dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 1997).
- Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995).
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2005).
- Iga Gangga Santi Dewi, *Teori Dan Praktek Hak Tanggungan*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2012).
- Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum: Sekitar Perjanjian Kredit*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1997).
- _____, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996)
- Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, (Yogyakarta: Liberty, 2012).
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997).
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013).
- _____, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008).
- Purwahid Patrik Dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Badan Penerbit Undip, 2009).
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*,



(Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdota*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1999).

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: SinarGrafika, 2011).

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Persyaratan Pemberian Hak Tanggungan.