



**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM  
PERJANJIAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
HAK MILIK DI BANK JATENG CABANG PEKALONGAN**

Muhammad Azka Faizan\*, Kashadi, Siti Malikhatun B  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [azka.faizan@yahoo.com](mailto:azka.faizan@yahoo.com)

**Abstrak**

Bank Jateng Cabang Pekalongan merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan besar dalam memacu perekonomian masyarakat, khususnya masyarakat Jawa Tengah pada umumnya khususnya masyarakat Pemalang. Sebagai lembaga yang dikelola secara profesional, Bank Jateng tentunya menganut prinsip kehati-hatian sesuai dengan perturan yang berlaku serta mengutamakan prinsip independensi yang objektif dan bebas dari benturan kepentingan dan tekanan dari pihak manapun. Akan tetapi terdapat permasalahan yang didapatkan, antara lain mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan atas tanah hak milik di Bank Jateng Cabang Pekalongan dan akibat hukum yang timbul apabila bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan atas tanah hak milik di Bank Jateng Cabang Pekalongan.

Tujuan penelitian ini antara lain untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan atas tanah hak milik pada Bank Jateng Cabang Pekalongan serta untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang timbul apabila bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan atas tanah hak milik.

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah yuridis empiris. Metode yuridis empiris yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah fakta yang ada sejalan dengan pengamatan di lapangan penelitian, kemudian dikaji berdasarkan peraturan perUndang-Undangan yang terkait dengan acuan untuk memecahkan masalah.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Bank Jateng Cabang Pekalongan, ternyata Bank Jateng Cabang Pekalongan telah menerapkan prinsip kehati – hatian sesuai UUHT serta menganut pada PERMENAG No 4 Tahun 1996. Hal ini terbukti dengan tidak dilakukan pembuatan APHT dan tidak dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan terhadap kredit tertentu pada plafond pinjaman dibawah 50 juta rupiah dan hanya melakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan pada plafond pinjaman diatas 50 juta rupiah. Kemudian mengenai akibat hukum yang timbul adalah. Apabila pada kredit yang bukan termasuk kredit tertentu tidak dibuat APHT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, SKMHT tidak berlaku sampai berakhirnya perjanjian kredit tersebut dan dianggap sebagai kredit biasa. Maka kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Selain itu dengan tidak didaftarkannya Hak Tanggungan maka tidak terdapat sertipikat Hak Tanggungan yang memberikan hak eksekutorial dan apabila terdapat permasalahan, maka penyelesaiannya melalui Pasal 1131 KUHPerduta. Oleh karena itu apabila debitor wanprestasi maka kekayaan debitor akan disita untuk melunasi hutang-hutang si debitor kepada para kreditor.

**Kata Kunci :Prinsip Kehati-hatian Bank, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan Atas Tanah**

*Abstract*

*Central Java Bank Branch Pekalongan is a financial institution that has a major role in spurring the economy of the community, especially people in, Central Java Pemalang community. As a professionally managed institution, Central Java Bank, of course, embrace to the principle of prudence in accordance with applicable law and prioritize the principle of independence that is objective and free of conflicts of interest and pressure from any party. But there are problems appear, the implementation of the principle of prudence of banks in the credit agreements with*

*mortgage over land ownership stake in Central Java Bank Branch Pekalongan and legal consequences arise if the bank does not apply the precautionary principle in the implementation of the credit agreement with the right dependent on land ownership stake in Central Java Bank Branch Pekalongan. The purpose of this study are to identify and analyze the implementation of the principle of prudence of banks in the credit agreements with mortgage over land ownership rights on the Central Java Bank Branch Pekalongan as well as to identify and analyze the legal consequences arise if the bank does not apply the precautionary principle in the implementation of the agreement loans with mortgage over land ownership rights. The method used by the author in writing this law is the empirical jurisdiction. Empirical jurisdiction method that is a legal research done by verifying the facts consistent with observations in the field of research, then examined under the rules of law relating to the reference to solve the problem. Based on the results of research conducted by the author in Central Java Bank Branch Pekalongan, was Central Java Bank Branch Pekalongan has applied the precautionary principle - in accordance Mortgage Law Code prudent and embrace to the PERMENAG No. 4 of 1996. It proved to not be making APHT dan not be registered to the Land Office Encumbrance against certain loans in the loan below 50 million and only register to the Land Office on the loans above 50 million rupiah Then the legal consequences arising is. If the credit is not included specific credit is not made APHT and registered to the Land Office, SKMHT is not valid until the expiration of the credit agreement and is considered as a regular credit. Then the creditor is domiciled as concurrent creditors. In addition to the registration of the Mortgage is not then there is no Encumbrance certificate which entitles eksekutorial and if there is a problem, then the solution through Section 1131 of the Civil Code. Therefore, if the debtor defaults, the wealth of the debtor will be seized to pay off debts to the creditors of the debtor.*

**Keywords:** *Precautionary of Principle Bank, the Credit Agreement, Encumbrance of Land*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Bisnis perbankan merupakan bisnis yang penuh risiko meski menjanjikan keuntungan besar jika dikelola secara baik dan hati-hati (*prudent*). Dikatakan bisnis penuh risiko karena aktifitasnya sebagian besar melibatkan dana-dana titipan masyarakat berupa tabungan, giro, maupun deposit.<sup>1</sup> Salah satu yang membuat system perbankan nasional keropos adalah akibat perilaku pengelola dan pemilik bank yang cenderung mengeksploitasi atau mengabaikan prinsip kehati-

hatian dalam berusaha, di samping itu juga karena lemahnya pengawasan dari pemerintah.<sup>2</sup> Padahal, prinsip kehati-hatian adalah salah satu dari prinsip utama pencapaian sistem keuangan yang baik.

Ketentuan Pasal 2 UU Perbankan mengemukakan bahwa dalam melakukan usahanya, Perbankan Indonesia berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Demokrasi ekonomi adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana

<sup>1</sup> Tim bisnis UKM, "Posisi Strategi UKM Dalam Perekonomian Negara", <http://bisnisku.com/posisi-strategis-ukm-dalam-perekonomian-negara.html>. Diunduh 12 september 2016.

<sup>2</sup> Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, cetakan 1, (Jakarta : PT Elex Media Komputindo, 2010), hlm 31.

disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 UU Perbankan, tidak ada penjelasan secara resmi tetapi kita dapat mengemukakan bahwa bank dan orang-orang yang terlibat di dalamnya, terutama dalam membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya wajib menjalankan tugas dan wewenangnya masing-masing secara cermat, teliti, dan profesional sehingga memperoleh kepercayaan masyarakat.<sup>3</sup>

Selain itu bank dalam membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya harus selalu mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku secara konsisten dengan didasari oleh itikad baik.<sup>4</sup> Kepercayaan masyarakat merupakan kata kunci utama bagi perkembangan atau tidaknya suatu bank, dalam arti tanpa adanya kepercayaan dari masyarakat, suatu bank tidak akan mampu menjalankan kegiatan usahanya.<sup>5</sup>

Tiga pilar pencapaian sistem keuangan yang baik adalah kebijakan moneter dengan prinsip kehati-hatian, sistem pembayaran yang cepat, tepat dan aman, serta sistem perbankan dan keuangan yang sehat dan efisien.<sup>6</sup> Bank Indonesia

mempunyai tugas utama mengatur, menjaga, dan memelihara stabilitas nilai rupiah agar dapat mendorong kelancaran produksi dan pembangunan serta memperluas kesempatan kerja.<sup>7</sup> Dalam menjalankan tugasnya tersebut, Bank Indonesia tidak mungkin melakukannya sendiri. Untuk itu, Bank Indonesia dibantu oleh bank-bank umum sebagai perpanjangan tangan dan kakinya dalam mengurus berbagai aliran keuangan.<sup>8</sup>

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian merupakan hal penting guna mewujudkan sistem perbankan yang sehat, kuat dan kokoh. Krisis yang terjadi di tahun 1997 merupakan pengalaman buruk yang pernah terjadi di industri perbankan Indonesia. Terpaan krisis global menimpa dunia perbankan negara lain, sehingga krisis tersebut turut memperparah kondisi perbankan di Indonesia. Terjadi kebijakan uang ketat<sup>9</sup> yang menyebabkan rupiah jatuh terhempas, bunga kredit melonjak. Banyak sekali debitor yang macet tidak bisa membayar bunga, apalagi pinjamannya dalam mata

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*, cetakan 4 (Jakarta : kencana, 2008). hlm 19.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm 4.

---

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

<sup>8</sup> Rimsky K Judisseno, *Sistem moneter dan Perbankan di Indonesia*, cetakan 2, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005). hlm 128.

<sup>9</sup> <http://organisasi.org/definisi-pengertian-kebijaksanaan-moneter-dan-kebijaksanaan-fiskal-instrumen-serta-penjelarasannya>.

Diakses pada tanggal 20 september 2016.

uang US Dollar (USD). Dalam waktu sesaat kewajiban ke bank besarnya menjadi 4-5 kali lipat. Pada periode tersebut bank mengalami masa sulit luar biasa. Manajemen risiko masih belum tertata baik, disamping asas kehati-hatian masih belum maksimal.<sup>10</sup> Kegiatan perbankan tidak bisa seluruhnya diserahkan pada mekanisme pasar, karena kenyataannya pasar tidak selalu mampu membetulkan dirinya sendiri (*self correcting*) bila terjadi sesuatu diluar dugaan.<sup>11</sup> Oleh karena itu, dukungan kontrol terhadap aktivitas perbankan oleh BI dengan kewajiban melaksanakan prinsip kehati-hatian merupakan solusi terbaik untuk menjaga dan mempertahankan eksistensi perbankan, yang pada akhirnya akan menimbulkan kepercayaan masyarakat kepada industri perbankan itu sendiri.

Bank Jateng Cabang Pekalongan merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan besar dalam memacu perekonomian masyarakat, khususnya masyarakat Jawa Tengah pada umumnya khususnya masyarakat Pemalang. Sebagai lembaga yang dikelola secara profesional, Bank Jateng tentunya

menganut prinsip kehati-hatian sesuai dengan perturan yang berlaku serta mengutamakan prinsip independensi yang objektif dan bebas dari benturan kepentingan dan tekanan dari pihak manapun. Bank Jateng menempatkan perhatian yang besar pada tanggung jawab menjalankan perusahaannya berdasarkan prinsip kehati-hatian dan terus mengembangkan usaha dan meningkatkan *stakeholders value*. Bank Jateng memberikan penekanan yang besar dalam memenuhi tata kelola perusahaan yang baik dengan menerapkan prinsip-prinsip utama dalam penatakelolaan, yaitu keterbukaan, independensi, akuntabilitas, kehati-hatian, tanggung jawab dan kewajaran. Untuk itu, maka penulis memilih judul: "PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH HAK MILIK DI BANK JATENG CABANG PEKALONGAN".

### **Perumusan Masalah**

Adapun permasalahan yang diketengahkan dan hendak ditemukan jawabannya dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan atas

---

<sup>10</sup> Maryanto Supriyon, *Buku Pintar Perbankan*, cetakan 1, (Yogyakarta: Penerbit Abdi, 2011). hlm 2.

<sup>11</sup> *Ibid.*,

tanah hak milik di Bank Jateng Cabang Pekalongan?

2. Bagaimana akibat hukum yang timbul apabila bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan atas tanah hak milik di Bank Jateng Cabang Pekalongan ?

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris, yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah fakta yang ada sejalan dengan pengamatan di lapangan penelitian, kemudian dikaji berdasarkan peraturan perUndang-Undangan yang terkait dengan acuan untuk memecahkan masalah.<sup>12</sup>

Pendekatan empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.<sup>13</sup> Penyelenggaraan pendekatan empiris dilakukan guna memperoleh keterangan tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong pelaksanaan suatu peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>14</sup> Penelitian ini dilakukan dengan mengkategorikan sebagai

penelitian yang bersifat *deskriptif*. Bersifat *deskriptif* maksudnya penelitian yang bertujuan untuk melukiskan keadaan obyek atau peristiwa juga akan mengambil simpulan secara umum dari masalah yang dibahas.<sup>15</sup> Spesifikasi penelitian ini bertujuan menggambarkan peraturan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis, kemudian dilakukan pemecahan masalah yang didukung oleh data – data yang diperoleh. Setelah dilakukan penelitian, dapat diperoleh gambaran tentang hal – hal yang bersifat umum yang kemudian dapat dijadikan jawaban atas permasalahan yang terjadi.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara inventarisasi bahan penelitian hukum yang diperlukan dalam penelitian ini, yaitu:

### a) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung (dari tangan pertama). Metode pengumpulan data primer diperoleh dari wawancara di lapangan, yaitu dari para pihak yang telah ditentukan sebagai narasumber seperti dari satu pihak konsumen toko *onlinedalam* hal ini forum jual beli *kaskus*serta satu pihak konsumen *tokopedia*, serta pihak Hubungan Masyarakat Kepolisian Republik Indonesia.

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op. Cit*, hlm 1.

<sup>13</sup> Sutrisno Hadi, *Op. Cit*, hlm 13.

<sup>14</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimeki*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), halaman 11

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 3.

**b) Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada. Metode pengumpulan data dilakukan dengan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa peraturan perundang – undangan maupun berbagai literatur, seperti dokumen – dokumen resmi, buku – buku, hasil – hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.

Analisa data merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan memahami hasil analisis.<sup>16</sup>

Data yang diperoleh melalui pengumpulan data sekunder akan dikumpulkan dan kemudian di analisis untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk deskriptif yang kemudian disimpulkan. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode interpretasi yaitu data yang telah dikumpulkan kemudian

dideskripsikan secara *kualitatif*.

Dalam analisis data, penulis menggunakan metode *kualitatif* artinya semua data yang diperoleh dianalisis secara utuh sehingga terlihat adanya gambaran yang sistematis dan faktual. Dari hasil analisis dan intepretasi tersebut, penulis menarik simpulan untuk menjawab isu hukum tersebut.

**III. HASIL PENELITIAN****A. Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik di Bank Jateng Cabang Pekalongan**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Bank Jateng Cabang Pekalongan, narasumber memberikan penjelasan mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan atas tanah hak milik, yaitu:<sup>17</sup>

- a. Setelah semua persyaratan perjanjian kredit disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, debitor menyerahkan SHM yang akan diikat dengan APHT oleh notaris/PPAT kepada pihak bank;
- b. Perjanjian kredit tersebut harus ditandatangani dihadapan notaris/PPAT dan petugas bank;
- c. SHM diregister di buku legal admin;

<sup>16</sup> Winarmo Surachmad, *Data dan Teknik Research*, (Bandung: Tarsito, 1973), hlm 27.

<sup>17</sup> *Ibid.*



- d. Pemasangan Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional menjadi tugas dan tanggungan jawab notaris/PPAT, dalam waktu maksimal 3 bulan baik SHM maupun SHT harus sudah diterima oleh bank;
- e. Pemasangan Hak Tanggungan dilakukan apabila plafond pinjaman lebih dari 50 juta rupiah sedangkan plafond pinjaman dibawah 50 juta rupiah hanya dibuat SKMHT atau dapat didaftarkan ke BPN dengan pertimbangan tidak memberatkan debitur.

Menurut UUHT proses Pembebanan Hak Tanggungan yang diajukan calon debitur kepada kreditor, yang dalam hal ini adalah pihak bank yaitu dengan melalui tahap sebagai berikut:

- a. Calon debitur mengajukan permohonan kredit dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan telah ditentukan pihak bank dalam pengajuan kredit;
- b. Calon debitur mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank. Setelah formulir diisi dengan lengkap dan benar, formulir tersebut kemudian diserahkan kembali kepada bank;
- c. Pihak bank kemudian melakukan analisis dan evaluasi kredit atas dasar data yang tercantum dalam formulir permohonan kredit tersebut. Tujuan analisis ini adalah untuk memastikan kebenaran data dan informasi yang diberikan

dalam permohonan kredit. Selain itu, hasil analisis dan evaluasi kredit ini digunakan sebagai dasar pertimbangan akan diterima atau ditolaknya permohonan kredit tersebut;

d. Apabila terhadap hasil analisis dan evaluasi kredit calon debitur dinyatakan layak oleh pihak bank untuk memperoleh kredit, maka kemudian dilakukan negosiasi antara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan calon debitur. Negosiasi kredit ini antara lain mengenai maksimal kredit yang akan diberikan, keperluan kredit, jangka waktu kredit, biaya administrasi, denda, bunga dan sebagainya;

e. Apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa surat pengakuan hutang dengan pengikatan jaminan, dalam hal ini berupa jaminan Hak Tanggungan, dihadapan PPAT dan pejabat bank;

f. Setelah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dan PPAT telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasikan kredit kepada calon debitur.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1993), hlm. 32

Pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam perjanjian kredit yang dimaksud di sini adalah melalui proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT yaitu melalui dua tahap berupa:

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan PPAT;

Tahap pendaftaran Hak tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

### **B. Akibat Hukum yang Timbul Apabila Bank Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik**

Pemberian kredit yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian menimbulkan celah adanya dampak pada pemutus kredit dari pihak bank yaitu para terdakwa. Hal ini terkait dengan tanggung jawab jabatan atas persetujuan dan tanda tangan dalam pemberian kredit *Bridging Loan* tanpa menerapkan serangkaian kegiatan untuk menjalankan prinsip kehati-hatian.

Akibat hukum untuk bank yaitu menimbulkan kredit

bermasalah (macet) apabila ternyata :<sup>19</sup>

- a. Terjadi keterlambatan pembayaran kredit;
- b. Tidak dilunasi sama sekali;
- c. Diperlukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali pembiayaan.

### **1. Penyebab Debitor Wanprestasi**

Melihat pada bentuk-bentuk prestasi pada Pasal 1234 KUHPerdara serta pendapat J. Satrio, dapat kita lihat bahwa wujud wanprestasi bisa berupa:<sup>20</sup>

- a. Debitor sama sekali tidak berprestasi;
- b. Debitor keliru berprestasi;
- c. Debitor terlambat berprestasi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, permasalahan yang selama ini dihadapi Bank Jateng Cabang Pekalongan adalah kredit macet yang sulit dilakukan penagihan. Dinyatakan kredit macet karena dalam jangka waktu yang telah ditentukan debitor tidak dapat melunasinya, sehingga debitor dinyatakan lalai. penyebab terjadinya debitor wanprestasi adalah:<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep dan Kasus*, (Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka, 2008), hlm. 1

<sup>20</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 122

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Bambang Suyono, selaku Kepala Tim Restrukturisasi & Penyelesaian Kredit, tanggal 05 Desember 2016.



- a. Debitor menyalah gunakan kredit yang diberikan oleh kreditor untuk keperluan yang tidak semestinya dilakukan sehingga mengalami kesulitan dalam membayar angsuran yang menjadi tunggakan angsuran;
- b. Keadaan ekonomi debitor;
- c. Itikad dari debitor yang tidak baik;
- d. Debitor meninggal dunia dan tidak ada barang jaminan;
- e. Keberadaan debitor tidak diketahui;
- f. Adanya keadaan atau kejadian diluar dugaan dan tidak disengaja terhadap usaha debitor sehingga tidak dapat menepati janji.

## 2. Penyelesaian Apabila Debitor Wanprestasi

Dari hasil wawancara dengan narasumber, debitor wanprestasi dapat diselesaikan dengan dua cara, yaitu:<sup>22</sup>

- a. Cara pasif  
Melalui surat yang dibuat oleh pihak bank kemudian dikirimkan kepada debitor, setelah itu debitor melakukan konfirmasi kepada pihak bank.
- b. Cara aktif  
Pihak bank melakukan kunjungan kepada debitor, apabila prospek usaha debitor masih ada maka bisa direstruk (bisa diperpanjang waktunya). Sedangkan apabila usaha debitor sudah tidak ada prospek maka dapat diselesaikan dengan penjualan aset secara

sukarela atau dapat dilakukan dengan cara lelang aset debitor tersebut.

Bank Jateng Cabang Pekalongan pada dasarnya dalam menyelesaikan wanprestasi perjanjian kredit dengan menggunakan Hak Tanggungan lebih mengutamakan musyawarah atau pendekatan-pendekatan kepada debitor meskipun tidak menutup kemungkinan pemberlakuan ketentuan penjualan benda jaminan. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat 1 UUHT menyatakan:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

3. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
4. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Apabila kredit macet tersebut terjadi karena debitor tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana terdapat dalam perjanjian kredit, maka sebelum melakukan eksekusi barang jaminan, debitor harus terlebih dahulu dinyatakan wanprestasi, yang dilakukan melalui putusan

---

<sup>22</sup> *Ibid.*

pengadilan. Untuk itu kreditor harus menggugat debitor atas dasar wanprestasi. Akan tetapi sebelum menggugat debitor, kreditor harus melakukan somasi terlebih dahulu yang isinya agar debitor memenuhi prestasinya. Apabila debitor tidak juga memenuhi prestasinya, maka kreditor dapat menggugat debitor atas dasar wanprestasi, dengan mana apabila pengadilan memutuskan bahwa debitor telah wanprestasi, maka kreditor dapat melakukan eksekusi atas barang jaminan yang diberikan oleh debitor.

### **3. Akibat Hukum Apabila Hak Tanggungan Tidak Didaftarkan Di BPN**

Apabila Hak Tanggungan didaftarkan di BPN maka lahirlah Hak tanggungan tersebut yang mana oleh BPN diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana Pasal 14 UUHT sehingga apabila debitor wanprestasi maka langsung dapat dilakukan eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak menurut ketentuan Pasal 21 UUHT. Sedangkan apabila Hak Tanggungan tidak didaftarkan maka Hak Tanggungan tersebut tidak pernah lahir / tidak pernah ada. Tetapi terdapat pengecualian dari ketentuan pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) adalah untuk jenis-jenis kredit tertentu (pasal 15 ayat (5) UUHT). Jenis-jenis kredit ini sendiri diatur dalam Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu ("Permen Agraria"). Salah satu jenis kredit yang dikecualikan menurut Permen Agraria ini adalah Kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp50 juta. Untuk kredit jenis ini, SKMHT berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan. Namun juga terdapat jenis kredit dengan plafond pinjaman di bawah Rp50 juta yaitu jenis kredit yang bukan termasuk kredit tertentu, kredit ini apabila terjadi wanprestasi dianggap utang piutang biasa dan kreditornya termasuk kreditor konkuren sehingga harus dibuat APHT yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar hak tanggungan lahir, karena apabila debitor wanprestasi kreditor berkedudukan sebagai kreditor preferen.

Hak tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan dan hanya dibuat SKMHT saja tidak memenuhi syarat dan asas dari hak tanggungan. Selain itu dengan tidak didaftarkannya Hak Tanggungan maka tidak terdapat sertipikat Hak Tanggungan yang memberikan hak eksekutorial dan apabila terdapat permasalahan. maka penyelesaiannya melalui Pasal 1131 KUHPerdara yang

mengatakan bahwa, segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada, maupun yang baru akan di kemudian hari, menjadi tanggungjawab untuk segala perikatan perseorangan. Oleh karena itu apabila debitor wanprestasi maka kekayaan debitor akan disita untuk melunasi hutang-hutang si debitor kepada para kreditor.

#### **IV. PENUTUP**

##### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan atas permasalahan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Bank Jateng Cabang Pekalongan, ternyata Bank Jateng Cabang Pekalongan menganut pada PERMENAG No 4 Tahun 1996. Hal ini terbukti dengan tidak dilakukan pembuatan APHT dan tidak dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke BPN terhadap kredit tertentu pada plafond pinjaman dibawah 50 juta rupiah dan hanya melakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke BPN pada plafond pinjaman diatas 50 juta rupiah.
2. Bank Jateng Cabang Pekalongan tidak membuat APHT pada kredit dengan plafond pinjaman di bawah 50 juta rupiah yang bukan termasuk jenis kredit tertentu. Apabila tidak dibuat APHT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, SKMHT tidak

berlaku sampai berakhirnya perjanjian kredit tersebut dan dianggap sebagai kredit biasa. Maka kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Selain itu dengan tidak didaftarkannya Hak Tanggungan maka tidak terdapat sertipikat Hak Tanggungan yang memberikan hak eksekutorial dan apabila terdapat permasalahan, maka penyelesaiannya melalui Pasal 1131 KUHPerduta. Oleh karena itu apabila debitor wanprestasi maka kekayaan debitor akan disita untuk melunasi hutang-hutang si debitor kepada para kreditor. Apabila dibuat APHT dan didaftarkan di BPN maka lahirlah Hak tanggungan tersebut yang mana oleh BPN diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana Pasal 14 UUHT sehingga apabila debitor wanprestasi maka langsung dapat dilakukan eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak menurut ketentuan Pasal 21 UUHT.

##### **B. Saran**

1. Menurut penulis PERMENAG No 4 Tahun 1996 mengesampingkan dibuatnya APHT dan meningkatkan resiko di rugikannya kreditor, memang benar PERMENAG dalam hal ini mengatur bahwa APHT tidak perlu dibuat dan

hanya SKMHT saja, bertujuan untuk meringankan beban pendaftaran APHT yang mahal bagi debitor kredit usaha kecil dan tertentu tersebut. Tetapi menurut penulis hal tersebut kurang efektif dan aman, mengingat adanya kemungkinan debitor tersebut bisa saja melakukan wanprestasi sehingga merugikan pihak kreditor. Seharusnya apabila pemerintah dalam hal ini menteri agraria ingin meringankan beban pendaftaran APHT bagi debitor kredit usaha kecil dan tertentu, lebih baik biaya pendaftaran APHTnya saja yang diturunkan, agar pihak kreditor menjadi kreditor preferen bukan kreditor konkuren. Sehingga apabila terjadi wanprestasi kreditor yang bersifat preferen ini tidak dapat didahului eksekusinya oleh kreditor lain karena dikhawatirkan sebelum sempat dibuat APHT dan didaftarkan hak tanggungan, ternyata telah diblokir atau tanah telah disita oleh kreditor lain.

2. Seharusnya Bank Jateng Cabang Pekalongan tetap membuat APHT dan mendaftarkan APHT ke BPN dengan jumlah plafond pinjaman kurang dari 50 juta rupiah terhadap kredit yang bukan termasuk kredit tertentu.

## **V. DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cetakan keempat, (Jakarta :kencana, 2008)
- Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, cetakan 1, (Jakarta : PT Elex Media Komputindo, 2010)
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : PT. Citra AdityaBakti, 1992)
- Maryanto Supriyon, *Buku Pintar Perbankan*, cetakan 1, (Yogyakarta: Penerbit Abdi, 2011)
- Rimsky K Judisseno, *Sistem moneter dan Perbankan di Indonesia*, cetakan 2, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005)
- Ronny Hanintijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998)
- Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep dan Kasus*, (Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka, 2008)
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986)
- Thomas Suyatno, dan kawan-kawan, *Dasar-dasar Perkreditan*, Edisi Ketiga, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1992)
- Winarmo Surachmad, *Data dan Tehnik Research*, (Bandung: Tarsito, 1973)

### **PERATURAN-PERATURAN**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960  
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Undang-undang No.7 Tahun 1992  
Tentang Perbankan.  
Undang-undang No.10 Tahun 1998  
Tentang Perbankan.  
Undang-undang No. 4 Tahun 1996  
Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.  
Undang-undang No. 23 Tahun 1999  
tentang Bank Indonesia.  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Bank Indonesia No.7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum.

**Makalah / Internet dan lain-lain**

Tim bisnis UKM, "*Posisi Strategi UKM*

*Dalam Perekonomian Negara*",

<http://bisnisku.com/posisi-strategis-ukm-dalam-perekonomian-negara.html>. Diunduh 12 september 2016

<http://organisasi.org/definisi-pengertian-kebijaksanaan-moneter-dan-kebijaksanaan-fiskal-instrumen-serta-penjelasan>. Diakses pada tanggal 20 september 2016