

## PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN DIKAT APHT DI PT BANK SINARMAS BSD

**Alvara Sabrina Asya\*, Siti Malikhathun Badriyah, Rahandy Rizki Prananda**  
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [alvara.sabrina23@gmail.com](mailto:alvara.sabrina23@gmail.com)

### Abstrak

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan langkah proteksi bagi kreditor pemegang dalam memberikan kepastian perlindungan hukum. Meskipun demikian, pengikatan objek agunan dengan APHT masih terdapat potensi adanya wanprestasi dari debitur. Penelitian ini menganalisis tentang prosedur pemberian kredit dengan jaminan tanah dan bangunan yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada PT. Bank Sinarmas Cabang BSD apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku; serta hambatan dan solusi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Sinarmas Cabang BSD. Metode pendekatan yang diterapkan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskripsi analitis, guna memperoleh gambaran objek penelitian secara komprehensif. Data yang digunakan adalah data primer berupa wawancara dengan Senior Marketing Bank Sinarmas BSD dan data sekunder melalui studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pemberian kredit dengan jaminan tanah dan bangunan yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan di PT. Bank Sinarmas Cabang BSD telah sesuai dengan UUHT, dan POJK. Namun PT. Bank Sinarmas belum menerapkan HT-elektronik karena cabang tidak mempunyai user HT-el sehingga harus menggunakan user dari legal kantor pusat. Hambatan dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan meliputi debitur wanprestasi, *force majeure*, bencana alam, wabah dan meninggalnya debitur. Solusi yang diberikan oleh Bank adalah *rescheduling*, *restructuring* maupun eksekusi jaminan atau Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

**Kata kunci :** Perjanjian Kredit; Hak Tanggungan; Akta Pemberian Hak Tanggungan; Hak Atas Tanah Dan Bangunan; Jaminan.

### Abstract

*Registration of Mortgage Rights is a protective measure for the holder's creditors in providing certainty of legal protection. However, there is still a potential for default by the debtor to tie the collateral object with APHT. This study analyzes the procedure for granting credit with collateral for land and buildings that are tied to the Deed of Granting Mortgage Rights at PT. Bank Sinarmas, BSD Branch whether it is in accordance with the applicable regulations; as well as obstacles and solutions in implementing credit agreements with guarantees of mortgage rights at PT. Bank Sinarmas, BSD Branch. The approach method applied is juridical empirical with analytical description specifications, in order to obtain a comprehensive description of the object of research. The data used are primary data in the form of interviews with Senior Marketing at Sinarmas Bank BSD and secondary data through literature studies. The results showed that the procedure for granting credit with collateral for land and buildings tied to the Deed of Granting Mortgage Rights at PT. Bank Sinarmas BSD Branch is in accordance with Indonesia Mortgage Law, and OJK Regulation. However, PT. Bank Sinarmas has not implemented HT-electronic because the branch does not have HT-el users, so it must use users from the legal head office. Barriers to providing credit with guarantees of mortgage include defaults of debtors, force majeure, natural disasters, epidemics and the death of the debtor. The solutions provided by the Bank are rescheduling, restructuring and execution of collateral or Foreclosed Collateral (AYDA).*

**Keywords:** Credit Agreement; Mortgage Rights; Document Granting Property Rights; Right Over Land and Building; Collateral

## I. PENDAHULUAN

Pada hakikatnya, manusia hidup tidak dapat dilepaskan dari perjanjian misalnya untuk melakukan transaksi perdagangan diperlukan perjanjian jual-beli atau untuk meminjam dana dari Lembaga keuangan diperlukan perjanjian kredit. Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak atau lebih, dimana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>1</sup> Sedangkan pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian memiliki berbagai jenis, salah satunya ialah Perjanjian kredit. Perjanjian Kredit (*credit/loan agreement*) merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan nasabahnya. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya dapat dilihat dari istilah perjanjian kredit yang pada umumnya dipakai oleh lembaga keuangan sebagai kreditor, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh masyarakat dan tidak terkait dengan bank.<sup>2</sup>

Menurut O.P Simorangkir, kredit merupakan penyerahan prestasi dalam hal ini uang dengan balas prestasi (kontra prestasi), kredit ialah Kerjasama antara kreditor dengan debitor. Mereka menarik keuntungan serta bersama-sama menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam makna luas bersumber atas komponen kepercayaan, risiko, dan perputaran ekonomi dimasa mendatang.<sup>3</sup>

Menurut Siti Malikhatun Badriyah<sup>4</sup>, istilah perjanjian kredit tidak dikenal dalam UU Perbankan. Namun, apabila melihat kata berdasarkan persetujuan atau kesepakatan maka dapat dilihat bahwa dasar dari pemberian kredit adalah perjanjian antara pihak pemberi kredit dengan penerima kredit. Perjanjian kredit ini belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan.

Keberadaannya di Indonesia didasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Karena belum ada aturan khusus, sehingga hubungan hukum pada perjanjian kredit mengikuti ketentuan umum dalam KUH Perdata.

Dalam prosedur pemberian kredit, Bank diwajibkan untuk memiliki keyakinan bersumber pada analisa yang mendalam berlandaskan itikad, kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi

<sup>1</sup> Wirjono Projodjodikoro. Azas-Azas Hukum Perjanjian, (Bandung: PT. Bale Bandung, 1981) Hal. 9

<sup>2</sup> Frank Taira Supit, “Aspek-Aspek Hukum Dari “Loan Agreement” dalam Dunia Bisnis Internasional”, Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1985) hlm. 45.

<sup>3</sup> Johannes Ibrahim, Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank ( Perspektif Hukum dan Ekonomi), (Bandung: Mandar Maju, 2004) hlm. 10.

<sup>4</sup> Siti Malikhatun Badriyah. “Problematika Pesawat Udara Sebagai Jaminan Pada Perjanjian Kredit dalam Pengembangan Industri Penerbangan”. Volume 43 No. 4, April 2014 hlm.548-549

pinjaman sesuai dengan yang diperjanjikan. Kredit yang diserahkan oleh Bank mempunyai banyak risiko, maka dalam penerapannya Bank wajib mencermati asas-asas dalam perjanjian kredit. Untuk mengurangi risiko tersebut, pemberian objek jaminan menjadi aspek penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur terhadap Bank, demi memenuhi pelunasan atas pinjamannya.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kewajiban adanya jaminan tercantum secara tersirat di dalam kalimat “keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur” dan sekaligus merepresentasikan 5C dimana salah satunya merupakan *collateral* (Jaminan) yang perlu disiapkan oleh debitur.<sup>5</sup>

Dalam praktik di perbankan, biasanya nilai objek jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit atau *plafond* yang disetujui oleh bank, akibatnya debitur diharapkan dapat segera melunasi hutangnya kepada bank, supaya dikemudian hari tidak kehilangan harta (*asset*) yang diserahkan sebagai jaminan pinjaman. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPerduta, dimana ketentuan dalam Pasal ini

sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”,

serta ketentuan Pasal 1132 KUHPerduta yang berbunyi:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”<sup>6</sup>

Hasanudin Rahman, berpendapat bahwa jaminan adalah tanggungan yang diserahkan oleh debitur atau pihak ketiga kepada kreditor, karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Sehubungan dengan hal ini, Kashadi menyebutkan bahwa Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>7</sup>

Tanah merupakan jaminan yang paling diprioritaskan karena harga tanah yang tinggi dan tidak akan menghadapi penyusutan harga.

<sup>5</sup> Naja, Daeng HR. Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Handbook. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2005) h.206

<sup>6</sup> Subekti R., dan R. Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (Jakarta: Pramadua Paramita, 2006) Cet ke-37 h.291

<sup>7</sup> Ibid.

Sehingga, sangat digunakan bagi kreditor sebagai pengaman dalam pemberian kredit bagi kreditor kepada debitor dengan pengikatan Hak Tanggungan oleh lembaga pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut UUHT).

Hak Tanggungan merupakan perikatan yang bersifat ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok, dalam pelunasan hutang, kreditor pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditor yang mempunyai hak preferens yang memiliki hak prioritas atas pelunasan piutangnya terlebih dahulu dibandingkan kreditor lain hal ini disebabkan kreditor pemegang Hak Tanggungan menguasai objek jaminan yang diserahkan oleh debitor. Sifat *ascessoir* ini digunakan untuk memantapkan atau meningkatkan keyakinan bagi kreditor bahwa debitor hendak melunasi utangnya pada perjanjian utang piutang selaku perjanjian pokok.

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri ATR/BPN adalah: “Serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi”

Penerapan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el merupakan pendaftaran hak tanggungan, perpindahan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Maksud adanya pendaftaran untuk memenuhi asas publisitas dan memberikan Jaminan kepastian hukum terhadap kreditor atas benda yang sudah dibebani Hak Tanggungan. Tujuan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit adalah demi memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam pemanfaatan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai objek jaminan

Pada kenyataannya, meskipun perjanjian kredit telah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, masih terdapat kemungkinan terjadinya masalah dari pihak debitor. Berdasarkan wawancara dengan Fahrurozi (Senior Marketing)<sup>8</sup>, terdapat banyak kendala yang dihadapi Bank dalam perjanjian kredit, seperti debitor yang mengalami kesulitan membayar hutangnya atau wanprestasi, juga terdapat suatu kasus dimana debitor menyalahgunakan fasilitas kredit yang sudah diberikan oleh Bank. Contohnya tujuan awal debitor mengajukan permohonan kredit untuk kredit modal kerja, tetapi ternyata dana kredit digunakan untuk

<sup>8</sup> Fahrurozi, wawancara, Senior Marketing PT. Bank Sinarmas KC BSD (Tangerang Selatan: 08 Januari, 2021)

kegiatan konsumtif, dimana seharusnya dana tersebut untuk meningkatkan omset sehingga tidak ada perputaran uang yang menyebabkan uangnya mati.

Untuk mengatasi hal tersebut Bank harus menjual agunan milik debitor, tetapi sering kali juga Bank kesulitan untuk menjual agunan tersebut karena harus melalui lelang maksimal 125% dari nilai *plafond* atau pinjaman

Berdasarkan dengan deskripsi permasalahan yang diuraikan diatas, maka isu hukum tersebut akan dibahas kedalam sebuah penelitian dengan judul Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Diikat Apht Di Pt Bank Sinarmas BSD

Adapun rumusan masalah yang akan diangkat yaitu Prosedur pemberian kredit dengan jaminan tanah dan bangunan yang diikat dengan APHT di PT. Bank Sinarmas Cabang BSD apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian hambatan yang dirasakan oleh Bank serta bagaimana solusinya dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Sinarmas Cabang BSD?

## II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang hendak digunakan dalam penulisan ini yaitu pendekatan yuridis-empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau penerapan ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap kejadian hukum

tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>9</sup>

Kemudian akan membahas secara sistematis, menganalisis antara ketentuan-ketentuan, mengkaji hambatan-hambatan yang akan dihadapi, serta berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkap prosedur pemberian kredit dengan jaminan tanah dan bangunan yang diikat dengan APHT pada PT Bank Sinarmas Cabang BSD apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, berikutnya hambatan yang dirasakan oleh bank serta bagaimana solusinya dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Sinarmas Cabang BSD

Kemudian spesifikasi penelitian yang dipakai adalah deskriptif analitis yang mendeskripsikan hasil penelitian secara lengkap dan sedetail mungkin. Selanjutnya Teknik pengumpulan data yang saya gunakan adalah wawancara dan studi dokumen. Data yang telah diperoleh dianalisa secara kualitatif.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Prosedur Pemberian Kredit Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Yang Diikat Dengan APHT Pada PT. Bank Sinarmas Cabang BSD Pada PT. Bank Sinarmas Cabang BSD, proses pemberian

---

<sup>9</sup> Abdul Kadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Op.Cit. hlm 134

kredit dengan jaminan APHT kepada nasabah adalah sebagai berikut<sup>10</sup>

Pertama adalah permohonan kredit. Calon debitur mengajukan permohonan kredit kepada Bank dengan menyertakan identitas dan dokumen pendukung berupa data finansial, legalitas usaha dan jaminan. Ini dilakukan untuk memenuhi aspek yuridis dengan memastikan keabsahan identitas serta setiap dokumen yang diserahkan oleh calon debitur. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 17 POJK No. 12 tahun 2017 tentang Penerapan Program Antipencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme di Sektor Jasa Keuangan yang berbunyi:

*Pasal 17*

- 1) *Dalam rangka melakukan hubungan usaha dengan calon nasabah, PJK wajib:*
  - a. *Melakukan identifikasi calon nasabah untuk mengetahui profil calon nasabah;*
  - b. *Melakukan verifikasi atas informasi dan dokumen pendukung calon nasabah sebagaimana dimaksud dalam huruf a.*
- 2) *PJK wajib melakukan verifikasi kebenaran identitas calon nasabah melalui pertemuan langsung (face to face) dengan calon nasabah pada awal melakukan hubungan usaha dalam rangka meyakini kebenaran identitas calon nasabah.*
- 3) *Proses verifikasi melalui pertemuan langsung (face to face) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat digantikan*

*dengan verifikasi melalui sarana elektronik milik PJK*

- 4) *Proses verifikasi melalui pertemuan langsung (face to face) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikecualikan dengan ketentuan sebagai berikut:*
  - a. *Verifikasi dilakukan melalui proses dan sarana elektronik milik PJK atau milik calon nasabah; dan*
  - b. *Verifikasi wajib memanfaatkan data kependudukan yang memenuhi 2 (dua) faktor autentikasi.”*

Pada pokoknya dokumen-dokumen pendukung identitas calon nasabah yang telah dituturkan diatas untuk memenuhi aspek yuridis dengan memastikan keabsahan identitas serta setiap dokumen yang diserahkan oleh calon nasabah yang mewajibkan bank untuk identifikasi data calon debitur.

Kemudian permohonan tersebut diproses setelah data-data yang diperlukan lengkap. Bank akan melaporkan data-data tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan untuk dapat dilakukan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK)

Selanjutnya pejabat bank melakukan kunjungan ke lokasi usaha, wawancara dan *site visit* untuk melakukan survei kredit apakah cocok dengan izin2 yang dimiliki atau tidak. Dalam proses survei kredit pejabat bank didampingi oleh pejabat kelurahan, kepala desa dan kecamatan serta aparat kantor pertanahan. Setelah survey kredit maka dilakukan analisis atau evaluasi kelayakan kredit dengan prinsip 5C yaitu *character, capacity, capital,*

<sup>10</sup> Fahrurrozi, wawancara, Senior Marketing PT. Bank Sinarmas KC BSD (Tangerang Selatan: 08 Januari, 2021)



*collateral* dan *condition of economy* oleh petugas analisis kredit. Kemudian Analisa tersebut dituangkan dalam appraisal kredit yang disusun secara tertulis. Hal ini telah sesuai dengan Lampiran POJK no. 42/2017 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum yaitu:

- a. Bentuk, format, dan kedalaman analisis Kredit atau Pembiayaan ditetapkan oleh Bank yang disesuaikan dengan jumlah dan jenis Kredit atau Pembiayaan.
- b. Analisis Kredit atau Pembiayaan harus menggambarkan konsep hubungan total pemohon Kredit atau Pembiayaan sebagaimana dimaksudkan dalam huruf B dalam hal pemohon telah mendapat fasilitas Kredit atau Pembiayaan dari Bank atau dalam waktu bersamaan mengajukan permohonan Kredit atau Pembiayaan lain kepada Bank.
- c. Analisis Kredit atau Pembiayaan harus dibuat secara lengkap, akurat, dan objektif yang paling sedikit meliputi:
  - 1) menggambarkan seluruh informasi yang berkaitan dengan usaha dan data pemohon, termasuk hasil penelitian pada daftar Kredit atau Pembiayaan macet;
  - 2) penilaian atas kelayakan jumlah permohonan Kredit atau Pembiayaan dengan proyek atau kegiatan usaha yang akan dibiayai, dengan tujuan menghindari kemungkinan terjadinya praktik penggelembungan

(mark-up) yang dapat merugikan Bank; dan

- 3) menyajikan penilaian yang objektif dan tidak dipengaruhi oleh pihak yang berkepentingan dengan pemohon Kredit atau Pembiayaan. Analisis Kredit atau Pembiayaan tidak boleh merupakan suatu formalitas yang dilakukan semata-mata untuk memenuhi prosedur perkreditan atau pembiayaan.
- d. Analisis Kredit atau Pembiayaan paling sedikit harus mencakup penilaian atas watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha debitur (*condition of economy*) atau yang lebih dikenal dengan 5C's dan penilaian terhadap sumber pelunasan Kredit atau Pembiayaan yang dititikberatkan pada hasil usaha yang dilakukan pemohon serta menyajikan evaluasi aspek yuridis perkreditan atau pembiayaan dengan tujuan untuk melindungi Bank atas risiko yang mungkin timbul.
- e. Dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan sindikasi, analisis Kredit atau Pembiayaan bagi Bank yang merupakan anggota sindikasi harus meliputi pula penilaian terhadap Bank yang bertindak sebagai bank induk.

Keempat adalah surat keputusan kredit. Berdasarkan appraisal kredit bank akan menyampaikan SK Kredit yang dapat berupa permintaan data tambahan apabila data belum lengkap, penolakan sementara atau penolakan tetap dengan memuat alasan

penolakan, atau berupa persetujuan dengan menyampaikan *offering letter* yang mencakup beberapa persyaratan. Hal ini telah sesuai dengan lampiran POJK no.42/2017 yang berbunyi:

- a. Setiap pemberian persetujuan Kredit atau Pembiayaan harus memperhatikan analisis dan rekomendasi persetujuan Kredit atau Pembiayaan.
- b. Setiap keputusan pemberian persetujuan Kredit atau Pembiayaan yang berbeda dengan isi rekomendasi harus dijelaskan secara tertulis.

Kemudian apabila calon debitur menyetujui syarat-syarat dalam *offering letter* maka mengembalikan fotokopi *offering letter* setelah ditandatangani diatas materai secukupnya sebagai tanda persetujuan dan dikembalikan kepada bank dalam tenggat waktu tertentu.

Kelima adalah penandatanganan kredit. setelah debitur sepakat maka bank menyiapkan perjanjian kredit, tanda terima asli bukti kepemilikan jaminan, surat kepada PPAT rekanan bank untuk pengikatan objek jaminan, surat kepada asuransi untuk penutupan asuransi atas objek jaminan dan rekening koran. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis untuk mengantisipasi sengketa dengan debitur hal ini terdapat dalam penjelasan pasal 8 ayat (2) huruf a UU Perbankan yaitu:

- a. *Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah*

Perjanjian yang dilakukan oleh debitur dengan Bank Sinarmas Cabang BSD telah

sesuai dengan syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 KUHPdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya  
Dengan dilakukannya penandatanganan oleh debitur dapat diartikan bahwa antara debitur dengan Bank telah ada kesepakatan dan tidak ada paksaan serta tekanan dari pihak manapun.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian  
Dikatakan cakap apabila mereka telah dewasa, sehat akal pikirannya, serta tidak dilarang atau dibatasi oleh undang-undang dalam melakukan perbuatan hukum baik pribadi maupun badan hukum. Kecakapan debitur dapat dilihat dari persyaratan dokumen yang sudah dilampirkan oleh debitur, diantaranya adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk/SIM dan fotokopi surat menikah bagi mereka yang telah menikah.
3. Suatu Hal Tertentu  
Suatu hal tertentu merupakan objek dari perjanjian yang menjadi kewajiban dari para pihak. Di dalam perjanjian kredit yang menjadi objeknya adalah Kredit, dimana debitur berkewajiban untuk membayar sejumlah uang yang mereka pinjam dari Bank, sedangkan Bank berkewajiban untuk memberikan pinjaman yang telah diajukan oleh debitur.
4. Suatu Sebab Yang Halal  
Arti dari suatu sebab yang halal merupakan tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu



perjanjian tidak dilarang baik Undang-undang maupun norma kesesuaian serta ketertiban umum, dimana didalam isi perjanjian kredit harus menghindari hal-hal yang dilarang tersebut.

Keenam, pengikatan jaminan. Pengikatan jaminan harus dilaksanakan pada hari penandatanganan perjanjian kredit. Pengikatan jaminan tidak boleh melangkahi pendantangan perjanjian kredit karena sifatnya perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok. Pihak bank bekerjasama dengan PPAT rekanan bank mengenai masa hak tanggungannya. Sebelum pemasangan Hak Tanggungan PPAT akan melakukan cek sertifikat, dan validasi sertifikat apakah sudah definitif atau belum baru kemudian dipasang Hak Tanggungannya.

Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Hak Tanggungan: “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk melunasi utang.”

Pembebanan atau Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang

piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

Kemudian dalam Pasal 10 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Selain pemasangan hak tanggungan, agunan yang menjadi jaminan juga harus diasuransikan pada lembaga asuransi untuk memperkecil risiko debitor wanprestasi juga menghindari kemungkinan rusak atau hilangnya barang yang dijadikan agunan akibat bencana alam atau kesengajaan dari pihak debitor maupun debitor meninggal dunia.

Nilai pengikatan agunan harus mengcover jumlah plafond pinjaman atau maksimum kredit yang diberikan. Di bank Sinarmas nilai pengikatan agunan maksimum 125% dari jumlah plafond pinjaman. Hal tersebut untuk mengantisipasi bila kredit macet dan outstanding pinjaman melebihi maksimum pinjaman karena adanya tunggakan bunga dan biaya yang belum dilunasi debitor, misalnya biaya notaris dan biaya pengikatan agunan. Apabila nilai agunan tidak meng-cover pinjaman dapat menimbulkan risiko bagi bank apabila kreditnya macet tidak dapat dilunasi pada saat agunan dieksekusi/dilelang

Dengan berlakunya PERMEN ATR/BPN no. 5/2020 Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan secara elektronik dan menjadi alternatif

selain sistem Hak Tanggungan manual. Namun untuk di Bank sinarmas cabang BSD sendiri belum melaksanakannya karena cabang tidak memiliki user HT-el dimana harus menggunakan user dari legal kantor pusat sehingga masih menggunakan sistem manual.

Ketujuh, pencairan kredit biasanya dilakukan dengan pemindahbukuan ke rekening giro debitor di bank sinarmas atau dipindahbukukan ke rekening yang lain sesuai yang ditunjuk debitor dalam suratnya, selain itu kredit dapat diberikan secara tunai baik dengan cek atau kuintasi atas beban rekening pinjaman yang dibuka atas nama debitor.

Terakhir pengawasan kredit oleh bank. Pengawasan dilakukan dengan tujuan untuk memastikan bahwa aktivitas usaha debitor telah sesuai dengan tujuan pemberian kredit serta usahanya berjalan dengan baik. Pengawasan dapat dilakukan dengan aktif yaitu dengan mengadakan peninjauan setempat atas kegiatan usaha debitor dan dengan pasif yaitu dengan laporan-laporan yang harus disampaikan pada Bank, contoh laporan neraca dan laba rugi.

Apabila dalam pengawasan ditemukan tanda penyalahgunaan pinjaman oleh debitor atau uaha debitor menyusut maka bank harus melakukan upaya perlindungan secepat mungkin. Hal ini telah sesuai dengan BAB VI Lampiran POJK no.42/2017 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum yakni:

1. Mengawasi pelaksanaan pemberian kredit atau pembiayaan telah sesuai dengan KPB, prosedur pemberian kredit atau pembiayaan dan ketentuan intern Bank;
2. Mengawasi pelaksanaan pemberian kredit atau pembiayaan telah memenuhi ketentuan perbankan;
3. Memantau perkembangan kegiatan debitor termasuk pemantauan melalui kegiatan kunjungan kepada debitor dan memberikan peringatan dini mengenai penurunan kualitas kredit atau pembiayaan yang diperkirakan mengandung risiko bagi bank;
4. Mengawasi pelaksanaan penilaian kolektibilitas kredit atau pembiayaan telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan;
5. Melakukan pembinaan kepada debitor untuk mengarahkan agar debitor dapat memenuhi kewajiban kepada bank;
6. Memantau dan mengawasi secara khusus kebenaran pemberian kredit atau pembiayaan kepada pihak yang terkait dengan bank dan debitor besar tertentu sesuai dengan KPB;
7. Memantau pelaksanaan pengadiministrasian dokumen perkreditan atau pembiayaan telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan;
8. Memantau kecukupan jumlah penyisihan penghapusan kredit atau pembiayaan.

### **Sistem Hak Tanggungan Elektronik**

Dengan semakin majunya perkembangan jaman, semua menjadi serba elektronik begitu pula dengan pendaftaran hak tanggungan yang dapat dilakukan secara elektronik atau online. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dapat lihat di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri ATR/BPN adalah:

“Sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan HT-el”

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 jenis pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el meliputi:

- a. Pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. Peralihan Hak Tanggungan;
- c. Perubahan nama Kreditor;
- d. Penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e. Perbaiki data

Selanjutnya berdasarkan Pasal 7 dan 8 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, pengguna Sistem HT-el yang meliputi Kreditor serta PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh kementerian berhak menggunakan Sistem HT-el dengan segala fitur pendukungnya dan wajib tunduk pada syarat dan ketentuan yang diatur dalam Sistem HT-el.

Berdasarkan BAB 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur mengenai mekanisme pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik, yaitu:

1. Kreditor mengajukan permohonan pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Apabila permohonan berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyarat disampaikan oleh Kreditor. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui system elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el;
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan;
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem;
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian;
5. Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang

diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:

- a. Sertifikat HT-el;
  - b. Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pencatatan dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan.
  - c. Catatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pencatatan dilakukan oleh Kreditor pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dijaminakan. Hasil Pelayanan HT-el disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el dan/atau melalui Domisili Elektronik
6. Hasil Pelayanan HT-el disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertifikat HT-el melalui Sistem HT-el. Apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai maka pejabat memberitahukan kepada Pengguna terdaftar untuk segera melengkapi berkas yang harus dilengkapi paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melengkapi

berkas maka permohonan dinyatakan batal. Dalam hal dokumen persyaratan telah sesuai, Kepala Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertifikat HT-el. Selanjutnya apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan sampai pada hari ke-7 dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan.

8. Penerbitan Sertifikat HT-el dilakukan pada hari ke-7 setelah permohonan Pelayanan HT-el terkonfirmasi Sistem HT-el.
9. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggungjawab Kepala Kantor Pertanahan. Apabila terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertifikat HT-el, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenakan pertanggungjawaban secara hukum, karena sepenuhnya menjadi tanggungjawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.

Pelaksanaan Sistem HT-el belum dapat diterapkan dengan maksimal sebagai suatu perangkat yang memudahkan pendaftaran Hak Tanggungan dalam rangka mewujudkan asas publisitas sehingga apabila dikaitkan dengan teori sistem hukum menurut Lawrence Friedman yang menyatakan bahwa ada tiga

unsur pembentuk sistem hukum yaitu substansi hukum (legal substance), struktur hukum (legal structure) dan budaya hukum (legal culture). Pertama, struktur hukum adalah komponen struktural atau organ yang bergerak di dalam suatu mekanisme, baik dalam membuat peraturan maupun dalam menerapkan atau melaksanakan peraturan. Kedua, substansi hukum adalah produk dari struktur hukum, baik peraturan yang dibuat melalui mekanisme struktur formal atau peraturan yang lahir dari kebiasaan. Terakhir, budaya hukum adalah nilai, pemikiran, serta harapan atas kaidah atau norma dalam kehidupan sosial masyarakat.<sup>11</sup>

Penerapan Sistem Hak Tanggungan Elektronik dalam PERMEN ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 memiliki kendala pada sistem hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Lawrence Friedman diatas dimana permasalahan hukum terletak pada aparat pelaksanaannya berdasarkan Pasal 5 PERMEN tersebut instansi yang mempunyai kewenangan adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang selaku pembuat kebijakan Sistem HT-el atau diwakili cabangnya pada tingkat provinsi, kabupaten/kota yaitu Kantor Pertanahan. Sedangkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas untuk mengesahkan perbuatan hukum tertentu yang objeknya berupa tanah sementara tugas utama dari PPAT adalah membuat dan menyampaikan akta terkait tanah yang dibuatnya kepada

Kantor Pertanahan untuk dilakukan pengajuan pendaftaran APHT agar sertifikat Hak Tanggungan dapat diterbitkan sehingga status hukumnya jelas.

Substansi hukum yakni PERMEN ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 merupakan produk yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan untuk memudahkan pelayanan kepada masyarakat dengan menggunakan kemajuan teknologi informasi. Berdasarkan Pasal 7 PERMEN tersebut, pengguna Sistem HT-el meliputi kreditor dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian dimana kreditor merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kreditor harus mendaftarkan diri dalam Aplikasi Mitra Jasa Keuangan kemudian melakukan validasi data dan mendapatkan verifikasi dari Kementerian sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah mendaftarkan diri dalam Aplikasi Mitra Kerja PPAT, selanjutnya validasi data dan memperoleh verifikasi dari Kantor Pertanahan. Syarat mendaftarkan diri sebagai mitra kerja harus dijalankan untuk bisa menggunakan Sistem HT-el dan dapat disebut sebagai Pengguna Sistem HT-el.

Dalam praktik perbankan, objek jaminan yang dijadikan agunan belum tentu atas nama debitor sendiri, bisa atas nama pihak ketiga dimana di dalam undang-undang sendiri tidak melarang penyerahan objek jaminan atas nama orang lain dengan syarat pihak ketiga cakap dan berwenang. Berlandaskan pada Pasal 1820 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penanggungan

---

<sup>11</sup> Purba, Iman Pasu Marganda Hadiarto, "Penguatan Budaya Hukum Masyarakat Untuk Menghasilkan Kewarganegaraan Transformatif" Jurnal Civics, Volume 14 Nomor 2, Oktober 2017 hlm. 146-147

adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya.

Pasal 8 ayat (1) UUHT mengatakan Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal tersebut tidak menyebut bahwa Pemberi Hak Tanggungan haruslah debitur sehingga ada kemungkinan objek Hak Tanggungan dimiliki oleh Pihak Ketiga baik milik perseorangan maupun badan hukum asalkan Pemberi Hak Tanggungan cakap dan memiliki kewenangan pada saat perjanjian Hak Tanggungan dilakukan.

Sedangkan budaya hukumnya adalah Kreditor memiliki kewajiban dan tanggungjawab untuk mendaftarkan Hak Tanggungan Elektronik akibatnya jika kreditor lalai dalam pendaftarannya atau bahkan tidak mendaftarkannya akibat hukumnya objek jaminan tidak mendapatkan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT. Maka dengan adanya keharusan pendaftaran HT-el hanya dapat dilaksanakan oleh Pemohon, sehingga bisa menutup peluang lalai atau terlambatnya kreditor dalam pengajuan permohonan pendaftaran elektronik tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan Fahrurrozi , pada Bank Sinarmas cabang BSD belum melaksanakan sistem HT-el dikarenakan cabang tidak mempunyai user HT-el sehingga

harus menggunakan user dari legal kantor pusat. Maka untuk saat ini notaris-PPAT rekanan bank masih mendaftarkan dan menjalankan pemasangan Hak Tanggungannya secara manual ke Kantor Pertanahan.

## **B. Hambatan Dan Solusi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di PT. Bank Sinarmas BSD**

Berikut hambatan dan solusi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Sinarmas Cabang BSD:

Pertama kredit bermasalah atau wanprestasi dimana fasilitas kredit menghadapi risiko kegagalan cenderung mengarah kerugian. Terdapat dua faktor yang menjadi penyebab yaitu faktor intern yang berasal dari bank yaitu analisis kredit tidak akurat, lemahnya pengawasan dan monitoring dan pejabat bank yang terlibat kredit memiliki kepentingan pribadi terhadap proyek yang dimintakan oleh debitur.

Kemudian faktor ekstern yaitu penyalahgunaan fasilitas kredit oleh debitur dimana pada awalnya tujuan kredit untuk modal kerja tetapi debitur menggunakannya untuk kegiatan konsumtif, lalu penurunan omset usaha debitur.

Pasal 1243 KUH Perdata berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu. Atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam



waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Berdasarkan pasal diatas maka dapat kita lihat unsur-unsur dari wanprestasi, yaitu:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan yang disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Dalam hal penyalahgunaan kredit debitur dapat dikatakan wanprestasi karena memenuhi unsur wanprestasi yaitu tidak melaksanakan isi perjanjian sesuai yang disepakati

Hambatan yang kedua adalah *force majeure* dimana terdapat suatu kondisi yang menghambat debitur untuk memenuhi prestasinya. Terdapat 3 syarat yaitu:

1. Harus ada halangan untuk memenuhi kewajibannya
2. Halangan itu terjadi bukan karena kesalahan debitur
3. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi risiko dari debitur

Bentuk *force majeure* adalah bencana alam, serta debitur yang sakit atau meninggal dunia. Untuk debitur meninggal dunia, bank akan mengajukan klaim asuransi kematian kepada pihak asuransi agar pelunasan kredit dapat dicover oleh pihak asuransi.

Solusi yang dilakukan bank untuk kedua hambatan adalah dengan melakukan *rescheduling*, *restructuring* dan eksekusi jaminan hak tanggungan atau AYDA.

*Reschedule* merupakan upaya awal bank untuk menyelamatkan kredit, upaya ini dilakukan apabila debitur tidak mampu untuk

pembayaran kembali angsuran pokok maupun bunga kredit. Kemudian restructure berdasarkan Pasal 53 POJK no.40/2019 dilakukan terhadap debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit dan debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi. Berdasarkan penjelasan pasal diatas restrukturisasi dilakukan melalui penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit dan/atau konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara atau upaya perbaikan lain

Solusi yang ketiga adalah eksekusi jaminan dilakukan kepada debitur yang benar-benar tidak bisa melunasi hutangnya sedangkan AYDA untuk debitur yang tidak kooperatif. Dalam Hak Tanggungan prinsipnya objek jaminan tidak boleh dimiliki langsung oleh pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini bank sehingga pelaksanaan eksekusi atau AYDA dilakukan dengan 3 mekanisme yaitu mekanisme lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT yang berbunyi bahwa: “yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan”

Selanjutnya, eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial Pasal 20 ayat 1 huruf (b) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

“yang terdapat dalam sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak

Tanggung jawab 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.”

Pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial ini dilakukan apabila Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya suatu kondisi atau permasalahan hukum berupa gugatan dipengadilan dari pihak ketiga terkait hak kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditor dapat meminta penetapan Lelang melalui Ketua Pengadilan.

Mekanisme terakhir adalah penjualan di bawah tangan dengan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 20 ayat (2) UUHT pelaksanaan eksekusi berdasarkan kesepakatan dapat dilaksanakan di bawah tangan sehingga dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

#### IV. KESIMPULAN

Pertama, Prosedur Pemberian Kredit Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Yang Diikat Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Di PT. Bank Sinarmas Cabang BSD meliputi permohonan kredit, analisis kredit, surat keputusan kredit, penandatanganan perjanjian kredit, pengikatan jaminan kredit, pencairan kredit, dan pengawasan kredit telah sesuai dengan POJK, UU Perbankan, dan UUHT. Namun untuk Sistem

HT-el, PT. Bank Sinarmas Cabang BSD belum melaksanakan Sistem HT-el dikarenakan cabang tidak mempunyai user HT-el sehingga harus menggunakan user dari legal kantor pusat.

Kedua, Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan kredit bermasalah yang mempunyai 2 faktor penyebab yakni faktor intern yang berasal dari pihak bank yaitu analisis yang dilakukan pejabat kurang akurat serta lemahnya monitoring setelah pencairan kredit sedangkan faktor ekstern yang bersumber dari nasabah yakni debitur yang menyalahgunakan fasilitas kredit. Hambatan kedua adalah *force majeure* meliputi bencana alam, wabah, meninggalnya debitur. Solusi yang diberikan Bank untuk kedua hambatan adalah rescheduling, restructuring maupun eksekusi jaminan atau Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

#### V. DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- A. Wangsawidjaja Z. 2020. *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*, Yogyakarta: Lautan Pustaka. Edisi 1, Cet ke-1,
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Mandar Maju.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2004 *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.



Naja, Daeng HR. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Subekti R., dan R. Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pramudya Paramita. Cet ke-37

Supit, Frank Taira. 1985\_ "*Aspek-Aspek Hukum Dari "Loan Agreement" dalam Dunia Bisnis Internasional*", *Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.

Wirjono Projodjodikoro. 1981. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Bale Bandung.

## B. Jurnal

Badriyah, Siti Malikhatun. 2014. *Problematika Pesawat Udara Sebagai Jaminan Pada Perjanjian Kredit dalam Pengembangan Industri Penerbangan*. Vol 43, No.4, April 2014

Purba, Iman Pasu Marganda Hadiarto, *Penguatan Budaya Hukum Masyarakat Untuk Menghasilkan Kewarganegaraan Transformatif* Jurnal Civics, Volume 14 Nomor 2, Oktober 2017

Yasman, Rudi, and Afriyeni. 2019. *Prosedur Pemberian Kredit Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Jorong Kampung Tengah (JKT)*

*Pariaman Cabang Padang*. OSF Preprints, 5 Mar.

## C. Peraturan dan Keputusan

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 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 Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank bagi Bank Umum.

Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /Pojk.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum.

Peraturan Jasa Keuangan No. 12/PJOK.01/2017 tanggal 16 Maret 2017 tentang Penerapan Program Antipencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme di Sektor Jasa Keuangan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.