

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Bank di Indonesia tumbuh cukup baik sebagai lembaga keuangan bank yang diberikan otoritas keuangan melakukan pemberian kredit.<sup>1</sup> Usaha bank dalam pemberian kredit merupakan kegiatan yang mendominasi bisnis bank. Realisasi pemberian kredit sangat membantu kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut menjadikan bank sebagai malaikat, penolong bagi masyarakat dalam melakukan kegiatan usaha. Bank salah satu sektor yang memberikan kontribusi bagi perkembangan dan pertumbuhan perekonomian di Indonesia. Dalam menjalankan usahanya bank di Indonesia harus berpedoman pada dasar negara kita dan tujuan negara yang tercantum dalam UUD tahun 1945 beserta amandemennya. Bank di Indonesia, memiliki ciri-ciri khas dalam menjalankan usahanya yaitu :<sup>2</sup>

1.1.1. Dalam melakukan bisnisnya bank di Indonesia menjalankan kegiatan sektor ekonomi dengan menjalankan prinsip kehati-hatian. Sebagaimana yang dimaksud Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan. Arti yang terkandung pada pasal tersebut ialah masyarakat harus memegang

---

<sup>1</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Bisnis Kredit Perbankan Modul Sertifikasi Bidang Kredit Tingkat II Untuk Credit Senior Officer Dan Tingkat III Untuk Credit Policy*, Cetakan ke II, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2018), hal. 4

<sup>2</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan ke VI (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012) hal. 3

peranan aktif dalam kegiatan perbankan, pemerintah bertindak membuat peraturan dan memonitor terhadap pertumbuhan dunia perbankan serta menciptakan perbankan yang sehat bagi perkembangannya. Fungsi utama bank sebagai penghimpun dan pengatur dana masyarakat bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional untuk peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

1.1.2. Bank diarahkan untuk mengurangi kemiskinan sebagaimana yang dicantumkan pada Undang-Undang Dasar 1945 khususnya pada Pasal 33 meskipun dalam penanggulangan kemiskinan di negara kita kenyataannya tidak mudah diwujudkan. Bank sebagai sarana untuk memelihara kelanjutan pelaksanaan pembangunan nasional, pembangunan ekonomi yang sehat. Dalam menjalankan usahanya bank di Indonesia harus memperhatikan kesinambungan unsur-unsur yang hendak dicapai pembangunan.

1.1.3. Perbankan kita harus selalu bergerak dinamis dan cepat, dalam rangka menghadapi tantangan-tantangan yang semakin berat dan luas. Perbankan berfungsi dan bertanggung jawab kepada masyarakat, untuk perkembangan perekonomian nasional maupun internasional.

Bank dalam arti sederhana ialah suatu lembaga atau badan usaha untuk menyimpan dan meminjam uang.

Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 1 butir 2 menyebutkan ;

Bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam

bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak

Dalam kehidupan ekonomi nasional bangsa Indonesia, bank mempunyai fungsi dan tujuan yaitu ;<sup>3</sup>

1.1.4. *Financial Intermediary* ialah bank dalam melakukan kegiatan bisnisnya berfungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk kredit atau pemindahan dana masyarakat dari unit *surplus* kepada unit *deficit* arti sederhananya pemindahan uang dari penabung kepada peminjam. Fungsi tersebut bertujuan untuk peningkatan taraf hidup rakyat banyak, agar masyarakat menjadi lebih baik dan sejahtera dari sebelumnya.

1.1.5. Sebagai penghimpun dan penyaluran dana dalam bentuk pemberian kredit bertujuan menunjang sebagian tugas pemerintah.

Bank membantu pada sektor ekonomi untuk pembangunan nasional, merata sampai kesemua wilayah di Indonesia, tidak hanya pembangunan pada satu golongan, ataupun perorangan. Bank dalam menjalankan bisnisnya tidak hanya semata-mata mengedepan keuntungan namun bank di Indonesia bertujuan untuk menjadi agen pembangunan yang disebut juga dengan *agent of development*, yaitu sebagai perantara dan membantu pemerintah dalam kegiatan pembangunan. Contohnya penyaluran pinjaman oleh bank pada masyarakat yang membutuhkan. Pembangunan di negara kita bertujuan, yaitu meningkatkan pemerataan kesejahteraan bagi seluruh rakyat sebagai bentuk konkrit, bukan

---

<sup>3</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Cetakan ke II (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hal. 141-142

kesejahteraan golongan atau perorangan saja, melainkan bank berusaha untuk kesejahteraan seluruh masyarakat tanpa terkecuali.

Bank diharapkan membantu pertumbuhan ekonomi yang lebih baik bagi setiap warga negara tanpa ada yang dibedakan termasuk pemerataan ekonomi yang diserasikan, bukan hanya kesejahteraan perorangan, sekelompok tertentu. Kesejahteraan yang dimaksud adalah peningkatan dalam memproduksi barang dan jasa. Dan meningkatkan kesejahteraan hidup semua warga negara. meningkatkan kesetaraan tingkat semua warga negara, tidak hanya sekelompok orang, individu tertentu saja, taraf hidup dengan perekonomian rakyat yang lebih baik. Serta mewujudkan tujuan pembangunan nasional dengan meningkatkan stabilitas nasional yang sehat dan dinamis.

Bank dalam menjalankan fungsinya tersebut harus mampu mengelola dan menjalankan simpanan nasabah yang disimpan kepada bank dengan menerapkan prinsip *prudential banking* sesuai dengan prosedur peraturan yang mengatur dalam pemberian kredit. Bank harus bergerak dinamis untuk mengimbangi bisnis bank yang meluas keseluruh dunia, tidak dapat dipungkiri kenyataan biaya hidup terus meningkat, bank menyalurkan dana masyarakat tersebut harus tepat sasaran pada yang membangkitkan daya usaha masyarakat. Pengelolaan terhadap uang atau simpanan masyarakat, harus dilakukan secara hati-hati, sebagaimana yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, serta berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan dan praktik yang merugikan kepentingan masyarakat luas.

Fungsi bank sebagai *Financial Intermediary*, yaitu bank sebagai perantara keuangan menerima kemudian menyalurkan uang atau dana kepada masyarakat mempunyai peran yang sangat vital dalam perekonomian nasional. Maksudnya vital ialah bank dapat menentukan maju atau malah sebaliknya perekonomian menjadi buruk. Hal ini diperlukan karena dengan adanya sistem perbankan yang kuat dan sehat akan lebih membuat perekonomian nasional lebih stabil, tumbuh dan berkembang dengan baik. Untuk mengembangkan sistem perbankan yang baik, maka diperlukan media perbankan yang memiliki fungsi untuk menyimpan uang nasabah dan akan memberikan pinjaman kepada calon nasabah yaitu pembiayaan (*lending*).

Prinsip kehati-hatian adalah yang utama bagi bank, namun tidak berarti bank bertujuan untuk menghindari risiko kredit, namun sebaliknya akan mengambil risiko yang sesuai dengan pengembalian kredit dan sebatas risiko yang dapat diterima (*risk appetite*) oleh bank. Artinya dalam penyaluran kredit atau pembiayaan yang dijalankan bank tujuannya adalah memperoleh keuntungan. Dengan memperhatikan perhitungan pokok dan bunga yang harus dibayar oleh nasabah tidak akan mengakibatkan kerugian bagi bank. Untuk itu bank harus dapat menerima risiko kredit yang mampu diidentifikasi, dipahami, diukur, dipantau dan dikendalikan.

Definisi kredit apabila dipahami lebih lanjut, terkandung makna dan unsur-unsur, yaitu <sup>4</sup>;

---

<sup>4</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Cetakan ke III, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1990), hal. 12-13

- 1.1.6. Kepercayaan, yaitu pihak bank punya keyakinan atas kemampuan nasabah debitur untuk membayar sesuai pinjaman, periode, bunga dan biaya lainnya;
- 1.1.6. Prestasi dan kontraprestasi yaitu adanya objek tertentu tidak hanya uang tetapi dapat juga berbentuk barang atau jasa, dan kontraprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan pemberian kredit yang dituangkan dalam perjanjian kredit tersebut antara bank dan nasabah peminjam dana, dengan imbalan atau bahkan tanpa imbalan bagi bank
- Syariah
- 1.1.8. Waktu, ialah menentukan jangka waktu atau periode tertentu lebih dahulu Antara pemberian dan pelunasan kreditnya, jangka waktu atau periode kredit terlebih dahulu harus disetujui dan disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana yang tertuang dalam perjanjian kredit.
- 1.1.9. Risiko bertujuan untuk menghindari kemungkinan terjadinya cidera janji dari nasabah debitur, dilakukan pengikatan jaminan (agunan) sebagai salah satu cara meminimalisir risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut.

Penyaluran kredit atau pembiayaan oleh bank adalah unsur yang terbesar dari kekayaan dan asset penentu keberhasilan bank dalam mengelola simpanan dan pinjaman nasabahnya. Pengertian kredit bank diuraikan pada Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 , sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Pasal 1 butir 11 adalah

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam

antara pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam memberikan kredit sudah menjadi suatu keharusan bagi bank menggunakan prinsip 5 C's, meliputi ; 1. *Charakter*, yaitu penilaian kepribadian calon debitur atau calon nasabah peminjam guna melihat kejujuran dan itikat baik calon debitur atau calon nasabah peminjam. Mencari informasi lebih dalam tentang calon debitur. 2. *Capacity*, kesanggupan tentang debitur dalam menjalankan usaha yang akan dibiayai, bank harus memastikan fasilitas kredit dapat dilunasi. 3. *Capital*, terhadap keuangan calon debitur, harus digali dan dianalisis lebih tajam oleh bank untuk memberikan pinjaman kepada calon nasabah debitur. 4. *Collateral*, penilaian terhadap nilai agunan yaitu bank mewajibkan calon debitur menyediakan jaminan untuk penjaminan apabila nasabah cidera janji. Agunan yang diberikan haruslah agunan yang berkualitas artinya mempunyai nilai yang lebih dari jumlah pinjaman calon debitur 5. *Condition of economy*, yaitu bank harus menganalisis kondisi ekonomi sekarang, masa akan datang yang lebih dalam sehingga dapat terlihat kegiatan usaha calon debitur.<sup>5</sup>

Selain prinsip 5 C terdapat juga prinsip yang disebut 5 P, yakni ;<sup>6</sup> *Party*, ialah semua yang terlibat adalah yang utama dan perlu menjadi perhatian oleh bank untuk memberikan pinjaman. Bank selaku pemberi pinjaman wajib mendapat kepercayaan dari calon nasabah peminjam . *Purpose* adalah bank selaku kreditur memastikan tujuan kredit dipergunakan untuk hal-hal positif yang didasarkan pada

---

<sup>5</sup>Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Cetakan ke II (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hal. 273

<sup>6</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 24-25.

suatu alasan yang kuat dalam tujuannya. Bank selaku kreditur harus mampu mengawasi pinjaman atau pembiayaan dipergunakan untuk pembiayaan yang sebagaimana pinjaman yang sudah disetujui dari bank. Selanjutnya adalah *Payment* artinya pelunasan kembali atau kewajiban atas kredit, sumber pembayaran kredit harus jelas dan aman, sehingga bank selaku kreditur yakin akan kesanggupan debitur untuk membayar kembali. *Profitability* ialah perolehan laba bank, selaku kreditur harus mampu mengukur dan memperhitungkan keuntungan yang akan diperoleh perusahaan artinya perbandingan antara pemberian kredit dan bunga pinjaman agar bank dapat menutupi pembayaran kembali. *Protection* atau perlindungan adalah kreditur harus memperhatikan jaminan kredit sebagai perlindungan terhadap kredit yang diberikan jika terjadi cidera janji debitur terhadap bank selaku kreditur.

Prinsip-prinsip tersebut harus diperhatikan oleh perbankan sebelum melakukan pemberian kredit.

Dalam menjalankan fungsinya baik sebagai lembaga keuangan yang menyimpan dan memberikan pinjaman kepada nasabah akan menimbulkan 2(dua) akibat hubungan hukum, pertama hubungan hukum antara bank sebagai debitur dan nasabah penyimpan dana sebagai kreditur berupa perjanjian simpanan, kedua hubungan hukum antara bank selaku kreditur dengan nasabah peminjam dana selaku debitur berupa perjanjian kredit.



Ada 2 (dua) jenis akta perjanjian pinjaman yang dibuat oleh bank sebelum memberikan pinjaman, yaitu ;<sup>7</sup>Akta yang dibuat tanpa perantara pejabat umum, ialah akta yang dibuat tanpa notaris, namun dibuat oleh bank dan nasabah debitur untuk perjanjian pinjaman tersebut. Akta otentik, adalah akta kontrak pinjaman yang dibuat oleh notaris, selaku pejabat umum sebagaimana yang diatur pada UUJN, pada tempat akta itu ditandatangani. Akta ini disebut juga akta notariil. Persamaan dari kedua akta perjanjian kredit tersebut yaitu sama-sama dapat dijadikan alat pembuktian bentuk tertulis, perbedaannya diantaranya adalah dari segi kekuatan pembuktiannya. Isi Perjanjian Kredit atau Perjanjian Pembiayaan harus memenuhi syarat minimal yaitu jumlah hutang atau kredit, bunga, administrasi, provisi dan biaya-biaya, jangka waktu, cara pembayaran, klausula-klausula, jaminan.

Prosedur permohonan kredit pada bank secara umum adalah pemohon mengajukan permohonan kredit secara tertulis pada bank melalui marketing atau dapat dilakukan juga oleh marketing dengan menawarkan fasilitas kredit dan persyaratan serta dokumen yang sudah ditentukan. Mengedepankan kewaspadaan , maka bank dalam memberikan kredit harus memperhatikan jaminan kredit. Kemudian marketing meneruskannya kepada bagian appraisal atau taksatur untuk menilai agunan. Dari hasil penilaian agunan selanjutnya disampaikan ke analis kredit untuk dianalisis tentang calon debitur, dengan memperhatikan prinsip 5 C dan 5 P tersebut diatas. Analis kredit akan menyampaikan hasil analisisnya kepada

---

<sup>7</sup> Santia Dewi, R.M. Fauwas Diradja, *Panduan Teori & Praktik Notaris*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2011), hal. 36-37

komite kredit sebagai divisi yang berhak memutuskan pemberian kredit pada calon nasabah peminjam dengan menyebutkan jenis pinjaman, jumlah pinjaman atau disebut juga dengan plafon, jangka waktu pemberian kredit, bunga, biaya-biaya, cara pembayaran, jaminan dan persyaratan lain jika ada syarat yang ditambahkan<sup>8</sup>. Hasil keputusan komite kredit untuk selanjutnya dibuatkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) sering disebut juga dengan *offering letter* (OL), kemudian marketing meneruskan kepada calon debitur/debitur untuk ditandatangani sebagai bentuk persetujuan. Setelah permohonan kredit disetujui maka bank dalam hal ini adalah legal membuat legal opini yaitu menyusun pendapat hukum atas dokumen calon debitur,<sup>9</sup> dan akan mempersiapkan order notaris berupa akta-akta dan bentuk kepengurusan lain yang akan dilakukan notaris. Selanjutnya notaris dan/atau PPAT mempersiapkan akta-akta sebagaimana yang diminta oleh pihak bank. Notaris yang akan ditunjuk pada umumnya adalah notaris yang sudah mempunyai hubungan kerja, yaitu notaris yang sudah ada Perjanjian Kerja Sama atau disebut dengan Notaris Rekanan Bank. Perjanjian yaitu peristiwa terjadinya kesepakatan yang dibuat oleh individu atau beberapa orang, kemudian mereka tersebut berjanji melakukan yang diperjanjikan.<sup>10</sup>

Berdasarkan Order Notaris dan/atau PPAT, Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit (SPPK) yang dikirimkan oleh bank maka notaris

---

<sup>8</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Bisnis Kredit Perbankan Modul Sertifikasi Bidang Kredit Tingkat II Untuk Credit Senior Officer Dan Tingkat III Untuk Credit Policy*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2018), hal. 281-287

<sup>9</sup> Syamsudin, *Edisi Revisi Mahir Menulis Legal Memorandum*, Cetakan ke IV, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016), hal. 79

<sup>10</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke XXIII (Jakarta : Internasa, 2010), hal. 1-3

dan/atau PPAT menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan meneliti Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit (SPPK) dari subyek hukum dan objek jaminan, Subyek hukumnya adalah debitur dan kreditur. Objek jaminan adalah barang yang akan dijadikan jaminan kredit. Notaris yang sudah ditunjuk akan mempersiapkan semua yang diminta sebagaimana surat orderan yang diterima dari bank. Pada saat akad atau realisasi kredit notaris sudah mempersiapkan *Covernote* sebagai janji notaris dan/PPAT dalam menyelesaikan dokumen baik dokumen kredit yaitu perjanjian kredit maupun dokumen pengikatan jaminan. *Covernote* yang dipersiapkan notaris terdapat tanggal diterbitkan atau dikeluarkan dan masa berlaku atau tanggal jatuh tempo *covernote*.

Pada praktiknya tidak jarang *covernote* sudah jatuh tempo dokumen akta yang dipersiapkan oleh notaris dan/atau PPAT tidak selesai kepengurusannya<sup>11</sup>. Penyelesaian biaya notaris atas order yang diminta oleh bank dilakukan bersamaan dengan pencairan kredit nasabah. Sepanjang pembayaran angsuran kredit berjalan lancar artinya debitur memenuhi kewajiban dengan baik sebagaimana yang sudah disepakati pada perjanjian kredit, maka dokumen-dokumen kredit dan pengikatan jaminan yang dipersiapkan notaris dan/atau PPAT masih berupa *covernote*, dapat ditoleransi oleh bank, dan bank akan menunggu sampai dokumen selesai kepengurusannya.

Kenyataannya kredit atau pembiayaan yang diberikan bank kepada debiturnya, terdapat nasabah yang tidak bisa mengembalikan dengan utuh pinjaman

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Ibu Widhil (Bank OCBCNISP, Tbk: Bagian Legal), pada tanggal 28 Januari 2020

tersebut sering disebut cedera janji atau wanprestasi. Cidera janji ialah nasabah gagal memenuhi pinjamannya terhadap utang yang diperoleh dari bank. Ini akan mengakibatkan kerugian bisnis bank pada akhirnya menimbulkan pinjaman bermasalah dan inilah yang dikhawatirkan dan dihindari oleh bank. Kontrak yang dibuat antara bank dengan notaris antara lain isinya adalah notaris dan/atau PPAT memiliki kewajiban dan bertanggung jawab dalam pembuatan dokumen kredit dan pengurusan dokumen pengikatan jaminan sesuai dengan order yang disampaikan oleh bank. Bank akan melakukan pembayaran atas biaya yang timbul sehubungan dengan order yang disampaikan kepada notaris, yaitu pada saat terjadinya akad kredit atau disebut juga dengan realisasi kredit. Notaris dan/atau PPAT mempersiapkan *covernote* yaitu pernyataan sebagai janji dalam pengurusan dokumen kredit terkait baik pengikatan jaminan, maupun pengikatan kredit. Jaminan berupa tanah dan bangunan dilaksanakan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen akta lainnya. Namun pada waktu berakhirnya atau jatuh tempo *covernote* notaris dokumen akta yang dipersiapkan oleh notaris tidak selesai, sampai akhirnya debitur wanprestasi atau cedera janji terhadap bank. Pihak bank akan terkendala untuk segera melakukan penyelesaian kredit bermasalah atas wanprestasi atau cedera janji dari debitur, dikarenakan persyaratan dokumen tidak lengkap. Pengikatan jaminan terhadap tanah dan bangunan adalah dokumen Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan Pasal 1 butir (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa ;

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,

berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Unsur-unsur hak tanggungan dalam definisi diatas, yakni adanya jaminan, Obyeknya yaitu tanah, tujuannya menjamin pinjaman hutang, dan jaminan *accessoir* kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. 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 atau perjanjian kredit yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh notaris dan/atau PPAT sebagaimana yang dimaksud Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan, diregister untuk mendapat publisitas pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagaimana diatur Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, apabila debitur cidera janji terhadap bank maka berdasarkan hak eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut. Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan Pengadilan Negeri diterima oleh kedua belah pihak dan tidak

dimohonkan kasasi pada Mahkamah Agung.<sup>12</sup> Pemegang hak tanggungan memohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Debitur sebagai pihak pemberi hak tanggungan dan bank adalah sebagai pihak penerima hak tanggungan. Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ada tiga kata yang terkandung dalam akta pemberian hak tanggungan, meliputi ;<sup>13</sup> Akta, merupakan surat tanda bukti, pemberian adalah suatu proses atau cara untuk memberikan, dan Hak Tanggungan.

Dalam waktu maksimal adalah 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, notaris yang kedudukan juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus meneruskan APHT dan dokumen lain yang disyaratkan untuk pendaftaran dan diregister pada Badan Pertanahan Nasional.<sup>14</sup> Pendaftaran hak tanggungan dilakukan dengan membuat sertifikat hak tanggungan dan mencatatnya dalam dokumen bukti kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Milik, Serfikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

---

<sup>12</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia Pengadilan Negeri Kuningan, Eksekusi Putusan Yang Berkuatan Hukum Tetap (Inkracht), [www.pn-kuningan.go.id](http://www.pn-kuningan.go.id), 22 Desember 2020

<sup>13</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, cetakan ke II (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2016), hal. 312

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan ke III, (Jakarta : Sinar Grafika, 2018), hal. 9

yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal sertifikat hak tanggungan. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 7 menyebutkan Hak Tanggungan sifatnya mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sangat jelas disebutkan pada Pasal 7 Undang Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa meskipun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur wanprestasi atau cidera janji.

Burhan Sidabariba<sup>15</sup> telah melakukan penelitian tentang proses lelang eksekusi hak tanggungan, dikatakan proses cepat, mudah, pasti, adil dan sederhana dengan parameter proses sampai pelaksanaan parate eksekusi membutuhkan waktu 123 (seratus dua puluh tiga) hari. Dapat disetarakan 3 (tiga) - 4 (empat) bulan.

Pengertian notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris yang disebutkan pada Pasal 1 butir (1) adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>16</sup>

Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 disebutkan ;

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta,

---

<sup>15</sup> Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggunga Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak* (Penelitian pada Panitera dan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Jakarta Barat, Jakarta Selatan, Jakarta Timur, 2016), cetakan ke II, (Jakarta : Papas Sinar Sinanti, 2019), hal. 240-241

<sup>16</sup> Bachrudin, Gunarto, EkoSoponyono, *Hukum Kenotariatan Membangun Sistem Kenotariatan Indonesia Berkeadilan*, (Bandung : Refika Aditama, 2019), hal. 17

menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam kepastiannya sebagai pejabat umum, notaris diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Pada Pasal 15 UUJN disebutkan Notaris berwenang membuat akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain.

Khusus pengaturan Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006, menyebutkan PPAT ialah pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yaitu hak atas tanah.<sup>17</sup>

Melalui tesis ini peneliti akan melakukan penelitian dengan judul ;

**“Akibat Hukum Perjanjian Kredit Terhadap Dokumen Debitur Yang Dibuat Notaris /PPAT Tidak Selesai Tepat Waktu “**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut ;

---

<sup>17</sup> Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: Andi, 2015), hal. 27



- 1.2.1. Bagaimana ketentuan tentang jangka waktu penyelesaian dokumen bank oleh Notaris/PPAT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ?
- 1.2.2. Bagaimana akibat hukum perjanjian kredit terhadap dokumen debitur yang dibuat Notaris /PPAT tidak selesai tepat waktu?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Dari latar belakang dan rumusan masalah tersebut diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

- 1.3.1 Untuk mengetahui dan menganalisis ketentuan tentang jangka waktu penyelesaian dokumen bank oleh Notaris/PPAT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 1.3.2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum perjanjian kredit terhadap dokumen debitur yang dibuat Notaris /PPAT tidak selesai tepat waktu.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang peneliti harapkan antara lain ;

#### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan hukum perjanjian khususnya.

#### **1.4.2. Manfaat Praktis**

Diharapkan dengan penelitian ini dapat menjadi tambahan acuan bagi para pihak dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya.

## **1.5. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai sistematika penulisan maka penulisan dibagi dalam 5 Bab, sebagai berikut ;

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Pada bab ini peneliti memberikan gambaran mengenai permulaan sebuah penelitian, meliputi latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini peneliti menguraikan kerangka teoritis dengan memberikan penjelasan teoritis berkaitan dengan permasalahan yang akan teliti, meliputi Teori Perlindungan Hukum, Teori Perjanjian (*Overeenkomst Theorie*), Kerangka Konseptual yang dipergunakan dalam pembahasan dan penyajian hasil penelitian ini meliputi ; Kredit Bank, Dokumen Kredit, Jaminan Kredit, Pengertian Notaris dan/atau PPAT, Notaris dan/atau PPAT Rekanan Bank, Proses Pemberian Kredit, Perjanjian Kredit, Penyelesaian Kredit Bermasalah.

### **BAB III: METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini meliputi Penelitian Hukum, Jenis Penelitian Hukum, Metode penelitian, Data Penelitian, Bahan Hukum dan Pendekatan Penelitian Jenis Penelitian yang digunakan adalah normatif-empiris yakni mengenai implementasi ketentuan hukum normatif yaitu undang-undang dalam kenyataan pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi pada bank,

dimana atas dokumen debitor yang dibuat notaris dan/atau PPAT berupa hak tanggungan tidak selesai tepat waktu sampai terjadinya cedera janji debitor terhadap bank. Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan pendekatan Perundang-undangan dan juga pendekatan kasus yang sudah mendapatkan Putusan Pengadilan Nomor 01/2020 Del.Jo.No. 36/Eks.Pdt/2019. Jo. No. 270/Pdt.G/2015.PN.Jkt.Sel tanggal 10 Januari 2020 serta dengan wawancara langsung pada bank. Untuk menyusun penelitian ini peneliti mengumpulkan data, yang dikelompokkan menjadi 2 ( dua ) jenis yaitu ;

1. Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari sumbernya baik dilakukan dengan wawancara, mupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi kemudian diolah oleh peneliti.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang sudah dipersiapkan oleh orang lain, dalam hal ini adalah pada bank. Mengutamakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Data sekunder tersebut kemudian dikuatkan atau didukung dengan data primer.

## Bahan Hukum

1. Baham Hukum Primer

Merupakan hierarki perundang-undangan berupa UUD 1945, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu), Instruksi Presiden, Keputusan Menteri (Kemen). Putusan Pengadilan.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberi, penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa biasanya berupa buku ilmiah, pendapat hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, Disertasi, Tesis, Skripsi, jurnal.

## 3. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier merupakan penjelasan atau petunjuk bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dapat berupa kamus, website, majalah, dan sebagainya

## BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini menyajikan pembahasan dan analisis berdasarkan rumusan masalah yang sudah diteliti yaitu 1) ketentuan tentang jangka waktu penyelesaian dokumen bank oleh notaris dan/atau PPAT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dokumen tersebut adalah Sertifikat Hak Tanggungan. Ini terjadi sebelum berlakunya undang-undang Hak Tanggungan Elektronik tahun 2019, dan risiko. 2) Akibat hukum perjanjian kredit terhadap dokumen debitur yang dibuat notaris dan/atau PPAT tidak selesai tepat waktu khususnya pada segment konsumen, dengan fasilitas kredit berupa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sampai debitur mengalami cedera janji. Bank terkendala untuk segera eksekusi terhadap jaminan debitur. Teknik analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah

metode deskriptif kualitatif, artinya peneliti menggunakan metode ini untuk mengungkapkan data dari hasil wawancara dan diikuti dengan email (lihat lampiran 1), untuk lebih memperjelas analisis maka disertakan contoh konkrit atas permasalahan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yakni penetapan pengadilan, kemudian dianalisis berdasarkan teori-teori yaitu teori perlindungan hukum, teori perjanjian dan peraturan perundangan yang berlaku secara umum untuk setiap permasalahan tersebut kemudian akan ditemukan jawaban atau solusi atas permasalahan hukum yang diteliti.

#### **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini peneliti memberikan kesimpulan dari hasil penelitian Dan pembahasan (1) ketentuan tentang jangka waktu penyelesaian dokumen bank oleh notaris dan/atau PPAT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) Akibat hukum perjanjian kredit terhadap dokumen debitur yang dbuat notaris dan/atau PPAT tidak selesai tepat waktu. Saran-saran terhadap beberapa kekurangan yang perlu diperbaiki yang ditemukan dalam penelitian. Langkah yang sebaiknya dilakukan bank dalam monitoring dokumen yang dipersiapkan oleh notaris dan/atau PPAT.