



Perlindungan Hukum bagi Bank Penyedia Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cibubur

Meiliza Putri Yanti^{1*}, Esther Tarigan², Elianta Ginting³

¹⁻³ Fakultas Hukum, Universitas Tama Jagakarsa, Indonesia

melizaputri35@gmail.com^{1*}, arihtaesther@gmail.com², elianta.ginting20@gmail.com³

Alamat: Jl. TB Simatupang No.152 10, RT.10/RW.4, Tj. Bar., Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12530

Korepondensi penulis: melizaputri35@gmail.com

Abstract: *This research discusses legal protection for banks as providers of Home Ownership Credit (KPR) facilities at Bank Tabungan Negara (BTN) Cibubur Branch Office. The aim of this research is to analyze the implementation of legal protection for banks in the event of default by the debtor, especially when the Deed of Granting Mortgage Rights has not been attached to the collateral object due to administrative obstacles. One of the main obstacles is the validity period of the Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights which has expired before the process of installing Mortgage Rights is completed. The main problems in this research include: (1) the procedure for granting mortgages at the BTN Cibubur Branch, (2) legal protection for banks if they fail to install Mortgage Rights, and (3) factors that cause delays in installing Mortgage Rights. This research uses an empirical juridical approach with qualitative methods, based on applicable laws and regulations. Data collection techniques include literature study, observation, and interviews. The research results show that BTN Cibubur Branch has carried out procedures according to operational standards and strengthened its legal protection through credit agreements and notarial deeds. However, the relevance of the Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights needs to be reviewed, considering the length of the administration process at the National Land Agency.*

Keywords: *Legal Protection, Creditors, Mortgage Rights.*

Abstrak: Penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi bank sebagai penyedia fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Cibubur. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan perlindungan hukum bagi bank apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, khususnya ketika Akta Pemberian Hak Tanggungan belum terpasang pada objek agunan akibat hambatan administratif. Salah satu hambatan utama adalah masa berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah habis sebelum proses pemasangan Hak Tanggungan selesai. Pokok permasalahan dalam penelitian ini meliputi: (1) prosedur pemberian KPR di BTN Cabang Cibubur, (2) perlindungan hukum bagi bank jika gagal dalam pemasangan Hak Tanggungan, serta (3) faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan pemasangan Hak Tanggungan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan metode kualitatif, berlandaskan hukum dan peraturan yang berlaku. Teknik pengumpulan data mencakup studi kepustakaan, observasi, dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BTN Cabang Cibubur telah menjalankan prosedur sesuai standar operasional dan memperkuat perlindungan hukumnya melalui perjanjian kredit serta akta notaris. Namun, relevansi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan perlu dikaji ulang, mengingat lamanya proses administrasi di Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kreditur, Hak Tanggungan.

1. PENDAHULUAN

Meski sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 8, jaminan bukan merupakan syarat mutlak atau hanya salah satu syarat yang harus dipenuhi, namun dalam prakteknya pemberian kredit oleh bank biasanya memerlukan jaminan berupa harta milik debitur. Dalam keadaan ini harta milik debitur yang paling diinginkan oleh bank biasanya adalah tanah. Jaminan atau agunan ini tercermin dalam penjelasan pasal 8 Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa kredit yang

diberikan oleh bank mengandung resiko, oleh karena itu bank harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat dalam pelaksanaannya. Untuk mengurangi resiko tersebut faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank adalah jaminan kredit atau kepercayaan terhadap kemampuan dan kesanggupan debitur dalam membayar utang sesuai yang diperjanjikan.

Berdasarkan hal itu, maka dunia perbankan dalam pemberian fasilitas kredit kepada para debitur dalam beberapa kesempatan selalu dihadapkan pada keadaan yang dilematis, dimana perbankan dalam pemberian fasilitas kreditnya berharap dan mewajibkan nasabah juga memberikan agunan sebagai persyaratan pemberian fasilitas kredit, di sisi lain jika bank tidak memberikan persyaratan mewajibkan adanya jaminan, bank akan dihadapkan pada kemungkinan terjadinya resiko atas pemberian kredit kepada debitur oleh salah satu pihak dimana mungkin dalam keterlambatan pengurusan dokumen kredit oleh salah satu pihak sehingga apabila debitur wanprestasi bank akan kesulitan dalam proses penyelesaian kreditnya, untuk itu pemberian kredit oleh lembaga perbankan secara alami membawa resiko,

Guna mengurangi resiko tersebut, kepastian terkait kemampuan dan komitmen debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan menjadi faktor kunci dalam pemberian kredit. Oleh karena itu, bank melakukan penilaian cermat terhadap karakter, kapasitas, agunan, dan potensi bisnis debitur sebagai upaya untuk memastikan keyakinan sebelum memberikan kredit. Untuk itu, bank harus benar-benar dapat menerapkan prinsip kehati-hatian sebagai langkah untuk menghindari terjadinya suatu resiko terhadap kredit yang diberikan kepada debitur. Sehingga saat ini hampir seluruh perbankan dalam hal pemberian kredit kepada debitur tidak dapat terlepas dari jaminan atau agunan yang diberikan debitur untuk menjamin keberadaan kredit debitur tersebut.

Untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pihak perbankan, Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memiliki batas waktu terhadap tanah yang memiliki sertifikat, SKMHT harus dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan batas waktu 1 (satu) bulan setelah diberikan. Tanah yang belum memiliki sertifikat maka harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan, jika jangka waktunya sudah lewat maka harus diperpanjang lagi waktu prosesnya, sehingga Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib meminta ulang tanda tangan para pihak yang terlibat, dalam beberapa kasus, hal tersebut cukup membuat para Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) mengalami kesulitan untuk meminta tanda tangan ulang para pihak dikarenakan satu dan

lain hal, sedangkan pihak perbankan yang telah terikat hukum memerlukan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut sebagai kepastian hukum untuk mendapatkan haknya.

Penerapan Permen ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 pada dunia perbankan sangat menarik untuk dikaji lebih lanjut. Dimana menurut Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 memberikan jangka waktu yang panjang untuk berlakunya Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu selama masa kredit atau hingga berakhirnya perjanjian pokok dengan syarat plafon kredit tidak melebihi nilai Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah). Hal ini mengakibatkan perbankan dalam memberikan kredit dengan plafon dibawah Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dapat menggunakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saja sebagai perjanjian *accessoirnya* dan untuk kredit diatas dua ratus juta untuk mewajibkan di pasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ini tidak dapat menjamin kepastian hukum dan keleluasaan kebutuhan bagi bank jika terjadi kredit macet namun sertifikat yang dipergunakan sebagai jaminan hanya terikat dengan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sangat mempengaruhi proses pembebanan Hak Tanggungan yang terkait dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memenuhi standar sesuai yang ditentukan oleh Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) secara substansi, maka konsekuensi yang didapatkan adalah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) batal dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dilarang membuat APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), maka kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat berakhir dengan alasan apapun, kecuali jangka waktunya telah habis. Ketentuan ini berlaku agar pemberian Hak Tanggungan direalisasikan sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang maupun pemberi Hak Tanggungan. Sehingga jika jangka waktu Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan telah berakhir dan belum diperpanjang, maka terhitung dapat batal demi hukum sesuai dengan pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang telah ditentukan pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5),

dapat batal demi hukum.

Maka berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk membuat kajian yang bertujuan untuk mengetahui tentang Perlindungan Hukum Bagi Bank Penyedia Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cibubur.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris* atau hukum empiris. Pendekatan yuridis merupakan pendekatan yang diambil atau dijadikan model untuk menarik perhatian terhadap persoalan-persoalan yang berkaitan dengan persoalan hukum yang bersangkutan. Pendekatan empiris merupakan pendekatan yang melihat bagaimana masyarakat bersikap dan berperilaku terhadap hukum yang berlaku.

Penelitian empiris melibatkan penggunaan data primer dan sekunder dari perpustakaan dan lokasi lapangan. Data primer adalah informasi mengenai subjek penelitian yang dikumpulkan langsung dari sumber dan responden. Penelitian dapat memperoleh data primer melalui teknik observasi dan wawancara. Selanjutnya, data sekunder terdiri dari bahan primer yang mengikat secara hukum, bahan hukum sekunder yang menjelaskan bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yang memberikan panduan dan klarifikasi tentang cara menggunakan bahan hukum primer dan sekunder.

Bahan-bahan hukum primer terdiri atas perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Sedangkan bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar tentang proses pembentukan peraturan daerah. Penelitian bersifat normatif yang menggunakan metode kajian pustaka penulis memperoleh dan mengumpul data-data berdasarkan studi terhadap dokumen-dokumen berupa buku-buku dan literatur lainnya.

3. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Cibubur.

Hasil pengamatan pada proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cibubur sampai dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), di ketahui telah sesuai dengan prosedur dan proses sesuai dengan timeline yang telah Standart Operation Prosedur yang

diberikan oleh Kantor Pusat Bank BTN. Pada penelitian ini, penulis mengamati sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN KC Cibubur dari awal proses sampai dengan akad kredit dengan Timeline sebagai berikut:

- a. Pengajuan berkas permohonan kredit pada Bank BTN Kantor Cabang Cibubur diawali dari permohonan kredit oleh calon debitur atau pengajuan berkas persyaratan kredit yang sebelumnya sudah dilengkapi oleh calon debitur yang ada pada Bank BTN sesuai dengan *Ceklist* berkas yang di persyaratkan oleh Pihak Bank BTN, di tahap ini dilakukan oleh *Consumer Loan Officer (CLO)* dan *Consumer Loan Marketing (CLM)* yang kemudian memberikan informasi tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN dan Fasilitas yang di tawarkan sesuai kebutuhan calon debitur.
- b. Berikutnya proses *Sreaning* atau *Filtering* berkas pengajuan calon debitur oleh petugas *Data Entry Operasional (DEO)* dan juga *Consumer Loan Officer (CLO)* yang meliputi pengumpulan data permohonan kredit, pengecekan riwayat kredit calon debitur (SLIK OJK), *Verifikasi* kebenaran data yang sudah terkumpul. Dalam proses ini menghasilkan dua keputusan, yaitu:
 - 1) Data Lengkap, artinya semua berkas-berkas yang sudah terkumpul sesuai dengan persyaratan sehingga berkas dapat diproses lebih lanjut.
 - 2) Data tidak Lengkap atau ada kekurangan, artinya berkas wajib dilengkapi oleh calon debitur sebagai persyaratan kredit sehingga belum dapat dilanjutkan ketahap berikutnya begitu juga jika Hasil SLIK OJK menunjukkan Riwayat Kolektibilitas calon debitur buruk, maka langsung tidak dapat melanjutkan proses.
- c. Wawancara 1 dilakukan oleh petugas *Consumer Loan Officer (CLO)* dengan calon debitur sebagai langkah awal dengan *point* pertanyaan meliputi penghasilan, kemampuan mengangsur, kewajiban ditempat lain, keberan lokasi usaha ataupun tempat kerja dan lain sebagainya. Di sini pihak Bank BTN sembari melengkapi Form Wawancara yang dibutuhkan analis.
- d. Proses entry data dilakukan oleh *Consumer Loan Officer (CLO)* sebagai tidak lanjut berkas yang telah lolos pada tahap awal pengajuan permohonan kredit.
- e. Proses analisa kredit dilakukan dengan prosedur analisa kredit yang dikukan oleh dengan tenaga analis yang berkompeten dibidang tersebut. Petugas analisa kredit menganalisa dari segi karakter calon debitur, segi penghasilan calon debitur, kemampuan membayar dari calon debitur, dari segi agunan dengan membandingkan hasil dari penialain *Appraisal*. Proses analisa yang dilakukan berdasarkan pada 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economic, Collecteral*)

- f. *On the spot* atau kunjungan ketempat calon debitur yang akan mengajukan kredit dengan membawa berkas-berkas debitur agar bisa melakukan pencocokan data lisan dengan keadaan yang sebenarnya untuk memperkuat keyakinan tim analis dalam mempertimbangan keputusan bagi permohonan calon debitur jika diperlukan.
- g. Keputusan KPR direkomendasikan oleh tim Analis dan dilanjutkan *CLU Head* setelah menerima memo elektronik rekomendasi dari analis kredit terkait hasil analisa. Dan berikutnya jika pada memo elektronik tersebut calon konsumen disetujui maka dapat dilanjutkan dengan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Penetapan Pemberian Kredit (SP3K), namun jika dalam memo tersebut keputusannya ditolak maka akan dicetak surat penolakan kepada calon debitur.
- h. Setelah *CLU Head* memberikan keputusan kredit bahwa kredit disetujui, pihak *Consumer Loan Officer (CLO)* menerbitkan SP3K untuk dilanjutkan proses penandatanganan Akad kredit. Akad kredit dilakukan oleh calon debitur (suami dan istri) bagi yang sudah menikah, kemudian SO, *CLU Head*, dan juga Notaris, dengan menandatangani Akta Perjanjian Kredit Bank BTN yang telah ditentukan, Akta Notaris (AJB, BN, SKMHT dan lain sebagainya) dengan sebelumnya di jelaskan syarat dan ketentuan dari Bank BTN.
- i. Pencairan dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN dicairkan melalui rekening *Developer* oleh petugas *Loan Administration (LA)* dan *Transaction Processesing (TP)* kedalam rekening *Developer* atau Pihak Penjual rumah.
- j. Tahap berikutnya adalah Monitoring kredit dimana hal yang dilakukan oleh BTN Cibubur dengan memonitoring performa debitur, notaris dan developer dalam memenuhi kewajibanya kepada Bank BTN oleh unit *Loan Document*.
- k. Setelah melalui seluruh rangkaian proses dan tahap pencairan, maka yang paling utama adalah administrasi dokumen kredit, dokumen kredit sangat vital peranannya dalam kegiatan kredit perbankan, karena seluruh asset atau agunan yang tersimpan rapi, lengkap dan asli dapat membantu bank dalam mengakuisisi sebuah jamina jika diperlukan, juga menjadikan tempat penyimpanan teraman dalam penyimpanan data agunan, biasanya dokumen kredit kepemilikan rumah yang disimpan di bank berupa Sertifikat Asli, IMB Asli, Dokumen Permohonan Kredit Pasangan pemohon yang meliputi KTP, NPWP, KK, Surat Keterangan Kerja, Slip Gaji, Copy Rekening Tabungan dan Lainnya, serta Akta Perjanjian Kredit dan Akta-akta Aksesoir lainnya, seluruh akta Notaris wajib sudah di serahkan kepada Bank BTN sesuai dengan kesepakatan bersama yang disepakati antara Bank BTN dengan Mitra Notaris.

Perlindungan Hukum Bagi Bank Penyedia Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dalam Hal Ini pada Bank Tabungan Negara Cabang Cibubur Apabila Gagal dalam Proses Pemasangan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil wawancara antara penulis dengan Ibu Devi selaku *Loan Documen Head* dari Bank BTN KC Cibubur, perlindungan hukum untuk Bank pemberi fasilitas KPR seperti Bank BTN ini, apabila pada tahap pengikatan hak tanggungan, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak mungkin dilakukan penambahan, dan apabila Bank mengetahui adanya kecurigaan dan permasalahan dalam proses pelunasan utang, seperti terjadinya kredit macet dan wanprestasi, serta ketidakmampuan bank untuk menghubungi debitur yang berhutang, maka langkah perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh Bank adalah dengan segera melaksanakan eksekusi atas tanah yang menjadi objek jaminan melalui lelang umum (wawancara dengan Ibu Devi pada 4 April 2023).

Tetapi apabila Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) telah melewati masa berlakunya dan bank baru menyadari bahwa debiturnya gagal memenuhi syarat, serta jika pada tahap pengikatan Hak Tanggungan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut belum ditingkatkan, Bank BTN memiliki dua opsi perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Jika debitur yang masih memiliki hutang dapat tetap dihubungi pendekatan yang bisa diambil adalah melalui proses negosiasi atau mediasi untuk menyelesaikan kredit macetnya, dalam proses ini debitur dapat mengkomunikasikan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam melunasi utang, sehingga bank dan debitur bersama-sama dapat mencari solusi. Opsi yang tersedia melibatkan bank memberikan kemudahan, seperti menjadwalkan kembali penandatanganan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan atau memberikan perpanjangan waktu kepada debitur untuk menyelesaikan pembayaran utangnya. Selain itu, jika debitur kesulitan melakukan pembayaran utang opsi tambahannya adalah dengan mengganti jenis jaminan, seperti resi gudang atau jaminan fidusia. Apabila terdapat batasan waktu yang disepakati antara bank dan debitur mengenai penjualan benda jaminan tersebut, maka bank dapat menyetujui penjualan barang tersebut apabila debitur mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran. Debitur memberikan kuasa kepada bank untuk menjual jaminan guna melunasi utangnya, atau bank memberikan waktu kepada debitur selama empat sampai tujuh bulan untuk menjual jaminan atau memanfaatkan harta lain untuk melunasi pinjamannya;

b. Namun jika sampai dengan saat yang dibutuhkan debitur menolak untuk kooperatif dengan menghindari membantu notaris dalam pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selanjutnya, proses ini dapat diteruskan dengan mengajukan perkara perdata ke Pengadilan Negeri terhadap debitur yang tidak patuh dan memberikan dokumentasi perjanjian kredit yang telah dibuat antara para pihak. Bank dapat melaksanakan eksekusi sesuai dengan penetapan Pengadilan Negeri setelah menerima putusan eksekusi dari pengadilan atas tanah yang dijadikan jaminan fasilitas kredit oleh debitur (wawancara dengan Ibu Devi, Tanggal 4 April 2023).

Upaya atau solusi yang dapat diberikan oleh bank dengan memberikan rasa keadilan diantara para pihak antara lain:

- a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran;
- b. *Restructuring* (penyusunan kembali) adalah perubahan persyaratan kredit, meliputi penyesuaian rencana pembayaran, batas waktu, masa tenggang, sumber pendanaan bank, serta konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi prinsip kredit baru. Jika debitur mengalami wanprestasi, kreditur dapat memberikan kredit baru dengan mengubah beberapa persyaratan kredit, misalnya perpanjangan jadwal pembayaran, dan hal-hal lainnya sesuai dengan kesepakatan bersama antara kreditur dan debitur;
- c. *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, waktu, dan syarat lainnya. Apabila debitur mengalami wanprestasi, maka kreditur dapat mengubah seluruh syarat-syarat yang telah disepakati sejak awal. Hal ini dikarenakan debitur mempunyai niat yang sangat baik untuk melunasi pinjamannya.

Apabila prosedur penyelesaian kredit melalui 3 (tiga) R (*resctructuring, reconditioning, atau rescheduling*) tidak tercapai kesuksesan, bank memiliki opsi untuk mengimplementasikan tindakan *non litigasi* sebagai alternatif untuk menangani masalah kredit. Dalam upaya penyelamatan kredit, beberapa langkah dapat diambil, seperti berikut:

- a. Mengambil alih jaminan dengan menjual agunan berdasarkan persetujuan debitur dengan memberikan kompensasi pembayaran untuk pelunasan sisa kreditnya;
- b. *Take over* oleh pihak ketiga atau bank lain memungkinkan sebagai langkah pelunasan kredit debitur;

- c. Memberikan bantuan kepada debitur yang beritikad baik untuk membayar atau melunasi utangnya dengan membebaskannya dari bunga dan denda.

Penyelesaian kredit dengan strategi *litigasi* merupakan salah satu alternatif yang dilakukan bank untuk mengambil atau melunasi kredit debitur melalui eksekusi agunan kredit. Ketika jalur *non litigasi* tidak lagi berlaku, maka strategi *litigasi* bisa diterapkan guna menyelesaikan kredit. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan mengatur bagaimana penerapan jaminan Hak Tanggungan. Ketentuan ini dapat dibagi menjadi 3 (tiga) kategori yaitu:

- a. Menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, *Parate executie* atau pelelangan dilakukan oleh pihak yang memiliki hak tanpa perlu melibatkan pengadilan;
- b. Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan, pelaksanaan atau pelelangan dilakukan melalui pengajuan permohonan kepada pengadilan negeri setempat, dengan merujuk pada ketentuan yang tertera dalam sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan keputusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap;
- c. Penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara penerima hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan, sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (2) dan (3).

Secara teori, kreditur bebas menentukan apakah akan mengambil tindakan hukum untuk mengatasi kredit macet atau mengajukan gugatan untuk mendapatkan penetapan dari pengadilan. Sehubungan dengan hal tersebut, bank dapat mengambil langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Pengurusan piutang negara yang diserahkan oleh pemerintah atau badan-badan yang dikuasai negara, baik langsung maupun tidak langsung merupakan bagian dari tanggung jawab pemberian kredit macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Pemindahan ini dapat dilakukan sesuai dengan perjanjian, peraturan perundang-undangan, atau karena faktor lain. Piutang Negara yang dilaporkan kepada PUPN adalah piutang yang jumlah dan keberadaannya telah ditetapkan secara sah. Namun penanggung jawab pelunasan pinjaman (Penjamin) tidak menjalankan tugasnya sebagaimana mestinya;
- b. Apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya mengembalikan kredit, maka bank dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian kredit antara bank dengan nasabahnya;

- c. Penyelesaian melalui organisasi arbitrase seringkali diatur oleh klausul dalam perjanjian kredit bank yang menyatakan bahwa apabila timbul perselisihan akibat perjanjian kredit, maka permasalahan tersebut akan diselesaikan melalui arbitrase dan keputusan arbitrase tersebut dianggap sebagai keputusan akhir.

Berdasarkan praktik wanprestasi atau ingkar janji, pendekatan hukum yang dilakukan kreditur dalam mengatasi masalah pinjaman antara lain dengan mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri. Ketika akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) langkah hukum ini dapat diambil. Hal ini terjadi karena surat kuasa tersebut tidak memiliki keistimewaan hak yang diatur dalam undang-undang hak tanggungan.

Debitur baru dianggap wanprestasi apabila bank mengajukan gugatan ke pengadilan tanpa terlebih dahulu memberikan surat peringatan atau somasi kepada debitur. Sebab, gugatan sudah diajukan ke pengadilan. Wanprestasi tidak dianggap terjadi sejak debitur lalai memenuhi kewajibannya, melainkan setelah proses gugatan dimulai di Pengadilan. Jika debitur gagal membayar, maka debitur dapat diajukan gugatan berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata untuk membayar ganti rugi beserta bunga kepada kreditur. Sementara itu, kreditur memiliki hak untuk menuntut menurut Pasal 1266 KUHPerdata sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan kewajiban;
- b. Melaksanakan kewajiban dengan memberikan penggantian kerugian;
- c. Penggantian kerugian;
- d. Pembatalan kesepakatan bersama;
- e. Penghentian dengan memberikan penggantian kerugian.

Secara umum, wanprestasi bukan disebabkan oleh keadaan memaksa (*forcemajeur*), melainkan terjadi karena debitur tidak mampu melaksanakan (memenuhi kewajiban) yang dituangkan dalam perjanjian sebagai akibat dari kelalaian atau kesalahannya. Hal ini diatur dalam pasal 1239 KUHPerdata yang berbunyi:

“tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila siberutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Pasal 1239 KUHPerdata juga menyebutkan adanya tanggung jawab untuk membayar pelanggaran hak kontrak. Terkait dengan hal tersebut, Pasal 1243 KUHPerdata berbunyi:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya,

tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”. Debitur dapat dinyatakan lalai apabila:

- a. Tidak memenuhi prestasi (kewajiban);
- b. Terlambat berprestasi (melakukan kewajiban), berprestasi dalam artian tidak sebagaimana mestinya.

Apabila terjadi wanprestasi, maka kreditur yang menderita kerugian akibat ketidakmampuan debitur untuk melaksanakan akad dan berhak menggugat untuk melindungi hak akadnya. Menurut Pasal 1267 KUHPerdara yang mengatur bahwa pihak yang tidak dipenuhi perjanjiannya dapat menuntut pembatalan perjanjian beserta penggantian biaya kerugian dan bunga, atau dapat memilih untuk memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian tersebut bila masih memungkinkan.

Hak-hak kreditur ini dapat diajukan secara terpisah atau bersamaan dengan tuntutan-tuntutan tambahan, seperti:

- a. *Nakoming* (pemenuhan); atau
- b. *Vervangende vergoeding; schadeloosstelling* (ganti rugi); atau
- c. *Ontbinding* (pembubaran, pemutusan atau pembatalan); atau
- d. *Nakoming en aanvullend vergoeding* (pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap); atau
- e. *Ontbinding en an vullendvergoeding* (pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap).

Kompensasi merupakan upaya untuk mengganti kerugian yang kinerjanya bersifat insidental. Hal ini berarti jika penyelesaian prestasi tidak lagi dapat dibayangkan atau diharapkan, maka pemberian kompensasi menjadi pilihan yang dapat dipilih oleh kreditur. Menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi terdiri atas: *Kosten* (biaya); *Schaden* (rugi); *Interessen* (bunga).

Apabila debitur wanprestasi sementara kreditnya belum lunas, maka perlindungan hukum bagi kreditur yang diberikan menurut ketentuan UUHT adalah:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau Kreditur (*droit de preference*). Hak-hak kreditur yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Pengaturan hak-hak *privilege* Kreditur ini terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang yang diistimewakan, yakni mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 KUHPerdara. Bab tersebut terdiri dari 3 (tiga) bagian yang mengatur tentang hal-hal sebagai berikut: (a) Piutang-piutang yang diistimewakan pada umumnya; (b) Hak-hak

istimewa mengenai benda-benda tertentu; dan (c) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak;

- b. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang eksekusi hak tanggungan. Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya sehingga hak eksekusi objek hak tanggungan berada di tangan kreditor. Eksekusi atas objek hak tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditor khususnya apabila terjadi wanprestasi debitur, yang ketentuannya diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:
- 1) Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Penjualan atau pelelangan atas kekuasaan sendiri tanpa melibatkan Pengadilan, juga dikenal sebagai *Parate Executie*;
 - 2) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan atau pelelangan dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat, merujuk pada petunjuk yang tertera dalam sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial sebanding dengan keputusan hakim yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap;
 - 3) Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, penjualan secara pribadi terjadi melalui kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan.
- c. Janji-janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- d. *Asas droit de suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada).

Pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebelumnya diawali dari Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan disingkat (SKMHT), Surat kuasa ini diberikan oleh pemberi hak tanggungan kepadakreditor sebagai penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan atas objek hak tanggungannya. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat melalui akta notaris atau PPAT (Pejabat Pembuatan Akta Tanah) sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Kesahihan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak hanya tergantung pada pembuatan melalui akta Notaris atau PPAT, tetapi juga harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT yang

mencakup: Tidak mengandung wewenang untuk melakukan tindakan hukum selain dari pada memberikan tanggungan hak; Tidak berisikan kewenangan penggantian; Secara rinci mencatat objek hak tanggungan, jumlah utang, identitas lengkap kreditur, serta nama dan identitas debitur, jika debitur bukan yang memberikan hak tanggungan, dalam bentuk yang jelas.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Devi selaku *Loan Documen Head* pada Bank BTN KC Cibubur, dalam praktek perbankan, faktor-faktor yang membuat pemasangan hak tanggungan pada suatu objek jaminan terhambat antara lain sebagai berikut:

- a. Dalam proses akad kredit biasanya sertifikat masih atas nama developer dan masih dalam proses pemecahan oleh developer ataupun Notaris, sehingga pemasangan hak tanggungannya menunggu penyelesaian pecah sertifikat dan balik nama terlebih dahulu;
- b. Sertifikat telah terbit pecah namun masih dalam proses peningkatan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan proses di BPN memakan waktu cukup lama.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Ibu Florina Chrysanthi, yang menjabat sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Bogor, faktor-faktor yang dapat menghambat proses pemasangan Hak Tanggungan pada suatu objek jaminan adalah sebagai berikut:

- a. Pada kenyataannya, bank jarang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara langsung karena adanya permasalahan hukum atas ambiguitas kepemilikan hak agunan atas tanah yang dijadikan jaminan atas permohonan pinjaman yang diajukan ke Bank Tabungan Negara;
- b. Langkah awal dalam pelaksanaan penambahan beban atas hak tanggungan adalah dengan membuat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Konversi sertifikat baru, transaksi jual beli yang masih dalam proses penggantian nama sertifikat, pendaftaran pemilik baru (roya), sertifikat yang belum diberikan kepada bank karena masih dalam tahap *take over*, atau letak tanah tersebut di luar wilayah Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah beberapa syarat yang menyebabkan hal tersebut;
- c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus disahkan dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana pemilik jaminan memberikan wewenang kepada bank untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Hak

Tanggung. Jika persyaratan terkait kontennya tidak terpenuhi, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengakibatkan surat kuasa batal demi hukum yang berarti bahwa Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah disusun tidak dapat dicabut atau berakhir karena alasan apa pun. Dengan demikian, peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pengakhiran kuasa, seperti yang diatur dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tidak berlaku untuk Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan atau apabila jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) telah berakhir. Berdasarkan hal tersebut berlakunya jangkawaktu suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT yaitu:

- 1) Dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terkait hak atas tanah yang telah tercatat atas nama pemilik jaminan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dibuat dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditandatangani;
- 2) Dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terkait hak atas tanah yang belum terdaftar atas nama pemilik jaminan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus disusun dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditandatangani.

Penulis menemukan beberapa variabel yang mempengaruhi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak dapat diperbaiki sepanjang proses pengikatan hak tanggungan, berdasarkan diskusi dan wawancara dengan Bank dan Notaris. Variabel-variabel tersebut antara lain:

- a. Batasan waktu yang ditetapkan peraturan perundang-undangan tidak cukup, yaitu 1 (satu) bulan untuk tanah yang terdaftar atas nama pemilik agunan dan 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum didaftarkan. Jika terdapat permasalahan pada sertifikatnya, seperti tanah yang dijadikan jaminan diblokir atau digugat di pengadilan, maka masa berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) akan habis dan tidak dapat dijadikan dasar dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);

- b. Proses pengubahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di kantor Notaris/PPAT memakan waktu lama karena terkendala oleh proses administrasi yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Hal ini disebabkan adanya kemungkinan hak atas tanah yang dijadikan jaminan mengalami ketidakjelasan dalam peristiwa hukum atau kepemilikannya.

Notaris/PPAT menyempurnakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) guna mengatasi kendala tersebut, namun hal tersebut akan menyia-nyiakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) milik Notaris/PPAT itu sendiri. Untuk menjamin kejelasan hukum bagi kreditur, hendaknya debitur dan kreditur menyetujui atau menerima surat pernyataan dari debitur yang menyatakan kesediaannya untuk menandatangani kembali akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila jangka waktunya telah habis. Hal ini sangat penting jika ada kendala yang dihadapi selama proses pendaftaran hak tanggungan. Adapun kendala yang muncul dalam Praktik pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara lain timbul disebabkan oleh beberapa pihak sebagai berikut:

- a. Kendala timbul dari konsumen atau debitur, biasanya banyak nasabah yang belum mengenal dan memahami dengan baik prinsip-prinsip perjanjian kredit perbankan secara menyeluruh terkahit hak dan kewajibannya. Oleh sebab itu perlu diadakannya sosialisasi kepada nasabah agar paham dengan apa yang dimaksud hak dan kewajibannya dalam kesehariannya menjalani keterikatannya dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara. Tidak semua debitur memiliki komitmen yang baik dalam hal pemenuhan kewajibannya terhadap bank yang disebabkan satu dan lain hal, debitur terkadang memiliki pemikiran nya sendiri meski sudah di edukasi dan dijelaskan oleh pihak Bank serta Notaris, kendala tersebut antara lain lalai dalam pembayaran angsuran kredit, berikutnya jika suatu waktu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum sempat terpasang karena kendala di proses Notaris ataupun BPN terkadang debitur tidak mau untuk membantu menandatangani ulang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah habis masa berlakunya, sehingga ini membuat pihak notaris kesulitan dalam proses lanjutannya, dan terutama bank dirugikan karena tidak dapat segera mendapatkan haknya. Didalam hal ini penulis menyarankan agar debitur yang akan melakukan Perjanjian dengan Bank, setidaknya telah benar benar cakap hukum dan memahami arti hak dan kewajiban sehingga

terhindar dari kata wanprestasi;

b. Kendala timbul dari Pihak Notaris-PPAT kendalanya antara lain:

- 1) Terkait dalam pembuatan akta, terutama pada saat pembacaan serta penandatanganan akta, karena jika salah satu pihak tidak hadir maka pembacaan serta penandatanganan akta tersebut diundur, namun dalam kenyataannya kadang oleh beberapa Notaris tetap dilanjutkan penandatanganan akta tersebut dengan alasan satu dan lain hal. Hal ini tentu menyalahi peraturan yang ada, namun disisi lain para pihak bank yang sudah mempercayakan kepada Notaris karena sudah menjadi rekanan untuk mengurus pembuatan akta tersebut, dan tidak semua pihak mengetahui akibat dari tidak terpenuhinya hal tersebut bisa menjadi perjanjian di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya menjadi di bawah tangan. Dalam hal ini penulis menyarankan bahwasanya apabila salah satu pihak tidak bisa hadir dalam pembuatan akta sebaiknya dalam pelaksanaannya dapat diwakilkan melalui surat kuasa yang sekurang-kurangnya dilegalisasi oleh Notaris setempat atau di batalkan atau dijadwalkan ulang penandatanganan Perjanjian Kredit, sehingga akta tersebut kekuatan pembuktiannya tidak turun menjadi perjanjian di bawah tangan;
- 2) Kendala yang dialami oleh Notaris-PPAT selain hal tersebut ialah mengenai pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ketentuan bakunya sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dalam ketentuan tersebut harus ditulis sebagai jaminan hutang.

c. Kendala timbul dari pihak developer kendalanya adalah mengenai pemecahan sertifikat induk di Badan Pertanahan Nasional tingkat Kota atau Kabupaten yang proses pengurusannya cukup lama, demi menyikapi hal tersebut developer biasanya mengambil jalan cepat dengan cara melalui proses percepatan, untuk proses di BPN ini tidak hanya untuk pemecahan sertifikat melainkan segala proses yang melibatkan BPN. Hal ini terkesan menjadi budaya atau kebiasaan bagi BPN untuk melakukan atau menempuh jalan melalui proses percepatan. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwasanya BPN seharusnya tidak lagi melakukan hal tersebut, karena pada dasarnya BPN bertugas melayani masyarakat dalam hal yang terkait dengan pengurusan pertanahan dengan tidak membedakan bedakan atau memprioritasnya yang memberikan biaya lebih, Penulis berharap ke depannya Pemerintah melakukan perombakan system yang terbuka

dan terawasi baik tingkat Kota atau Kabupaten, agar kedepannya tidak ada lagi melakukan pengurusan berbasis proses percepatan yang mengakibatkan penambahan biaya dan penulis berharap proses yang melibatkan BPN dapat berjalan secara jujur, adil dan amanah.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penulis menyimpulkan mengenai temuan dari penelitian ini berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian sebagai berikut:

- a. Prosedur yang dijalankan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cibubur sebagai Bank penyedia fasilitas kredit pemilikan rumah, sejauh ini telah sesuai dengan *Standar Operation Prosedure* yang di berikan dan dicanangkan oleh kantor pusat Bank BTN, Prosedur tersebut sangat berguna dalam proses pengamanan dan penyelamatan asset kredit yang telah disalurkan kepada masyarakat jika dalam berjalanya kredit sehingga perlindungan hukum secara *prefentif* telah dijalankan jika terdapat debitur telah wanprestasi atau gagal menepati komitmennya, Bank BTN Cibubur juga telah bekerjasama dengan Pihak Notaris yang kredibel dan terpercaya dengan selalu mengawasi komitmen penyelesaian dokumen kredit terutama penyelesaian Sertifikat dan Akta-akta notaris terkait.
- b. Perlindungan Hukum bagi bank penyedia fasilitas kredit pemilikan rumah dalam hal ini pada Bank Tabungan Negara Cabang Cibubur jika gagal dalam proses pemasangan hak tanggungan secara garis besar dibagi menjadi dua, antara lain pertama melakukan tindakan melalui *litigasi* atau pengadilan dan dilanjutkan dengan mengambil langkah *non-litigasi* atau tidak menggunakan pengadilan. Bila menggunakan jalur *non-litigasi* untuk menyelesaikan permasalahan hukum memberikan keunggulan dalam hal biaya yang lebih terjangkau, kekeluargaan, personal, rahasia dan *win-win solution* sedangkan jalur *litigasi* menggunakan jalur penyelesaian pengadilan dimana berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama pada awal penandatanganan perjanjian kredit.

Saran

- a. Agar Bank Tabungan Negara kantor Cabang Cibubur sebagai Bank penyedia fasilitas kredit pemilikan rumah dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur sebaiknya lebih disiplin dalam menjalankan standar prosedur yang telah ditetapkan oleh Kantor Pusat Bank Tabungan Negara dan lebih cermat dalam melakukan evaluasi kredit

dengan mempertimbangkan segala bidang, termasuk pemasaran, keuangan, lingkungan hidup, sosial, dan yang paling penting adalah jaminan.

- b. Agar Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cibubur sebelum menjalankan perlindungan *Prerefentif* dengan meninjau kembali dan mengevaluasi klausa-klausa yang terkandung dalam Perjanjian Kredit bersama debitur dengan menambah atau lebih menjelaskan perihal hak dan kewajiban terutama dalam resiko kredit yang dialami oleh debitur dengan menitik-beratkan klausa penyerahan agunan secara sukarela akibat dari praktek wanprestasi oleh debitur, berikutnya mengontrol dan mengawasi progres pemasangan Hak Tanggungan untuk berkas-berkas terutama yang telah melaksanakan akad kredit lebih dari 3 bulan. Solusi yang diberikan untuk bank jika terdapat debitur yang wanprestasi dan tidak mau melakukan tanda tangan ulang SKMHT dengan mengambil jalur hukum berdasarkan perjanjian kredit, namun sebelumnya jika masih terbuka jalur musyawarah maka debitur diberikan banyak syarat untuk menjalani 3 (tiga) R, yaitu *rescheduling*, *resctructuring*, dan *reconditioning*. Jika hal ini tidak efektif, bank mungkin akan mengambil opsi *non litigasi*.

DAFTAR REFERENSI:

- Abdul Kadir Muhammad. (1990). *Hukum perdata Indonesia* (1st ed.). PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2013). *Hukum jaminan utang*. Erlangga.
- Hasan, D. (1996). *Lembaga jaminan kebendaan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horizontal*. Citra Aditya Bakti.
- Hasan, D. (1996). *Lembaga kebendaan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horizontal*. Citra Aditya Bakti.
- Hasanah, H. (2019). Perlindungan konsumen dalam perjanjian pembiayaan konsumen atas kendaraan bermotor dengan fidusia. *Jurnal Unikom*. <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3>
- Hermansyah. (2005). *Hukum perbankan nasional Indonesia*. Prenada Media.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial* (1st ed.). Prenadamedia Group.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* atau *Burgerlijk Wetboek*.
- Koeswara, S., & Muslimah, A. (2013). Analisis besarnya pengaruh kinerja pelayanan (service performance) frontliner dan kepuasan nasabah terhadap loyalitas nasabah prioritas PT. BCA Tbk Cabang Permata Buana dengan pendekatan metode regresi linear multiple. *Jurnal Pasti*, 8(1).
- Mertokusumo, S. (2009). *Hukum acara perdata Indonesia*. Liberty.

Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan hukum*. Citra Aditya Bakti.

Nasution, M. H., & Sutisna. (2015). Faktor-faktor yang mempengaruhi minat nasabah terhadap internet banking. *Jurnal Nisbah*, 1(1).

Prasnowo, A. D., & Badriyah, S. M. (2019). *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

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

Yupitri, E., & Sari, R. L. (2012). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi non Muslim menjadi nasabah Bank Syariah Mandiri di Medan. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 1(1).