

**PERANAN NOTARIS DALAM MENDUKUNG UPAYA PENYELESAIAN
KREDIT BERMASALAH DI PT. BPR NUSAMBA TANJUNGSARI
KABUPATEN SUMEDANG**

TESIS



Oleh :

PARTINI

NIM : 21302300253

PROGRAM STUDI : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERANAN NOTARIS DALAM MENDUKUNG UPAYA PENYELESAIAN
KREDIT BERMASALAH DI PT. BPR NUSAMBA TANJUNGSARI
KABUPATEN SUMEDANG**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Derajat S2 Program Studi Kenotariatan**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**PERANAN NOTARIS DALAM MENDUKUNG UPAYA PENYELESAIAN KREDIT
BERMASALAH DI BANK PERKREDITAN RAKYAT**

TESIS

Oleh :

PARTINI

NIM : 21302300253

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing

Tanggal 21 Agustus 2025


Dr. Shallman, S.H., M.Kn.

NIDN : 8920940022

Mengetahui,


Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**PERANAN NOTARIS DALAM MENDUKUNG UPAYA
PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DI PT. BPR NUSAMBA
TANJUNGSARI KABUPATEN SUMEDANG**

TESIS

Oleh :

NAMA : PARTINI
NIM : 21302300253
PROGRAM STUDI : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan dewan penguji
Pada Tanggal : 29 Agustus 2025
Dan Dinyatakan : LULUS

Tim Penguji


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.
NIDN : 0605036205

Anggota


Dr. Shallman, S.H., M.Kn.
NIDN : 8920940022

Anggota


Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN : 0607077601

Mengetahui,


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Partini

NIM : 21302300253

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas Program : Hukum / Program Magister

Judul Tesis : Peranan Notaris Dalam Mendukung Upaya Penyelesaian Kredit
Bermasalah Di PT. BPR Nusamba Tanjungsari Kabupaten
Sumedang

Dengan ini menyatakan bahwa sebenarnya tesis yang berjudul Seperti di atas benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri bebas dari peniruan terhadap hasil karya orang lain, kutipan, pendapat, dan tulisan yang ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk penurunan lain yang dianggap melanggar peraturan maka Saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Kendal, 16 Agustus 2025
Yang Membuat Pernyataan



PARTINI
NIM. 21302300253

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Partini
NIM : 21302300253
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya ilmiah berupa tugas akhir Tesis dengan judul :

“PERANAN NOTARIS DALAM MENDUKUNG UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DI PT. BPR NUSAMBA TANJUNGSARI KABUPATEN SUMEDANG”.

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas royalti non eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudian hari terdapat bukti adanya pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Kendal, 16 Agustus 2025
Yang Menyatakan



METERAI
TEMPEL
26235AJX24928866

PARTINI
NIM. 21302300253

MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan. (Q.S Al Insyirah Ayat 6)”

“Tidaklah Allah mempercepat suatu perkara, tidak juga Allah memperlambat,tapi

Allah pasti akan memberi diwaktu yang tepat. ikhtiarkan saja yang terbaik.

Bismillah Allah kabulkan”

“Belajarliah adab sebelum ilmu, sebab ilmu tanpa adab hanya akan membuatmu

sombong”

“Kejujuran adalah ketenangan”



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT, atas segala Rahmat, hidayah dan nikmatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul “ Peranan Notaris Dalam Mendukung Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. BPR Nusamba Tanjungsari Kabupaten Sumedang”

Bahwa penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai sebagai salah satu persyaratan menyelesaikan Studi Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu secara moral maupun materiil, sehingga tesis dapat diselesaikan dengan baik.

Ucapan terima kasih saya haturkan kepada:

- a) Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus sebagai ketua tim penguji yang telah menyemangati dan memberi masukan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
- b) Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- c) Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, SH. MH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang.

- d) Bapak Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku anggota tim Penguji yang telah memberikan semangat dan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
- e) Bapak Dr. Shallman SH., MH. selaku dosen pembimbing yang sekaligus juga sebagai anggota tim penguji yang selalu memberikan semangat, bimbingan, dan pengarahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
- f) Kepada seluruh dosen program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan ikhlas membantu penulis dalam menyelesaikan studi di kampus ini.
- g) Semua staff administrasi program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- h) Bapak Wahyu Eka Saputra, SH., MH. selaku Direktur Utama PT. BPR Nusamba Tanjungsari dan jajarannya yang telah memberikan kemudahan izin penelitian kepada penulis.
- i) Ibu lely Kustari SH. selaku notaris di kabupaten sumedang yang bersedia membantu dan memberikan penjelasan terkait permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.
- j) Seluruh rekan Angkatan 23 Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang sudah menyemangati dan memberikan inspirasi dalam penyusunan tesis ini.
- k) Keluarga besar dan orang terkasih (suami , orangtua, anak, mertua,, saudara kakak dan adek) yang selalu memberikan dukungan, doa dan semangatnya demi terselesaikannya perkuliahan dan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap semoga Allah SWT. membalas semua kebaikan yang telah membantu dan semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu. Tak lupa penulis mengucapkan permohonan maaf yang sebesar besarnya atas kekurangan dan kesalahan dalam penulisan tesis ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Kendal, 16 agustus 2025

Penulis



ABSTRAK

Bank dalam menjalankan usaha untuk memberikan layanan pinjaman/kredit kepada masyarakat sangat membutuhkan Notaris dan PPAT untuk membantu pembuatan akta perjanjian maupun pengikatan agunan secara notariil. Dalam membuat perjanjian kredit, tentunya Bank dan nasabah peminjam (debitur) harus memperhatikan isi perjanjian kredit yang ditandatanganinya, mulai dari pengertian, kewajiban yang timbul dari perjanjian itu, dan akibat dari wanprestasi yang memberikan kepastian kepada bank untuk dapat melakukan upaya penyelesaian dan memberikan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan perUndang-Undangan yang berlaku. Penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui peranan notaris dalam memberikan dukungan kepada bank dalam upaya penyelesaian kredit bermasalahnya dan juga mengetahui hambatan notaris dalam memberikan dukungan kepada Bank untuk penyelesaian kredit bermasalah.

Permasalahan dalam penelitian ini di analisis menggunakan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Dimana metode pendekatan penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, bersifat kualitatif dengan spesifikasi penelitian adalah deskriptif analisis dan menganalisa data dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Metode Pengumpulan data primer yang diperoleh dengan melakukan wawancara bebas terpimpin terhadap pihak terkait yang didukung dengan data sekunder yang diperoleh dari keputsaan yang dijadikan bahan pelengkap referensi.

Hasil dari penelitian ini Peran Notaris dalam mendukung Upaya penyelesaian kredit bermasalah di bank antara lain dengan memastikan kesempurnaan akta yang dibuat oleh notaris harus sesuai dengan ketentuan agar dapat mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, Melakukan pengesahan atas addendum perjanjian kredit terhadap upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur restrukturisasi kredit sesuai dengan ketentuan, Memberikan edukasi hukum secara jelas kepada debitur agar lebih memahami kewajiban dan haknya serta konsekuensi hukum atas dampak wanprestasi yang terjadi dan dapat membantu Bank dalam proswes AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) dengan pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) agar dapat dilakukan penjualan kedepannya. Adapun hambatannya adalah adanya kesibukan dari jadwal notaris itu sendiri untuk melakukan akad perjanjian addendum, dan adanya Adanya proses APHT yang belum jadi tetapi kredit sudah mau jatuh tempo dan sudah bermasalah karena ketentuan tahapan di kantor pertanahan. Dan sarannya Notaris harus secara professional sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dengan menjunjung tinggi kode etik, Notaris dalam melakukan pengikatan agunan harus memperhatikan Undang-Undang yang mengatur tentang penjaminan sesuai Undang-Undang Jaminan Fidusia dan Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan, Notaris dapat memberikan edukasi hukum kepada debitur bermasalah di bank rekanan saat dilakukannya perjanjian addendum restrukturisasi kredit ataupun lainnya.

Kata Kunci :

Peran Notaris, Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah, Bank, Kredit.

ABSTRACT

Banks in running their business to provide loan/credit services to the public really need Notary and PPAT to assist in making notarial deeds of agreements and binding collateral. In making credit agreements, of course, the Bank and the borrowing customer (debtor) must pay attention to the contents of the credit agreement they signed, starting from the definition, obligations arising from the agreement, and the consequences of default that provide certainty to the bank to be able to make settlement efforts and provide legal protection in accordance with the provisions of applicable laws and regulations. This study aims to determine the role of notaries in providing support to banks in efforts to resolve their problem loans and also to determine the obstacles notaries face in providing support to banks for the resolution of problem loans.

The problems in this study are analyzed using the theory of legal certainty and the theory of legal protection. The research approach uses a sociological juridical approach, which is qualitative in nature with the research specification being descriptive analysis and data analysis using qualitative descriptive methods. The primary data collection method was obtained through guided interviews with related parties, supported by secondary data obtained from the literature as supplementary reference material.

The results of this study The role of Notaries in supporting efforts to resolve problematic loans in banks include ensuring the perfection of the deed made by the notary must be in accordance with the provisions in order to have binding legal force, Conducting ratification of the addendum to the credit agreement on efforts to resolve problematic loans through credit restructuring in accordance with the provisions, Providing clear legal education to debtors in order to better understand their obligations and rights as well as the legal consequences of the impact of default that occurs and can assist the Bank in the AYDA (Collateral Taken Over) process by making a PPJB (Sale and Purchase Agreement) so that sales can be carried out in the future. The obstacles are the busy schedule of the notary himself to carry out the addendum agreement, and the existence of the APHT process that has not been completed but the credit is about to mature and is problematic due to the provisions of the stages at the land office. And the suggestion is that Notaries must be professional in accordance with the Notary Law by upholding the code of ethics, Notaries in carrying out collateral binding must pay attention to the Laws governing guarantees in accordance with the Fiduciary Guarantee Law and the Law on Mortgage Rights, Notaries can provide legal education to problematic debtors at partner banks when carrying out addendum agreements for credit restructuring or others.

Keywords:

The Role of Notaries, Efforts to Resolve Problem Loans, Banks, Credit

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
HALAMAN MOTTO.....	vi
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	vii
HALAMAN ABSTRAK (BAHASA INDONESIA).....	x
HALAMAN ABSTRACT (BAHASA INGGRIS).....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
- Latar Belakang Masalah.....	1
- Perumusan Masalah.....	5
- Tujuan Penelitian.....	6

- Manfaat Penelitian.....	6
- Kerangka Konseptual.....	7
- Kerangka Teori.....	13
- Metode Penelitian.....	17
A. Jenis Penelitian.....	18
B. Metode Pendekatan.....	18
C. Jenis dan Sumber Data.....	18
D. Metode Pengumpulan Data.....	20
E. Metode Analisa Data.....	22
- Sistematika Penulisan.....	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
1) Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	25
a) Pengertian Notaris.....	25
b) Persyaratan menjadi Notaris.....	28
c) Kewenangan Notaris.....	29
d) Kewajiban Notaris.....	32
e) Larangan Notaris dalam menjalankan profesinya.....	34
2) Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	34
a. Pengertian Perjanjian.....	34
b. Unsur-unsur Dalam Perjanjian.....	36
c. Syarat Sahnya Perjanjian.....	37
d. Jenis- jenis Perjanjian.....	40
e. Asas-Asas Hukum Perjanjian Sebagai Landasan Dalam Perjanjian.....	43

f. Kekuatan Perjanjian.....	45
3) Tinjauan Umum Tentang Perbankan.....	45
- Pengertian Bank.....	45
- Sumber- sumber Hukum Perbankan.....	46
- Jenis- jenis Bank.....	48
4) Tinjauan umum Tentang Kredit dan Jaminan.....	50
a. Kredit	50
b. Jaminan	54
5) Tinjauan Perjanjian dalam Perspektif Islam.....	82
6) Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Islam..	85
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	95
1) Peranan Notaris Dalam Memberikan Dukungan Kepada Bank Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah.....	97
a. Peranan Notaris.....	97
b. Kebijakan Monitoring Kredit di PT. BPR Nusamba Tanjungsari.....	103
c. Tahapan Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT.BPR Nusamba Tanjungsari..	106
d. Restrukturisasi Kredit.....	108
e. Addendum Atas Perjanjian Pokok untuk Melakukan Restrukturisasi Kredit..	110
f. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).....	115
g. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Jalur Litigasi.....	118

2) Hambatan Yang Dihadapi Notaris dalam Membantu Upaya Penanganan Kredit

Bermasalah128

BAB IV PENUTUP.....133

a. KESIMPULAN.....133

b. SARAN.....136

DAFTAR PUSTAKA.....138

LAMPIRAN



BAB 1

PENDAHULUAN

F. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia sebagai Negara Hukum, ditegaskan dalam undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 Ayat (3) yaitu "Negara Indonesia adalah Negara hukum". Negara hukum merupakan dasar Negara dan pandangan hidup setiap warga Negara Indonesia, serta Pancasila merupakan sumber dari semua hukum yang berlaku di Negara Indonesia. Fungsi hukum merupakan salah satu sarana perubahan sosial yang ada di dalam masyarakat.¹

Salah satu kepentingan Warga Negara Indonesia yang harus dilindungi adalah dalam bidang pengelolaan keuangan pribadi warga Negara Indonesia. Bentuk perlindungan keuangan yang diberikan Negara Indonesia terhadap warganya, salah satunya adalah dengan adanya pengaturan mengenai Lembaga Perbankan. Pada tanggal 25 Maret 1992, telah disahkan oleh Presiden Soeharto Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dimana melalui Undang-Undang tersebut diharapkan dapat tercipta perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki peranan strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.²

¹ Yusril Ilza Amri, Bambang Tri Bawono and Ira Alia Maerani, Criminal Investigation of Motorcycle Stealing Goods, *Law Development Journal*, Volume 3 Issue 1, March, 2021, hlm. 25

² Hermansyah. *Hukum Perbankan nasional Indonesia*, Edisi Kedua. Kencana, Jakarta, 2012. Hlm. 160.

Bank pada dasarnya merupakan salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan untuk memberikan pembiayaan, pinjaman dan jasa keuangan lain. Kehadiran bank sebagai penyedia jasa keuangan tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat untuk mengajukan pinjaman atau pembiayaan kepada bank. Pembiayaan merupakan suatu istilah yang sering disamakan dengan hutang atau pinjaman yang pengembaliannya dilaksanakan secara mengangsur memenuhi kebutuhan dana atau finansial dapat ditempuh dengan melakukan pinjaman atau pembiayaan kepada bank.

Berbagai aspek dan objek kehidupan telah diatur dengan berpedoman usaha yang dilakukan bank, yaitu menarik uang dari masyarakat dan menyalurkan kembali kemasyarakat, dalam hal ini sebuah bank dapat mengajak masyarakat untuk ikut berpartisipasi dalam meningkatkan ekonomi Indonesia pada umumnya dan pertumbuhan ekonomi masyarakat itu sendiri pada khususnya. Semakin lama bank menunjukkan eksistensinya dibidang perekonomian, membuat peranan yang bank berikan kepada masyarakat semakin nyata. Masyarakat menjadi semakin banyak yang menggunakan produk dan jasa yang ditawarkan oleh bank. Masyarakat memerlukan produk dan jasa bank dalam mencapai kepentingan ekonominya.³

Berdasarkan pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (PPSK) bab Perbankan atas Perubahan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menerangkan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam

³ Adityah Pontoh, Pertanggungjawaban Korporasi Terhadap Tindak Pidana Pembobolan Rekening Nasabah Bank, *Lex Privatum*, Vol. 6 No. 1 (2018), hlm. 91-98

bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Bank masuk dalam lingkup pembinaan dan pengawasan Otoritas Jasa keuangan (OJK) sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan, yang berbunyi “OJK melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap: a. kegiatan jasa keuangan di sektor Perbankan; b. kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal; dan c. kegiatan jasa keuangan di sektor Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya”.

Menurut jenisnya, bank terdiri dari :

a. Bank Umum;

Bank Umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran

b. Bank Perekonomian Rakyat (BPR).

Bank Perekonomian Rakyat yang selanjutnya disingkat BPR adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas giral secara langsung.

Kegiatan utama BPR adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan (tabungan dan deposito) dan menyalurkannya dalam bentuk kredit (pinjaman). Melihat pentingnya fungsi bank dalam memastikan keamanan atas simpanan dana dari masyarakat, maka didalam aktivitas menghimpun dana

masyarakat bank wajib menjadi peserta penjaminan lembaga Penjamin Simpanan (LPS) sesuai dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) yang berbunyi bahwa Setiap Bank yang melakukan kegiatan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia wajib menjadi peserta Penjaminan. Dan didalam kegiatan pemberian kredit (pinjaman) kepada masyarakat juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan analisa dan penelitian mengenai watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon anggota pembiayaan, dikenal dengan prinsip 5C yang meliputi Character, Capital, Capacity, Condition of economy dan Collateral. Konsep ini dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (willingness to pay) dan kemampuan membayar (ability to pay) anggota pembiayaan dalam melunasi kembali pembiayaan berikut dengan bunga/margin dan beban lainnya.⁴

BPR membutuhkan mitra Notaris dan PPAT untuk membantu pembuatan akta perjanjian maupun pengikatan agunan. Peran Notaris sangat diperlukan dalam pengikatan agunan dan pemberian hak tanggungan. Baik bank maupun nasabah peminjam (debitur) membutuhkan kepastian hukum sebagai alat bukti otentik atas perbuatannya, perjanjian yang dibuatnya karena kehendaknya sendiri, sehingga memerlukan bantuan Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik karena perbuatannya, perjanjian atau ketetapan diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam membuat perjanjian kredit, tentunya Bank dan nasabah peminjam (debitur) harus memperhatikan isi

⁴ Rachmadi Usman, 2001, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia, Gramedia Pustaka, Jakarta, h. 246

perjanjian kredit yang ditandatanganinya, mulai dari pengertian, kewajiban yang timbul dari perjanjian itu, dan akibat dari wanprestasi yang memberikan kepastian kepada bank untuk dapat melakukan upaya penyelesaian. Dan dalam upaya menjamin kepentingan dan kepastian hukum tersebut membutuhkan peranan bantuan Notaris untuk dapat melakukan pengikatan kredit secara notarial dan pengikatan agunan sesuai dengan ketentuan perUndang-undangan yang berlaku agar dapat dijadikan landasan kekuatan untuk penyelesaian permasalahan kredit yang timbul karena wanprestasi yang dilakukan oleh para debitur (nasabah).

Penulis ingin melakukan penelitian dan memastikan peranan Notaris dalam memberikan kepastian hukum kepada pihak Bank dalam memberikan pinjaman kepada para pihak debitur **“Peranan Notaris Dalam Mendukung Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. BPR Nusamba Tanjungsari Kabupaten Sumedang”**

G. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti mengambil rumusan masalah meliputi hal berikut:

1. Bagaimana Peranan Notaris Dalam Memberikan Dukungan Kepada Bank Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalahnya?
2. Bagaimana Hambatan Notaris Dalam Memberikan Dukungan Untuk Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. BPR Nusamba Tanjungsari?

H. Tujuan Penelitian

Penelitian dengan judul “Peranan Notaris Dalam Mendukung Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. BPR Nusamba Tanjungsari Kabupaten Sumedang” bertujuan untuk :

1. Mengetahui Peranan Notaris Dalam Memberikan Dukungan Kepada Bank Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalahnya.
2. Mengetahui Hambatan Notaris Dalam Memberikan Dukungan Untuk Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. BPR Nusamba Tanjungsari.

I. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi para pihak, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan Penelitian ini mampu memberikan sumbangsih pemikiran bagi profesi notaris terutama terkait optimalisasi peranan notaris dalam melakukan pembuatan perjanjian kredit notariil dan pelaksanaan akad perjanjiannya guna memberikan kepastian hukum bagi Bank dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet.

2. Manfaat Praktis

Menambah dan mempertajam tingkat keilmuan hukum kenotariatan sehingga kedepan diharapkan dapat memberi masukan bagi seluruh perangkat khususnya terkait peranan notaris dalam melakukan pembuatan akta perjanjian kredit notarial dan pelaksanaan akad atas perjanjian kredit tersebut.

J. Kerangka Konseptual

Konsep adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam satu bidang studi dengan demikian merupakan penjabaran abstrak dari teori. Secara singkat dapat dikemukakan bahwa kerangka konseptual menjelaskan konsep-konsep yang terkait dengan judul tesis yang diangkat yakni berupa definisi-definisi dari kata-kata judul tesis maupun rangkaian kata-kata untuk dijelaskan maksudnya sehingga makna dan maksud judul itu dapat dipahami dan diketahui secara jelas. Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan Operational Definition. Pentingnya definisi operasional tersebut adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran yang bersifat multi tafsir, dari suatu istilah yang dipakai dan dapat ditemukan suatu kebenaran.⁵ Untuk memberikan gambaran yang lebih skematis atas uraian kerangka pemikiran dapat dilihat skema di bawah ini :

1. Peranan Notaris.

Peranan Notaris sebagai pejabat publik berdasarkan Undang-Undang untuk dapat melakukan pengikatan kredit secara notarial dan pengikatan agunan sesuai dengan ketentuan perUndang-undangan yang berlaku agar dapat dijadikan landasan kekuatan untuk penyelesaian permasalahan kredit yang timbul karena wanprestasi yang dilakukan oleh para debitur (nasabah).

Kewenangan, Kewajiban Notaris dalam menjalankan Profesinya antara lain sebagai berikut :

⁵ Rusdi Malik, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2000, hlm. 15.

Kewenangan notaris dalam menjalankan profesinya.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya, Notaris berwenang :

(1) Membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2) Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang undangan.

Kewajiban Notaris dalam menjalankan profesinya.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib :

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan
 - j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - n. menerima magang calon Notaris.
2. Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan mengalami perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, menerangkan

bahwa “Kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Klasifikasi kualitas kredit BPR berdasarkan ketentuan POJK (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan) Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Kualitas Aset Produktif BPR, terbagi dalam 5 golongan, yaitu :

- a) Lancar (Kolektibilitas 1)
- b) Dalam perhatian khusus (Kolektibilitas 2)
- c) Kurang Lancar (Kolektibilitas 3)
- d) Diragukan (Kolektibilitas 4)
- e) Macet (kolektibilitas 5).

Klasifikasi tersebut diatas untuk kolektibilitas 1 dan kolektibilitas 2 masih dikategorikan sebagai *kredit performing* (kredit yang dapat dikategorikan kualitas bagus), sedangkan untuk kolektibilitas 3, kolektibilitas 4 dan kolektibilitas 5 dikategorikan kredit yang sudah masuk NPL (Non Performing Loan) atau dengan kata lain kredit kualitas buruk.

Bank memiliki kewajiban untuk selalu menjaga kondisi kualitas kreditnya dengan kualitas baik dan berkewajiban melakukan upaya penyelesaian terhadap kredit bermasalah yang mempunyai kualitas buruk. Adapun penyelesaian bank dapat secara kekeluargaan musyawarah untuk mencapai kesepakatan atau melalui Upaya hukum dengan gugatan perdata ke pengadilan maupun

pidana ke pihak kepolisian (khususnya terhadap permasalahan yang terdapat dugaan tindak pidana).

3. PT. BPR Nusamba Tanjungsari

PT. BPR Nusamba Tanjungsari berdiri pada bulan Februari 1990 berdasarkan kebijakan atau peraturan pemerintah tentang deregulasi Perbankan yang dikenal dengan PAKTO (Paket Oktober) tahun 1988 sebagai tindak lanjut deregulasi dibidang moneter, dimana pemerintah memberikan kemudahan dalam pendirian Bank-bank khususnya BPR (Bank Perkreditan Rakyat), dengan tujuan utama untuk memobilisasi dana masyarakat guna meningkatkan taraf hidup khususnya tingkat perekonomian yang berbeda di pedesaan, dikarenakan sekitar tahun 1987-1988 terjadi urbanisasi besar-besaran yang mengakibatkan perkembangan ekonomi di Ibukota Jakarta sangat pesat sementara di daerah sangatlah lambat dan hampir tidak berkembang.

PT. BPR Nusamba Tanjungsari adalah salah satu bagian dari BPR Nusamba Group yang tersebar di pulau Jawa (Jawa Barat, Jawa Timur, Jawa Tengah), Pulau Bali dan Nusa Tenggara Barat (Mataram). PT. BPR Nusamba Tanjungsari merupakan salah satu kantor pusat yang didirikan di Jawa Barat, yang memiliki jaringan kantor sebanyak 10 kantor yang berada di Kabupaten Sumedang, kabupaten Bandung dan Kabupaten Garut.

PT. BPR Nusamba Tanjungsari Dalam menjalankan fungsinya sebagai Lembaga bank berada dalam pengawasan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dan sebagai bank peserta penjaminan LPS (Lembaga Penjamin Simpanan), PT. BPR Nusamba Tanjungsari memiliki layanan penyimpanan dana (dalam bentuk

Tabungan dan deposito) dan juga layanan penyaluran dana (dalam bentuk pinjaman/kredit ke Masyarakat). Dalam memberikan layanan pemberian pinjaman kepada Masyarakat dikhususkan kepada pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah dengan menyesuaikan segmentasi usaha dan kebutuhan dananya. Adapun pemberian pinjaman kepada Masyarakat dapat diberikan untuk kebutuhan produktif (modal kerja, investasi) ataupun konsumsi (kebutuhan pembelian rumah, mobil, anak sekolah, dan lain sebagainya).

Dalam memberikan pinjaman kepada Masyarakat, PT. BPR Nusamba Tanjungsari mempunyai kewajiban untuk memastikan kualitas kredit yang diberikan dalam kondisi baik, sehingga hal ini membutuhkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pinjaman kepada Masyarakat dan juga melakukan monitoring, pendampingan serta penyelesaian atas kredit yang bermasalah. Didalam memastikan kreditnya berkualitas baik, PT. BPR Nusamba Tanjungsari membutuhkan Kerjasama dengan para pihak terutama pihak Notaris/PPAT.

K. Kerangka Teori

1. Teori Hukum

Teori hukum adalah teori bidang hukum yakni berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau hal-hal yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis⁶. Menurut Hans kalsen, Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku bukan

⁶ H. Juhaya S. Praja, Teori Hukum dan Aplikasinya, Bandung, CV Pustaka Setia, Cetakan kedua, 2014, hlm, 53.

mengenai hukum yang seharusnya. Teori hukum yang dimaksud adalah teori hukum murni, yang disebut teori hukum positif⁷.

Menurut W. Friedman, Teori hukum adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari esensi hukum yang berkaitan antara filsafat hukum di satu sisi dan teori politik di sisi lain. Disiplin teori ilmu hukum tidak mendapat tempat sebagai ilmu yang mandiri, untuk itu teori hukum harus disandingkan dengan ilmu hukum yang lainnya⁸.

Teori hukum berbeda dengan hukum positif. Hal ini perlu dipahami supaya terhindar dari kesalahpahaman, Karena seolah-olah tidak dapat dibedakan antara teori hukum dan hukum positif, padahal keduanya dapat dikaji menurut pandangan filosofis. Tugas teori hukum adalah menjelaskan nilai-nilai, postulat-postulat hukum hingga pada landasan filosofisnya yang tertinggal. Dengan demikian, perbedaannya dengan filsafat hukum sangat tipis karena teori hukum juga mempersoalkan hal berikut:

- a. Mengapa hukum berlaku?
- b. Apa dasar kekuatan pengikatnya?
- c. Apa yang menjadi tujuan hukum?
- d. Bagaimana seharusnya hukum dipahami?
- e. Apa hubungannya dengan individu dan masyarakat?
- f. Apa yang seharusnya dilakukan oleh hukum?

⁷ Hans Kelsen, Pengantar Teori Hukum Murni, Bandung, Nusa Media, 2010, hlm, 38.

⁸ W. Friedman, Teori dan Filsafat Hukum, susunan I. Telaah Kritis Atas Teori Hukum, Jakarta, PT Raja Grafindo, 1990, hlm, 1.

g. Apakah keadilan itu dan bagaimana hukum yang adil?

Dalam teori hukum memberikan pembagian yang isinya tegas agar mudah dipahami secara utuh dan komprehensif. Teori hukum tidak dapat dilepaskan dari lingkungan zaman yang senantiasa berkembang, karena teori hukum pada dasarnya memberikan suatu jawaban atas permasalahan hukum. Oleh karena, itu meskipun hukum memiliki pandangan yang umum ataupun universal, tetapi didalam perkembangannya teori hukum itu sendiri sangat bijaksana

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁹

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan

⁹ Riduan Syahrani, rangkuman intisari ilmu hukum, penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999,hal 23

hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum

3. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan tujuan dari sebuah hukum. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹⁰

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepastiaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”. Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:¹¹

¹⁰ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

¹¹ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

L. Metode Penelitian.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, Maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.¹² Tujuan penelitian hukum adalah memperluas wawasan dan menambah kedalaman substansi ilmu hukum.¹³

¹² Soerjono Soekanto, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, h. 6

¹³ Artidjo Alkostar, 2018, *Metode Penelitian Hukum Profetik*, UII Press, Yogyakarta, h.21

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini diklasifikasikan dalam penelitian deskriptif analisis dimana penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan, meringkas berbagai kondisi, berbagai situasi atau berbagai variable yang timbul di masyarakat yang menjadi objek penelitian itu berdasarkan apa yang terjadi dan mencari hubungan antar variabel yang diteliti.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.¹⁴

3. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.¹⁵

Data primer dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan (*field research*) dengan cara wawancara.¹⁶ Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.56

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 52

¹⁶ J. Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT Rineka, Cipta, Jakarta, hal.2

bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi atau keterangan.¹⁷ Kemudian wawancara yang dipilih adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu melakukan wawancara dengan pegawai di PT. BPR Nusamba Tanjungsari dan Notaris/PPAT rekanan PT. BPR Nusamba Tanjungsari . Wawancara ini bertujuan untuk menggali informasi yang dibutuhkan penulis terkait dengan rumusan permasalahan yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah:¹⁸

1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- d) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang 10 Tahun 1998 dengan perubahan terakhir pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (PPSK)

¹⁷ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal.81.

¹⁸ Burhan Ashosofa, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 104.

- e) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan
- f) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS)

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menerangkan bahan hukum primer berupa buku teks, jurnal-jurnal, pendapat para sarjana, artikel dari koran, majalah, internet, maupun makalah-makalah yang berhubungan dengan penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang melengkapi data dan informasi yang didapat dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus Bahasa Inggris, Bahasa Indonesia, kamus hukum ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan setiap proses pembuktian yang didasarkan atas jenis sumber apapun, baik yang bersifat tulisan, lisan, gambaran, atau arkeologis. Dokumentasi dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mencari data tentang hal-hal atau variabel yang berhubungan dengan permasalahan dalam tesis ini untuk kemudian dapat dijadikan sebagai sumber/rujukan. Lexi

J. Moleong mendefinisikan dokumen sebagai setiap bahan tertulis ataupun film, yang tidak dipersiapkan karena adanya permintaan seorang penyidik.¹⁹

Penggunaan metode dokumen dalam penelitian ini karena alasan sebagai berikut:²⁰

- 1) Merupakan sumber yang stabil, kaya, dan mendorong.
- 2) Berguna sebagai bukti untuk suatu pengujian.
- 3) Berguna dan sesuai dengan penelitian kualitatif karena sifatnya yang alamiah, sesuai dengan konteks, lahir dan berada dalam konteks.
- 4) Tidak reaktif sehingga tidak sukar ditemukan dengan teknik kajian isi.
- 5) Dokumentasi harus dicari dan ditemukan.
- 6) Hasil pengkajian

b. Observasi

Dalam menggunakan metode observasi cara yang paling efektif adalah melengkapinya dengan format atau blangko pengamatan sebagai instrument. Format yang disusun berisi item-item tentang kejadian atau tingkah laku yang digambarkan akan terjadi.

Dari penelitian berpengalaman diperoleh suatu petunjuk bahwa mencatat data observasi bukanlah sekedar mencatat, tetapi juga mengadakan pertimbangan kemudian mengadakan penilaian ke dalam suatu skala bertingkat. Observasi yang akan kita lakukan meliputi observasi dokumen

¹⁹ Lexy J. Moleong, 2004, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.

²⁰ Ibid., Lexy J. Moleong

atas pelaksanaan akad perjanjian notariil yang dilakukan oleh notaris di PT.
BPR Nusamba Tanjungsari

c. Wawancara

Wawancara digunakan untuk mengumpulkan data serta informasi dari pihak yang mengetahui tentang pertanggungjawaban pidana pelaku pemalsuan dokumen. Teknik ini mengacu kepada pertimbangan kemampuan sampel (Informan) untuk memasok informasi selengkap mungkin kepada peneliti. Teknik penelitian ini bersifat kualitatif maka sampel didapatkan secara *Purposive* (bebas terpimpin).

Teknik wawancara menggunakan *Purposive Sampling*, mengacu kepada kelompok yang dipertimbangkan secara cermat (Intuisi) dan yang dinilai akan memberikan informasi cukup (terbaik), yang dipilih menjadi responden penelitian. Langkah kerja wawancara dilaksanakan melalui sejumlah pertanyaan peneliti yang diajukan kepada responden. Materi pertanyaan disesuaikan dengan target responden.

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan salah satu proses penelitian yang dilakukan setelah semua data yang diperlukan guna memecahkan permasalahan yang diteliti sudah diperoleh secara lengkap. Ketajaman dan ketepatan dalam penggunaan alat analisis sangat menentukan keakuratan pengambilan kesimpulan, karena itu kegiatan analisis data merupakan kegiatan yang tidak dapat diabaikan begitu saja dalam proses penelitian. Kesalahan dalam menentukan alat analisis dapat berakibat fatal terhadap kesimpulan yang

dihasilkan dan hal ini akan berdampak lebih buruk lagi terhadap penggunaan dan penerapan hasil penelitian tersebut. Dengan demikian, pengetahuan dan pemahaman tentang berbagai teknik analisis mutlak diperlukan bagi seorang peneliti agar hasil penelitiannya mampu memberikan kontribusi yang berarti bagi pemecahan masalah sekaligus hasil tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman). Adapun orientasi analisis menggunakan pendekatan konsep dan pendekatan peraturan perundang-undangan

M. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis yang berjudul “Peranan Notaris Dalam Mendukung Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. BPR Nusamba Tanjungsari Kabupaten Sumedang” akan dibuat sistematika yang terdiri dari empat (4) bab untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai apa yang akan penulis uraikan. Agar lebih mempermudah dalam melakukan pembahasan, menganalisis serta penjabaran isi dari penelitian ini, maka penulis Menyusun sistematika penulisan yang terdiri dari :

Bab 1 adalah Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat atau kegunaan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan yang terakhir sistematika penulisan.

Bab II adalah Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan di bahas yaitu tentang tinjauan umum tentang notaris, tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang Perbankan, tinjauan umum tentang kredit dan jaminan, tinjauan umum tentang kredit bermasalah, tinjauan perjanjian dalam perspektif Islam, peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit dalam perspektif Islam.

Bab III adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam hal ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan tentang perumusan masalah yang ada pada penulisan tesis ini, yang terdiri dari Peranan Notaris Dalam Memberikan Dukungan Kepada Bank Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah, Hambatan yang dihadapi Notaris dalam memberikan dukungan terhadap Upaya penyelesaian kredit bermasalah diPT. BPR Nusamba Tanjungsari.

Bab IV adalah Penutup, merupakan Kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan dan Saran dari Penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1) Pengertian Notaris

Istilah notaris berasal dari bahasa latin “ *notarius* “ yakni nama yang diberikan kepada orang-orang Romawi yang menjalankan pekerjaan sebagai juru tulis pada masa itu. Ada juga yang berpendapat bahwa nama “notaries” bersala dari perkataan “ nota literaria “ yang berarti tanda (letter mark atau karakter) yang menyatakan sesuatu perkataan.²¹

Menurut G.H.S. Lumbun Tobing Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikendaki untuk dinyatakan ke dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse , salinan, dan kutipannya, semuanya sepanjang perbuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²²

Sedangkan menurut *Colenbrunder*, Notaris adalah pejabat yang berwenang atas permintaan mereka yang menyuruhnya mencatat semua yang alami

²¹ Notosoedirjo, Soegondo, R, 1982. *Hukum Notarial di Indonesia Suatu Penjelasan , Rajawali Jakarta, hlm. 13.*

²² Tobing G.H.S Lumbun , *Peraturan Jabatan Notaris , 1992, Erlangga, Jakarta hlm. 31.*

dalam suatu akta dan menyaksikan akta dalam keadaan sesuatu barang yang ditunjukkan kepadanya oleh kliennya.²³

Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan Notaris adalah orang yang mendapatkan kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.²⁴

Secara yuridis pengertian notaris tercantum dalam beberapa peraturan perundang- undangan. Dalam pasal 1 Staablat 1860 Nomor 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris -ambt in Indonesia*) menjelaskan pengertian Notaris adalah pejabat- pejabat umum yang , khususnya berwenang untuk membuat kata – akta autentik mengenai semua perbuatan , persetujuan dan ketetapan-ketetapan , yang untuk diperintahkan oleh suatu undang – undang umum atau yang di kehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan , yang akan terbukti dengan tulisan autentik , menjamin hari dan tanggalnya , menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan, dan kutipan. Semua itu sejauh perbuatan akta-akta tersebut oleh suatu Undang-Undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat atau orang lain.²⁵

Pasal 1 angka 1 UU Nomor 2 tahun 2014 atas perubahan uu nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud

²³ Engelbrecht De Wetboeken wettenen Verordeningen, Benevens de Grondwet van de Republiek Indonesia, Ichtar Baru – Van Voeve, 1998, Jakarta, hlm. 882.

²⁴ Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1989, Kmaus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hal.618

²⁵ Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Satu, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 33

dalam UU tersebut atau berdasarkan UU lainnya.²⁶ Dari pengertian tersebut penulis dapat menyimpulkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat, mengesahkan, dan menyaksikan akta autentik sesuai permintaan para pihak.

Notaris dalam menjalankan jabatannya diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, hal tersebut tercantum dalam pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris. Akan tetapi dalam menjalankan jabatannya Notaris tidak menjadi bawahan dari pemerintah., akan tetapi dalam menjalankan jabatannya Notaris bersifat mandiri (utonomous), tidak memihak siapapun (impartial), tidak tergantung kepada siapapun (independent).

Pemerintah menghendaki Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan Notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun Notaris bukanlah Pegawai Negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya.²⁷

Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah, Notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak

²⁶ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, (UII Press, Yogyakarta, 2009), hlm. 16.

menerima pensiun dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja Notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa Notaris.²⁸

Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengkategorikan Notaris sebagai pejabat publik, dalam hal ini publik yang bermakna hukum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan Pejabat Publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing Pejabat Publik tersebut. Notaris sebagai Pejabat Publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.²⁹

2) Persyaratan menjadi notaris

Syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris berdasarkan UUJN , sebagai berikut:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa
- c) Berumur paling sedikit 27 tahun
- d) Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater.
- e) Berijazah sarjana hukum dan lulus jenjang strata dua kenotariatan

²⁸ Suhrawardi K. Lubis, Etika Profesi Hukum, (Sinar Grafika, Jakarta, 2006), hlm. 34.

²⁹ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, (Bandung : Refika Aditama, 2008), hlm. 31.

- f) Telah menjalani magang atau nyata2 telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu 24 bulan berturut turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi setelah lulus strata dua kenotaiatan.
- g) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri , pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh UU dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.
- h) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarakan putusan pegadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.³⁰

3) Kewenangan Notaris

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan , perjanjian, dan ketetapan, yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal perbuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan , dan kutipann akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang oleh UU.

Notaris berwenang pula:

- f) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- g) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus

³⁰ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

- h) Membuat copy dari asli-asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat iuran sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan .
- i) Melakukan mengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya
- j) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- k) Membuat akta risalah lelang

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud diatas, Notaris juga mempunyai wewenang lain yang diatur dalam peraturan perUndang-Undangan.³¹

Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Wewenang notaris meliputi 4 hal yaitu:

- a) Notaris harus berwenang sepanjang yang meyangkut akta yang harus dibuat ;
Wewenang notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Notaris dilarang melakukan suatu tindakan diluar wewenang tersebut.
- b) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tetapi ada batasannya. Menurut pasal 52 UUNJN Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri , istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan atau keatas tanpa batasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ke tiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

³¹ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

c) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat , dimana akta itu dibuat;

Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya (pasal 19 ayat 2) UUJN. Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan :

- Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) diluar tempat kedudukannya, maka notaris tersebut harus berada ditempat akta akan dibuat.
- Pada akhir akta harus disebutkan tempat(kota atau kabupaten)pembuatan dan penyelesaian akta.
- Menjalankan tugas jabatan diluar tempat kedudukan notaris dalam wilayah jabatan satu propinsi tidak merupakan suatu keteraturan atau tidak terus menerus (pasal 19 ayat 2 UUJN).

d) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu;

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Jika notaris tersebut cuti maka notaris yang bersangkutan dapat menunjuk notaris pengaanti (pasal 1 angka 3 UUJN). Sedangkan tugas jabatan notaris dapat dilakukan oleh pejabat sementara notaris. pejabat sementara notaris hanya dapat dilakukan untuk notaris yang kehilangan kewenangan nya dengan alasan:

- i. Meninggal dunia
- ii. Telah berakhir jabatannya
- iii. Minta sendiri
- iv. Tidak mampu secara rohani dan atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai notaris secara terus menerus lebih dari 3 tahun

- v. Pindah wilayah jabatan
- vi. Diberhentikan sementara
- vii. Diberhentikan dengan tidak hormat.³²

4) Kewajiban Notaris

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib :

- a) bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b) membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c) melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d) mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e) memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f) merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g) menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak

³² Habib Adjie, 2011, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, PT. Refika Aditama, Bandung, hal 13-17

dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- h) membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i) membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan
- j) mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k) mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l) mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m) membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n) menerima magang calon Notaris.

5) Larangan Notaris dalam menjalankan profesinya

Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya, Notaris dilarang :

- a) menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b) meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c) merangkap sebagai pegawai negeri;
- d) merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e) merangkap jabatan sebagai advokat;
- f) merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g) merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h) menjadi Notaris Pengganti; atau
- i) melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) yang diterjemahkan dengan persetujuan/perjanjian.³³ Perjanjian dapat diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau Dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³⁴ Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Sedangkan pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Definisi dari pasal 1313 KUH Perdata adalah definisi yang dianggap tidak lengkap karena definisi tersebut hanya mengacu pada perjanjian sepihak saja, dan juga dikatakan terlalu luas rumusan dalam “suatu perbuatan” dapat mencakup perbuatan hukum dan perbuatan melawan hukum.³⁵

Pasal 1313 BW tersebut diatas, ³⁶ menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak yang lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang suatu hal. Artinya kalau hanya disebutkan bahwa satu pihak

³³ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, Kitab Undang- Undang Hukum Perdata , Jakarta : Pradnya Paramita, 2003, hlm. 338.

³⁴ Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2004, hal 1

³⁵ Setyawati, Perlindungan Hukum Bagi Debitor Atas Eksekusi Barang/Benda Ynag menjadi Obyek Jaminan Fidusia, Unissula Press, Semarang, 2022 hal 14

³⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan (penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW), Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2014, hlm. 63-64

mengikatkan diri kepada pihak lain, maka tampak seolah-olah yang dimaksud hanyalah perjanjian sepihak, tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi baik perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan.

Menurut Wirjono Prodjodikoro perjanjian merupakan “suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”³⁷

2. Unsur-unsur Dalam Perjanjian

Sistem hukum kontrak yang berlaku di Indonesia mengklasifikasikan unsur-unsur perjanjian dalam 3 klasifikasi yaitu:

a. Unsur essentialia

Merupakan unsur mutlak titik unsur perjanjian yang harus ada di dalam suatu perjanjian, tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tidak mungkin pernah ada.

Unsur essential dalam suatu perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa suatu prestasi yang wajib dilakukan oleh satu pihak untuk mencerminkan sifat dari perjanjian, yang membedakannya dari jenis perjanjian lainnya;

³⁷ Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Bandung: Mandar Maju, 2011, Hlm 18.

b. Unsur Naturalia

Merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur essentialia diketahui secara pasti. Unsur Naturalia adalah suatu unsur perjanjian yang diatur oleh hukum akan tetapi para pihak dapat mengesampingkannya. Misalnya dalam suatu perjanjian yang mengandung unsur jual beli pasti akan terdapat unsur naturalia yang berupa kewajiban dari penjual untuk mengandung kebendaan yang dijual dari cacat tersembunyi. Unsur Naturalia adalah unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam suatu perjanjian, baik secara diam-diam yang dengan sendirinya dianggap ada dalam suatu perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada unsur perjanjian;

c. Unsur Accidentalialia

Unsur yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, yaitu unsur yang merupakan sifat pada suatu perjanjian yang berisi ketentuan-ketentuan yang diatur oleh para pihak dan sesuai dengan kehendak para pihak dengan persyaratan secara khusus yang ditentukan bersama-sama. unsur ini pada hakikatnya bukanlah suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi.³⁸

3. Syarat sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian, antara lain sebagai berikut :

³⁸ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, Perikatan yang lahir dan Perjanjian, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hal 84.

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

orang-orang atau pihak-pihak dalam mengadakan perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam pasal 1329 BW yang menentukan bahwa: “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, terkecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap.”

Tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum, terlepas dari apakah secara faktual ia mampu memahami konsekuensi tindakannya.

Pasal 1330 BW menentukan bahwa pihak yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu pokok persoalan tertentu

Pasal 1333 BW menentukan bahwa: “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah

menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Akibat dari ketentuan Pasal 1333 BW di atas adalah perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian harus mempunyai objek, atau prestasi yang diperjanjikan harus cukup jelas, yaitu tertentu atau dapat ditentukan. Boleh saja tidak tertentu, asal saja dapat ditentukan kemudian baik mengenai jumlahnya maupun mengenai harganya. Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat pula menjadi pokok perjanjian. Pengertian barang-barang yang baru akan ada mengacu pada pengertian bahwa barang tersebut belum ada. Hal ini diatur dalam Pasal 1334 BW yang menentukan bahwa “Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Akan tetapi seseorang tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk menentukan suatu syarat dalam perjanjian mengenai warisan itu, sekalipun dengan persetujuan orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu, hal ini tidak mengurangi ketentuan pasal-pasal 169, 176, dan 178”

d. Suatu sebab yang halal.

Sebab atau kausa pada suatu perjanjian adalah tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak. Sebab adalah sesuatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, namun maksud dari sebab yang halal di sini adalah bukan kepada batin dari tujuan mengadakan perjanjian namun ada pada isi perjanjian yang tertuang dalam suatu kesepakatan. Pasal 1337 KUH Perdata

yang menentukan bahwa suatu sebab yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum perjanjian yang tidak memenuhi syarat ini adalah batal demi hukum.³⁹

4. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut Handri Raharjo⁴⁰, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu:

d. Perjanjian menurut sumbernya :

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya perkawinan;
- 2) Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda;
- 3) Perjanjian obligator, Dimana perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban;
- 4) Perjanjian yang bersumber pada hukum acara;
- 5) Perjanjian yang bersumber pada hukum public.

e. Perjanjian menurut hak dan kewajiban, dibedakan menjadi:

- 1) Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi keduanya;
- 2) Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada salah satu pihak saja, sedangkan pihak lainnya hanya hak saja;

³⁹ Salim HS, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Cetakan ke III, Sinar Grafika, Jakarta, hal 33

⁴⁰ Handi Raharjo, Hukum Perjanjian di Indonesia, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hal 59.

f. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :

- 1) Perjanjian Cuma-Cuma, adalah perjanjian yang memberikan keuntungan pada satu pihak, misalnya perjanjian hibah;
- 2) Perjanjian atas beban, adalah Perjanjian di mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum misalnya perjanjian jual-beli, sewa menyewa.

g. Perjanjian menurut Namanya, dibedakan menjadi :

- 1) Perjanjian bernama (*nomina'at*) adalah perjanjian yang diatur di dalam Kitab undang-undang hukum perdata misalnya perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian jual-beli perjanjian tukar menukar dan lain-lain;
- 2) Perjanjian tidak bernama (*innomina'at*) yaitu perjanjian yang tumbuh timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan, misalnya perjanjian waralaba dan lain-lain

h. Perjanjian menurut bentuknys, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

- 1) Perjanjian lisan, terbagi menjadi 2 (dua) :
 - a) Perjanjian konsensual, adalah perjanjian di mana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;

- b) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya misalnya perjanjian penitipan barang.

2) Perjanjian tertulis terbagi 2 (dua) yaitu :

- a) Perjanjian standar atau baku adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen;
- b) Perjanjian formal adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu misalnya perjanjian hibah harus dibuat dengan akta notaris.

i. Perjanjian penanggungan (*borgtocht*)

Berdasarkan ketentuan pasal 1820 KUHPerdata perjanjian Penanggungan adalah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur (pemberi pinjaman) mengingatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur (peminjam), bila debitur tidak memenuhinya.

j. Perjanjian menurut sifatnya, dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

- 7) Perjanjian pokok yaitu perjanjian yang utama misalnya perjanjian kredit bank;
 - 8) Perjanjian tambahan (*accessoir*) yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama misalnya pembubaran hak tanggungan atau fidusia, gadai.
- Perjanjian pokok adalah perjanjian yang dapat berdiri sendiri, sedangkan perjanjian tambahan adalah perjanjian yang tergantung pada perjanjian pokok.

Jenis perjanjian pokok dan perjanjian tambahan ada dalam suatu perjanjian jaminan kedudukan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan memberikan jaminan keamanan dalam pemberian kredit oleh kreditur. Pemberian perjanjian jaminan diberikan dalam bentuk secara tertulis yang biasanya dituangkan dalam bentuk akta notaris.⁴¹

4. Asas-Asas Hukum Perjanjian sebagai landasan dalam Perjanjian

Para pihak yang membuat perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, yakni syarat subjektif: adanya kata sepakat untuk mengikatkan dirinya dan kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, sedangkan syarat objektif adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Oleh sebab itu, dalam melakukan perbuatan hukum membuat suatu kontrak/perjanjian haruslah pula memahami asas-asas yang berlaku dalam dasar suatu kontrak/perjanjian.

Menurut pendapat Ridwan khairandy, dalam suatu perjanjian dikenal dengan empat asas yang saling berkaitan satu sama lain yaitu asas konsensualisme, atas kekuatan pengingatnya kontrak, asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik titik dalam pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa terdapat asas-asas penting dalam suatu perjanjian yaitu asas konsensualisme asas Pacta sun servanda, asas kebebasan berkontrak, dan asas itikad baik.⁴²

a) Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat

(1) KUHPer, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah

⁴¹ Sri Soedewi, Hukum Jaminan di Indonesia Serta Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Bandung, Rafika Aditama, hal 37

⁴² Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak di Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Prenada Media, Jakarta, Hal 84.

berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- membuat atau tidak membuat perjanjian;
- mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta
- menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

b) Asas Konsensualisme (consensualism)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak

c) Asas Kepastian Hukum (pacta sunt servanda)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas pacta sunt servanda merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

d) Asas Itikad Baik (good faith)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

5. Kekuatan Perjanjian

Perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan yang mengikat, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

C. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

1. Pengertian Bank

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan mengalami perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, menerangkan pengertian bank, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentukbentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan perbankan adalah segala sesuatu yang

menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Bank adalah badan usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang dalam masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Bank adalah salah satu lembaga yang beroperasi tidak ubahnya sama seperti perusahaan lainnya, yaitu tujuannya mencari keuntungan.⁴³

Bank secara sederhana dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.⁴⁴ Dari pengertian diatas jelas bahwa usaha perbankan pada dasarnya suatu usaha simpan pinjam demi untuk kepentingan pihak ketiga tanpa memperhatikan bentuk hukumnya apakah perorangan ataupun badan hukum (*rechts person*).⁴⁵

2. Sumber-sumber Hukum Perbankan

Hukum perbankan yaitu, kumpulan ketentuan hukum, yang meliputi peraturan hukum (norma) dan asas-asas hukum, struktur hukum dan budaya hukum yang mengatur segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.⁴⁶

Dibawah ini berikut berbagai peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur atau yang berkaitan dengan masalah perbankan dan

⁴³ Maryanto, *Buku Pintar Perbankan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2011, hlm. 1

⁴⁴ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 12

⁴⁵ Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 28

⁴⁶ Djoni S Gazali, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 3

kebanksentralan, yang menjadi sumber hukum diantaranya:

- a. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan mengalami perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2033 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.
- b. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor. 3 Tahun 2004 dan terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 sebagaimana telah ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 (disebut UUBI);
- c. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar;
- d. Undang-Undang Nomor 24 Tahun Lembaga Penjamin Simpanan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2008 sebagaimana telah ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2009 (disebut UULPS);
- e. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Pebankan Syariah;
- f. Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- g. Wetboek van Koophandel (Kitab Undang-Undang HUKUM Dagang);
- h. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah;
- i. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoprasian;
- j. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, yang Kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007;

- k. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;
- l. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- m. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.

3. Jenis-jenis Bank

Dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, kelembagaan bank ditata dalam struktur yang lebih sederhana, menjadi dua jenis bank saja.

Dalam pasal 5 ayat (1) ditentukan bahwa bank menurut jenisnya terdiri dari:

a. Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998). Dilihat dari segi kepemilikannya, Bank Umum dapat dibedakan lebih lanjut sebagai berikut, Bank Umum Milik Negara, Bank Pembangunan Daerah, Bank Umum Koperasi, Bank Umum Swasta Nasional, Bank Umum Asing, Bank Campuran.

Bank Umum atau yang lebih dikenal dengan nama bank komersil merupakan bank yang paling banyak beredar di Indonesia. Bank Umum juga memiliki berbagai keunggulan jika dibandingkan dengan BPR, baik dalam bidang ragam pelayanan, sumber dana yang melimpah, jangkauan wilayah operasinya luas secara nasional, lalu lintas pembayaran melalui cek dan bilyet giro, maupun jangkauan wilayah operasinya. Artinya Bank

Umum memiliki kegiatan pemberian jasa yang paling lengkap dan dapat beroperasi di seluruh wilayah Indonesia.

b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Dalam kegiatannya BPR tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya disini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.⁴⁷

c. Perbedaan fungsi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat

Definisi menurut Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatan usahanya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan menurut Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatan usahanya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank umum memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran seperti kliring dan juga melakukan jual beli valuta asing, didalam kegiatannya. Sedangkan BPR tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran baik itu kliring ataupun jual beli valuta asing dalam

⁴⁷ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 33

kegiatannya. Jenis simpanan bank umum adanya giro, tabungan dan deposito sedangkan BPR hanya ada tabungan dan deposito berjangka. Dalam lalu lintas giral dilakukan oleh bank umum diantaranya adalah cek dan bilyet giro, sementara bank BPR tidak memiliki fasilitas ini.

D. TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT DAN JAMINAN

1. Kredit

Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu *credere* atau *credo* yang berarti kepercayaan (trust), dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan kredit dari bank, orang atau badan usaha tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari bank pemberi kredit.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan mengalami perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, menerangkan bahwa “Kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Fungsi Kredit

Kredit pada awalnya perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak untuk saling menolong untuk tujuan pencapaian

kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari – hari. Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukan prestasi yang lebih tinggi dari kemajuan usahanya atau mendapatkan pemenuhan kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara material dia harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan obyek kredit, dan secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Suatu kredit mencapai fungsinya, apabila secara sosial ekonomis, baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Bagi pihak debitur dan kreditur, mereka memperoleh keuntungan, juga mengalami peningkatan kesejahteraan, sedangkan bagi negara mengalami tambahan penerimaan negara dari pajak, juga kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro.

Menurut Thomas Suyatno berpendapat bahwa fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut.⁴⁸

- 1) Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang;
- 2) Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- 3) Kredit dapat pula meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- 4) Kredit berfungsi pula sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi;
- 5) Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha;

⁴⁸ Thomas Suyatno , et.al,*Dasar – Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta , 2007,hal 16-17

- 6) Kredit juga dapat meningkatkan pemerataan pendapatan;
- 7) Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

Menurut Malayu S.P. Hasibuan, fungsi kredit bagi Masyarakat adalah untuk:⁴⁹

- 1) Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan perdagangan dan perekonomian;
- 2) Memperluas lapangan kerja bagi Masyarakat;
- 3) Memperluas arus barang dan arus uang;
- 4) Meningkatkan hubungan internasional;
- 5) Meningkatkan produktivitas dana yang ada;
- 6) Meningkatkan daya guna barang;
- 7) Meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat;
- 8) Memperbesar modal kerja Perusahaan;
- 9) Meningkatkan “income per capita” masyarakat;
- 10) Mengubah cara berfikir atau cara bertindak Masyarakat untuk lebih ekonomis.

Jenis Kredit

Karena terdapat begitu banyaknya kredit yang tersebar di Masyarakat maka kita ingin membicarakan mengenai jenis-jenis kredit yang digunakan sebagai acuan atau tolak ukur atas kredit itu sendiri, yang kesemuanya

⁴⁹ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar – Dasar Perkreditan*, Bumi Aksara , Jakarta,, 2004.hal 88

tergantung dari sudut pandang mana kita melihat kredit itu, berikut beberapa penggolongan terhadap suatu kredit dilihat dari:

1) Ditinjau dari Lembaga pemberi dan penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia:

- a) Kredit perbankan kepada Masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi. Kredit ini diberikan oleh Bank Pemerintah, atau Bank swasta kepada dunia usaha untuk ikut membiayai Sebagian kebutuhan permodalan, dan atau kredit dari Bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa;
- b) Kredit likuiditas yaitu kredit yang diberikan oleh bank sentral kepada bank – bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditan sesuai dengan pas 29 UU Bank Sentral tahun 1968;
- c) Kredit langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada Lembaga pemerintah, atau semi pemerintah, misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan.

2) Ditinjau dari segi tujuan penggunaannya :

- a) Kredit produktif

Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan kepada usah – usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usaha- usahanya.

Untuk kredit jenis ini jenisnya terdapat 2 (dua) kemungkinan yaitu:

- Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi dan penjualan.
- Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.

b) Kredit konsumtif

Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif Masyarakat umumnya (sumbu pengembaliannya dari *fixed income* debitor).⁵⁰

2. Jaminan

a. Pengertian

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zeekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi larutannya kepada kreditur yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.⁵¹

Hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan atas utang seorang debitur kepada kreditur. Maka hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitanya dengan pembubaran jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.⁵²

⁵⁰ H.R. Daeng Naja, Hukum Kredit dan Bank Garansi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal.125

⁵¹ Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 66

⁵² Salim HS, 2018, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta, hal 6

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.⁵³

Kata “jaminan” didalam Peraturan Perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasannya pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Tetapi dapat diketahui bahwa suatu jaminan itu berhubungan dengan permasalahan utang, yang mana didalam perjanjian pinjam-meminjam uang pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk pelunasan utang, yang apabila pihak debitur tidak melunasi utang dalam waktu yang diperjanjikan.

Menurut Salim HS, hukum jaminan adalah kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.⁵⁴ Unsur-unsur yang tercantum didalam definisi menurut Salim HS, didalam buku Anton Suyanto sebagai berikut :

a. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah

⁵³ Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit, Rineka Cipta, Jakarta, 2009 Hal.75

⁵⁴ Anton Suyanto, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, (Jakarta : Kencana, 2016), h.81

hukum jaminan tertulis adalah kaidah- kaidah hukum yang terdapat dalam Peraturan Perundang-undangan, Traktat, dan Yurisprudensi. Adapun kaidah hukum tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

b. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit (debitur) dengan menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Penerima jaminan disini berupa orang atau badan hukum, badan hukum merupakan lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan non bank.

c. Adanya jaminan

Pada dasarnya jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan material dan imaterial. Jaminan material merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imaterial merupakan jaminan non- kebendaan.

d. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberi kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan

pokok jaminan dan bunga. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Di Indonesia ketentuan hukum jaminan dapat kita jumpai dalam buku II KUH Perdata, KUHD dan undang-undang lainnya. pada prinsipnya hukum jaminan merupakan bagian dari hukum kebendaan. Berikut macam dasar dari hukum jaminan:

- 1) Buku ke II KUH Perdata merupakan ketentuan hukum yang berasal dari produk pemerintah hindia belanda, jaminan-jaminan yang termuat dalam buku II KUH Perdata ini hanyalah gadai dan hipotek kapal laut;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)
KUHD terdiri atas 2 buku, buku I tentang dagang pada umumnya dan buku II tentang hak-hak dan kewajiban yang timbul dalam pelayaran;
- 3) Undang-Undang No.5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- 5) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF);

Bentuk Jaminan Kebendaan.

Jaminan kebendaan dapat diberi arti, adalah jaminan yang objeknya berupa barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukkan untuk menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari utang tersebut tidak dapat dibayar oleh debitur.

Barang-barang yang dijaminakan itu milik debitur dan selama menjadi jaminan utang tidak dapat dialihkan atau dipindah tangankan baik debitur maupun

kreditur. Apabila debitur wanprestasi atas utangnya, objek jaminan tidak dapat dimiliki oleh kreditur, karena lembaga jaminan bukan bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang.⁵⁵

Hak milik memiliki ciri-ciri sebagai berikut yaitu :

- 1) Merupakan hak induk terhadap hak kebendaan yang lain sedangkan hak keberadaan lainnya sebagai anak hak milik.
- 2) Ditinjau secara kualitasnya merupakan hak yang selengkap-lengkapnyanya.
- 3) Sifatnya tetap artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan lainnya sedangkan hak kebendaan lain akan lenyap menghadapi hak milik.
- 4) Merupakan inti dari semua hak kebendaan lain sedangkan hak kebenaran yang lain merupakan onderdil atau bagian dari hak milik.
- 5) Hak untuk menuntut bendanya di pengadilan dari gangguan atau campur tangan pihak ketiga dalam hal hubungan hukum antara benda dengan pemiliknya.⁵⁶

Menurut Soedewi didalam buku Gatot Supramono “Perjanjian Utang Piutang” bahwa Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan :

- 1) Gadai (pand), yang diatur didalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
- 2) Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;

⁵⁵ Gatot Supramono, Perjanjian Utang Piutang, (Jakarta : Kencana, 2013), h.59

⁵⁶ Ahmad Muin, 2015, Hak Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom Untuk Mendapat Hak Setelah Habisnya Waktu Sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Calyptra Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Volume 47, No. 1 Hal 7-8

- 3) Credietverband, yang diatur dalam Stb. 1908 No. 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 No. 190;
- 4) Hak Tanggungan, sebagaimana diatur didalam UU No. 4 Tahun 1996;
- 5) Jaminan Fidusia, sebagaimana diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999.

Dari beberapa bentuk jaminan diatas jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah Gadai, Jaminan Fidusia, dan Hak tanggungan.⁵⁷

Fungsi jaminan kredit ialah :

- 1) Jaminan kredit sebagai pengaman pelunasan kredit

Salah satu fungsi dari adanya jaminan kredit ialah sebagai pengaman bagi pihak kreditur untuk mendapatkan kembali kredit yang diberikan kepada debitur. Dengan adanya jaminan kredit maka pada saat debitur cidera janji maka pihak kreditur dapat melakukan pencairan terhadap jaminan kredit yang diberikan, hal ini disebabkan karena ketika kredit tidak dilunasi baik keseluruhan maupun sebagian merupakan kerugian bagi pihak kreditur. Jadi, sepanjang debitur tidak cidera janji dan melunasi semua utangnya maka tidak akan menjadi masalah terhadap harta jaminan tersebut dan akan dikembalikannya kembali jaminan itu menurut perjanjian yang telah disepakati.

- 2) Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur

Jika debitur melakukan pembayaran kredit tepat pada waktu yang diperjanjikan maka pihak kreditur tidak akan takut akan kehilangan harta yang dijadikan sebagai jaminan utang. Hal ini akan memberikan motivasi kepada pihak debitur untuk

⁵⁷ Salim, HS, Pengantar hukum perdata tertulis (BW) (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), h.112

menggunakan kredit dengan sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usaha dengan baik, mengelola kondisi keuangan dengan hati-hati.

3) Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan

Keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa keuangan (OJK), misalnya dapat diperhatikan dari ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penilaian agunan sebagai faktor pengurang dalam perhitungan PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), persyaratan agunan untuk restrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen risiko kredit, dan sebagainya

b. Jenis - Jenis Jaminan

Jenis jaminan ada dua macam :

1) Jaminan perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan secara langsung dengan orang tertentu, yang dapat dipertahankan terhadap debitur dan harta kekayaan tertentu, sebagai contohnya adalah borgtocht. Borg (Belanda) dalam dunia bisnis disebut Personal Guarantee yaitu perjanjian penanggungan diatur dalam KUH Perdata Pasal 1820 mengatur sebagai berikut:

“Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Pasal tersebut mengatur bahwa dalam suatu perjanjian antara debitur dan kreditur yang mana penjamin perseorangan (borg) sebagai pihak ketiga turut mengikatkan diri sebagai penjamin kepada kreditur apabila debitur wanprestasi.

Menurut Sri Soedewi Majchoen Sofwan bahwa jaminan perorangan yang mana kreditur mempunyai hak menuntut pemenuhan piutangnya selain kepada debitur utama juga kepada penanggung. Atau kreditur mempunyai hak menuntut pemenuhan piutangnya selain kepada debitur utama maupun kreditur lainnya juga kepada penanggung.

Jaminan perorangan ini terjadi jika kreditur mempunyai seorang penjamin (borg) atau pihak ketiga yang mengikatkan diri secara tanggung renteng dalam perjanjian antara debitur dan kreditur. Atau pihak ketiga sengaja mengikatkan diri secara perorangan dengan kreditur guna pemenuhan suatu prestasi atas nama debitur.⁵⁸

Pada jaminan perorangan mempunyai asas kesamaan yang berarti bahwa kedudukan para kreditur adalah sama terhadap kekayaan debitur tanpa memandang piutang kreditur yang lebih dulu terjadi atau piutang yang terjadi kemudian. Asas Kesamaan tersebut tercantum dalam pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata;

Pasal 1131: “Segala kebendaan si berhutang, baik bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perkataan perseorangan.”

Pasal 1132: “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersamasama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-

⁵⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata: Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal. 48.

masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Jaminan perseorangan termasuk dalam perjanjian *accessoir* sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian hutang piutang antara debitur dan kreditur, jika perjanjian pokoknya telah dipenuhi maka perjanjian *accessoir*nya gugur, namun apabila debitur wanprestasi borg/personal guarantee/penanggung yang akan bertanggung jawab kepada kreditur.

Corporate Guarantee adalah suatu jaminan berupa janji atau pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh perusahaan penanggung untuk memenuhi kewajiban debitur, manakala debitur wanprestasi. Jadi dalam lembaga Corporate Guarantee, ada tiga pihak yang saling berkaitan yaitu pihak kreditur, debitur dan pihak ketiga (dalam bentuk perusahaan) yang bertindak sebagai penanggung (borg, guarantor). Perjanjian utang piutang yang terjadi antara kreditur dan debitur merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian Corporate Guarantee adalah perjanjian tambahan (*accessoir*).⁵⁹

Bentuk perjanjian penanggungan berdasarkan ketentuan undang-undang adalah bebas, tidak terikat oleh bentuk tertentu dalam arti dapat secara lisan, tertulis atau dituangkan dalam akta, namun demikian di dalam praktiknya perjanjian penanggungan dibuat dalam bentuk tertulis, dituangkan dalam bentuk tertentu dari bank atau dalam akta notaril, dan yang perlu diperhatikan adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1824 KUH Perdata bahwa perjanjian penanggungan

⁵⁹ Veronica Sri Rahayuningtya, Aspek Kontraktual Dalam Lembaga Corporate Guarantee, Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Tesis Program Studi Kenotariatan, Surabaya, 2010, Hal 1.

harus tegas kebenarannya. Bentuk perjanjian tertulis atau akta notariil tersebut berfungsi:

- a) Sebagai alat pembuktian tentang adanya penanggungan
- b) Membuat ketentuan atau janji yang mengatur perjanjian penanggungan tersebut.⁶⁰

2) Jaminan kebendaan

Jaminan berdasarkan undang-undang tercantum dalam Pasal 1131 KUH Perdata, sedangkan jaminan berdasar perjanjian yaitu terjadinya karena adanya perjanjian jaminan dalam bentuk gadai, fidusia, hak tanggungan dan jaminan perorangan serta garansi bank. Dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak untuk didahulukan pemenuhan piutangnya terhadap pembagaian hasil eksekusi dari benda-benda tertentu milik debitur, mengenai benda eksekusi akan dilelang guna pemenuhan hutang-hutang debitur. Apabila piutang kreditur pemegang hak jaminan kebendaan belum sepenuhnya terbayar, maka kreditur masih mempunyai hak terhadap benda-benda lainnya milik debitur, bersama-sama kreditur konkuren. Jadi pada jaminan kebendaan kreditur merasa terjamin karena mempunyai hak preferensi dalam pemenuhan piutangnya atas hasil eksekusi terhadap benda yang dijamin. Jaminan kebendaan mempunyai sifat *droit de suite* yaitu mempunyai hubungan langsung dengan benda jaminan atau mengikuti dimana benda itu berada.⁶¹

⁶⁰ Retnowulan sutantio. Kapita Selektia Hukum Ekonomi dan Hukum Perbankan. IKAHI, Jakarta, 1996, Hal. 198.

⁶¹ Veronica Sri Rahayuningtya. Tesis. Op Cit. Hal 47.

Jaminan kebendaan mempunyai asas prioritas yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi adalah yang diprioritaskan dari pada hak kebendaan yang terjadi kemudian. Objek dari jaminan kebendaan adalah :

a) Benda Bergerak

- Dilakukan oleh lembaga jaminan Gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1150 KUH Perdata, bahwa: “Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditur, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain; dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan”.
- Fidusia berdasarkan Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia mengatur; “Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya”..

b) Benda tak Bergerak dilakukan oleh lembaga Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

c. Jaminan Fiducia

Pengertian

Istilah fidusia dalam bahasa Indonesia adalah menyerahkan hak milik secara kepercayaan, sedangkan terminologinya dalam bahasa Belanda tersebut juga dengan istilah *Fiduciare Eigendom Overdacht* (F.E.O). Fidusia berasal dari kata *fieds* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan mempunyai arti bahwa pemberi jaminan percaya dalam menyerahkan hak miliknya tidak dimaksudkan untuk benar-benar menjadi milik kreditur pemilik atas benda dan jika perjanjian pokok fidusia dilunasi, maka benda jaminan akan kembali menjadi milik pemberi jaminan.⁶²

Menurut Marhaenis dalam bukunya hukum perdata dikaitkan dengan hukum jaminan fidusia memberi istilah “Perjanjian atas Kepercayaan”, yaitu dari kata-kata Fiduciair Eigendom Overdrach atau disingkat menjadi F.E.O, yang disebut dengan istilah Fiduciair Eigendom Overdrach (F.E.O) ini sering terjadi di masyarakat terutama dalam dunia perbankan, yang mana seorang nasabah (debitor) meminta krisis kepada bank dan yang dijadikan sebagai jaminan berupa benda bergerak tetapi benda jaminan bergerak itu diserahkan oleh pemilik benda kepada yang

⁶² Nazia Tunisia, Peran Otoritas Jasa Keuangan Terhadap Pengawasan Pendaftaran Jaminan Fidusia, Jurnal Cita Hukum, Volume 3 Number 2, diakses pada tanggal 27 Juli 2025, hal 362

meminjamkan uang (Kreditor) begitu tetapi Bendanya tetap dikuasai dan digunakan oleh si pemilik.⁶³

Pengertian fidusia sesuai undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia adalah :

1. Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda;

Kepercayaan dalam hal ini adalah penyerahan hak milik atas suatu benda secara kepercayaan sebagai suatu jaminan untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditur, dengan syarat benda yang kepemilikannya dialihkan kepada kreditur tetap dikuasai debitur, dengan demikian fidusia mempunyai unsur-unsur:

- a) Pengalihan hak kepemilikan suatu benda;
 - b) dilakukan atas dasar kepercayaan; serta
 - c) kebendaannya tetap dikuasai pemilik benda.⁶⁴
2. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan memberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu,, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap

⁶³ Mahaenis Abdul Hay, Hukum perdata, Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 2017, hal 185

⁶⁴ Rachmadi Usman, 2016, Hukum dan jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta, hal 51.

kreditur lainnya, terdapat dua macam bentuk jaminan fidusia, fidusia *cum crediture* dan fidusia *cum amico* keduanya timbul dari perjanjian yang disebut *pactum fiduciae* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cession*.⁶⁵

Jaminan Fidusia merupakan jaminan perseorangan di mana antara pemberi fidusia dan penerima fidusia saling memberikan kepercayaan, pemberi fidusia menyerahkan hak kepemilikannya kepada penerima fidusia namun penerima fidusia tidak langsung memiliki objek yang menjadi jaminan fidusia tersebut yang diserahkan oleh pemberi fidusia, sehingga jaminan fidusia merupakan suatu teori jaminan. Jaminan fidusia baru lahir pada tanggal sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia.⁶⁶

Unsur-unsur Jaminan Fidusia

Hak jaminan kebendaan atas utang debitur untuk memberikan suatu kedudukan yang diutamakan kepada kreditur Sebagai pemegang jaminan fidusia, karena unsur-unsur jaminan fidusia yaitu:

- 1) Adanya hak jaminan;
- 2) Adanya objek; yaitu benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, dan benda bergerak dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani oleh Hak Tanggungan (pembebanan jaminan rumah susun);
- 3) Benda yang menjadi objek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia atau debitur; serta

⁶⁵ Yusrizal, Aspek Pidana dalam Undang-Undang No.42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Meida Nusa Creative, Malang, 2015, hlm 9

⁶⁶ Herlien Budiono, Dasar Teknik Pembuatan Notaris, Cetakan Kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bsdung, 2013, hal 234

- 4) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur.

Karakteristik Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia mempunyai karakteristik atau ciri-ciri sebagai berikut yaitu :

- 1) Memberikan kedudukan yang mendahului (hak *preference*).

seorang kreditur sebagai penerima fidusia memiliki hak untuk didahulukan dibanding kreditur lainnya, hal ini berarti ketika debitur cedera janji maka kreditur penerima fidusia mempunyai hak untuk didahulukan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil eksekusi benda jaminan fidusia;

- 2) *Droid de Suite*

Jaminan fidusia mempunyai karakteristik *Droid de Suite* artinya jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada;

- 3) Bersifat *Accessoir*

Jaminan fidusia bersifat *Accessoir* artinya jaminan fidusia tidak dapat berdiri sendiri melainkan keberadaannya atau lahirnya dan juga hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;

- 4) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.

Sifat spesialisitas yang dimiliki jaminan fidusia mewajibkan untuk menguraikan secara jelas dan rinci mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Sedangkan sifat publisitas jaminan fidusia terwujud dengan dilakukannya pendaftaran akta jaminan fidusia yang sekarang dilakukan secara elektronik atau online; dan

- 5) Mempunyai kekuatan eksekutorial

Sertifikat jaminan fidusia akan mempunyai kekuatan eksteritorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena dalam sertifikat jaminan fidusia yang dikeluarkan tercantum kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, Jadi jika debitur melakukan prestasi penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan atas kekuasaannya sendiri.⁶⁷

Subyek dan Obyek Jaminan Fidusia

Subjek jaminan fidusia adalah pemberi dan penerima jaminan fidusia tersebut, subjek jaminan fidusia adalah pihak-pihak yang meningkatkan diri dalam perjanjian atau akta jaminan fidusia yaitu pemberi fidusia dan penerima fidusia. Menurut pasal 1 angka 5 undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia menyebutkan pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia, dan menurut pasal 1 angka 6 menyebutkan penerima fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

Pengertian dalam pasal tersebut menunjukkan bahwa pemberi fidusia tidak harus debitur akan tetapi juga dapat dilakukan oleh pihak lain yang bertindak sebagai penjamin (pihak ketiga). Pihak lain dalam hal ini adalah pemilik objek yang menyerahkan benda miliknya untuk dijadikan jaminan fidusia dalam jaminansia yang terpenting adalah pemberi fidusia harus memiliki hak kepemilikan atas benda yang dibebankan menjadi objek manusia karena kepemimpinan tersebut merupakan syarat sah untuk dapat dilakukannya jaminan berusia oleh pemberi fidusia.

⁶⁷ Salim HS, Loc.Cit, hal 64

Objek jaminan fidusia adalah benda. Dalam pasal 1 angka 2 undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan sosial menyebutkan bahwa objek manusia adalah benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Kemudian pada pasal 1 angka 4 menyebutkan bahwa benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud yang terdaftar maupun tidak terdaftar yang bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik. Dari ketentuan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa obyek jaminan fidusia dapat berupa:

- 1) Benda bergerak yang berwujud, contoh : kendaraan bermotor, mesin pabrik yang tidak melekat pada tanah atau bangunan pabrik, persiapan persediaan barang, dsb.
- 2) Benda bergerak yang tidak berwujud, contoh : saham, kekayaan intelektual, dsb.
- 3) Benda bergerak yang tidak terdaftar, adalah benda tidak bergerak tertentu yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, seperti hak milik satuan rumah susun diatas tanah hak pakai atau tanah negara, dan bangunan rumah yang dibangun diatas tanah orang lain.
- 4) Benda tidak bergerak tertentu yang tidak dibebani Hipotek
- 5) Benda tersebut harus dimiliki dan dapat dialihkan.

Pendaftaran Fidusia

Pada prinsipnya apabila suatu benda dijaminkan debitur kepada kreditur maka benda tersebut akan diberikan kepada kreditur dengan penyerahan secara nyata. Namun pada fidusia tidak demikian, penyerahan jaminan fidusia dilakukan secara *yuridise levering*

sehingga benda yang dijadikan objek fidusia tetap dalam penguasaan debitur. Prinsip inilah yang dinamakan dengan *Constitutum Posessorium*. Pengaturan Lembaga ini tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun sejak diundangkan Undang-Undang Jaminan fidusia, Lembaga ini mulai memiliki dasar hukum yang kuat. Pelaksanaan jaminan fidusia ini ada dua tahapan yaitu :

1) Tahapan pembebanan jaminan.

Pembebanan jaminan dibuat dengan syarat sebagai berikut:

- a) akta notaris;
- b) dalam bahasa Indonesia;
- c) merupakan akta jaminan fidusia yang sekurang-kurangnya memuat:
 - identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
 - data perjanjian pokok yang dijaminan fidusia;
 - uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia;
 - nilai penjaminan; dan
 - nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia;

2) Tahapan pendaftaran jaminan fidusia

Pendaftaran fidusia merupakan syarat mutlak lahirnya jaminan fidusia. Pendaftaran dilakukan di kantor pendaftaran fidusia pada Kementerian Hukum (pendaftaran jaminan fidusia dilakukan secara online oleh notaris melalui AHU online). Permohonan pendaftaran jaminan fidusia dilakukan secara tertulis dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia yang memuat:

- a) identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;

- b) tanggal, nomor atau jaminan fidusia nama dan tempat kedudukan Notaris yang membuat akta;
- c) data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- d) uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia;
- e) Nilai penjaminan; dan
- f) nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Hapusnya Jaminan Fidusia

Hapusnya jaminan fidusia diatur di dalam pasal 25 undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia yakni ada tiga sebab habisnya fidusia yaitu sebagai berikut :

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia

Jadi sesuai dengan sifat ikutan dari jaminan fidusia maka adanya jaminan fidusia tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya apabila piutang tersebut hapus karena hapusnya hutang atau lunas maka dengan sendirinya jaminan fidusia yang bersangkutan menjadi hapus dan hapusnya hutang Ini antara lain dapat dibuktikan dengan bukti pelunasan atau bukti yang berupa keterangan yang dibuat oleh kreditur.

- 2) Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh debitur.

Seperti hanya pada hapusnya utang yang dijamin dengan jaminan fidusia maka apabila suatu piutang yang dijamin dengan jaminan hapus karena pelepasan maka dia sendirinya jaminan fidusia yang bersangkutan menjadi hapus

- 3) Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia

Musnahnya benda yang menjadi manusia tidak akan menghapus klaim asuransi kecuali di perjanjian lain jadi apabila benda yang menjadi objek manusia musnah dan benda tersebut diasuransikan maka klaim asuransi akan mengganti objek jaminan fidusia.

d. Jaminan Hak Tanggungan

Pengertian

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT adalah sebagai berikut. “Hak Tanggungan adalah hak 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 lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dengan demikian Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Kata “berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu” pada pengertian Hak Tanggungan yang tertera dalam Pasal 1 angka 1 UUHT menerangkan bahwa dalam Hak Tanggungan tersebut menganut asas pemisahan secara horizontal, yang artinya bangunan ataupun tanaman yang ada di atas tanah tidak selalu merupakan kesatuan dengan tanahnya.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal itu pemilikan atas tanah dan benda-benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu, sehingga pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.⁶⁸

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan yang dijabarkan di atas akan didapatkan dan dibahas beberapa elemen pokok:⁶⁹

1) UUHT adalah hak jaminan

UUHT adalah realisasi dari Pasal 51 UUPA jo. Pasal 1131 KUH. Perdata tentang jaminan umum. Hal ini terlihat pada Pasal 1131 KUH Perdata yang berisi “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”.

Di dalam konsep Pasal 1162 KUH Perdata dikatakan bahwa: “Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripada pelunasan suatu perikatan”.

2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah

Ketentuan ini juga merupakan realisasi dari Pasal 25, 33, 39, dan 51 UUPA yang mengatakan obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah.

3) Berikut atau tidak berikut benda lain (bangunan, tanaman) yang melekat (tertancap) sebagai nilai kesatuan dengan tanah.

⁶⁸ Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 1996) hal 76

⁶⁹ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II, (Bandung: Citra Aditya Bakti 2004)

Dari kenyataan UUHT melihat bahwa kebutuhan menuntut untuk diterapkan asas perlekatan yang tidak dikenal hukum adat. Tanah yang di atasnya tertancap bangunan menaikkan nilai tanah. Dunia bisnis menghendaki agar asas perlekatan itu diakomodir oleh UUHT karena kreditor akan memperoleh jaminan yang tinggi harganya seimbang dengan besarnya jumlah kredit yang akan diberikan kepada debitor, dibandingkan jika yang dijamin hanya tanah saja.

Hukum adat tidak mengenal asas perlekatan, tetapi mengenal asas pemisahan horisontal. UUHT mengakomodasi kedua asas ini, sepanjang diperjanjikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. (Pasal 4 ayat (4) dan Pasal (5) UUHT).

4) Untuk pelunasan utang tertentu.

Tujuan Hak Tanggungan tidak hanya sekedar melunasi utang, timbul dari perjanjian pinjam uang, akan tetapi kewajiban memenuhi suatu perikatan. Hal ini mengacu pada pasal 3 UUHT, yang mengemukakan bahwa utang itu dapat terjadi berdasarkan perjanjian lain dari perjanjian pinjam uang.

5) Kreditor mempunyai kedudukan utama (penjelasan umum angka 4 UUHT)

Apabila kreditor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi prefensi piutang-piutang Negara menurut ketentuanketentuan hukum yang berlaku.

Subjek dan Obyek Hak Tanggungan

Subjek hukum hak tanggungan adalah penyanggah hak dan kewajibannya sendiri, yang dalam hal ini terwujud dalam kepemilikan harta kekayaan, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang dimiliki oleh subjek hukum tersebut.⁷⁰ Yang disebut sebagai subjek Hak Tanggungan menurut UUHT adalah :

1) Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain, dan bisa juga debitor pihak lain. Pihak lain tersebut bisa memegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik bangunan, dan bagian lain yang berada diatas tanah yang ikut dijaminkan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

⁷⁰ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan. 2005. Edisi Pertama, Cetakan Kedua Penerbit Prenada Media Group, Jakarta

Objek Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah :

1) Hak Milik

Hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat pula ketentuan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik yang telah diwakafkan tidak termasuk ke dalam objek Hak Tanggungan / tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena tanah tersebut sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan dan dianggap memiliki fungsi sosial.

2) Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

3) Hak Guna Bangunan

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu (dalam UUPA ditentukan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun).

Hak Guna Bangunan juga meliputi Hak Guna Bangunan diatas tanah milik Negara, diatas tanah pengelolaan, maupun diatas tanah Hak Milik. Objek Hak Tanggungan yang merupakan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT

4) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak ini meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Ini diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT.

5) Rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara yang diatur dalam Pasal 27 UUHT.

Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Dalam pemberian Hak Tanggungan

dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi Hak tanggungan dan penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh 2 orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan. (Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961).⁷¹

2) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan yaitu :⁷²

- a) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- b) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- c) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 14 ayat (1) UUHT bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan

⁷¹ Kashadi, 2000. Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, halaman 35

⁷² Boedi Harsono, Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan, (Jakarta : Djambatan, 1996) ,Halaman. 2.

memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Hapusnya Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai hapusnya hak tanggungan diatur secara terpisah dalam Pasal 18 UUHT. Terdapat 4 (empat) ayat dalam pasal tersebut yang isinya adalah sebagai berikut:

1) Hak tanggungan hapus karena hal-hal berikut:

a) Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, Pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungan dan hak atas tanah dapat dihapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, atau hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka

waktu tersebut. Hak Tanggungan dimaksudkan tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

- b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Pelepasan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan juga mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan, dilakukan dengan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak tanggungan.

- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hal ini dapat terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

- 2) Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- 3) Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan

pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 19.

- 4) Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

E. Tinjauan Perjanjian Dalam Perspektif Islam

Pengertian Perjanjian

Secara etimologis perjanjian yang dalam bahasa Arab diistilahkan dengan mu'ahadah ikhtifaq akad atau kontrak dapat diartikan sebagai perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih terhadap seorang lain atau lebih.⁷³

Pada hakikatnya perjanjian berisi kehendak para pihak yang mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu yang diperjanjikan dengan demikian sejak perjanjian dibuat para pihak mempunyai hak dan kewajiban pihak yang ingkar atau wanprestasi dapat dituntut oleh pihak lainnya untuk segera melaksanakan kewajibannya.⁷⁴

Menyangkut apa yang telah diperjanjikan masing-masing pihak harus saling menghormati terhadap apa yang telah mereka berjanjikan Sebab di dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Alquran antara lain dalam QS.Al-maidah ayat 1 :

⁷³ Chairuman Pasaribu dan suhrawardi K. Lubis, 2004, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1

⁷⁴ Libertus Jehani, Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian, Cetakan III, Visi Media, Jakarta, hal. ix.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحْلَتْ لَكُمْ بِهِيْمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَى الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ

حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji. Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.

Permulaan ayat ini memerintahkan kepada setiap orang yang beriman untuk memenuhi janji-janji yang telah diikrarkan, baik janji prasetia hamba kepada Allah SWT, maupun janji yang dibuat di antara sesama manusia, seperti yang bertalian dengan perkawinan, perdagangan dan sebagainya, selama janji itu tidak melanggar syariat Allah SWT, seperti yang disebutkan di dalam hadis yang berbunyi:

كُلُّ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ تَعَالَى فَهُوَ بَاطِلٌ وَإِنْ كَانَ مِائَةً شَرْطٍ (رواه البخاري ومسلم عن عائشة), artinya: “Setiap syarat (ikatan janji) yang tidak sesuai dengan Kitab Allah, adalah batil meskipun seratus macam syarat.” (Riwayat al-Bukhārī dan Muslim dari Aisyah ra).

Syarat sah Perjanjian

Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah

- a) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya.

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah sebab perjanjian yang bertentangan dengan kekuatan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi pihak-pihak untuk menepati atau masalah perjanjian tersebut atau dengan perkataan lain apabila ingin perjanjian ini merupakan perbuatan yang melawan hukum syariah maka perjanjian diadakan dengan sendirinya batal demi hukum

- b) Harus sama Ridho dan ada pilihan

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak yaitu masing-masing ridho atau rela atas

isi perjanjian tersebut atau dengan perkataan lain harus mendapat kehendak bebas masing-masing pihak. Maka perjanjian harus adil utk para pihak yang menandatangani.

Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak seringkali di zaman modern akan ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negoisasi mengenai klausu akad tersebut karena masyarakat itu telah diatur oleh pihak lain. Tidak mustahil bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kerugian kepada pihak yang menerima syarat baku itu karena didorong kebutuhan dalam hukum islam kontemporer telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku yang merugikan itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.⁷⁵

c) Harus jelas dan gamblang.

Apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang benderang tentang apa yang menjadi isi perjanjian sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka berjanjikan untuk kemudian hari.

Dengan demikian pada saat pelaksanaan atau penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka berjanjikan baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu sendiri

⁷⁵ Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah, PT. Raja Grafindo Persada, 2007, Jakarta, hal. 92

F. Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif

Islam

Peran Notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit dilihat dalam perspektif Hukum Islam, seorang notaris dalam melaksanakan jabatannya dan ini beberapa dasar hukumnya yang bisa kita lihat pada ayat-ayat Alqur'an :

1) Qs. Al-Baqarah ayat 282 :

إِيَّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَالعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيْخْسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيْهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِّجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya.

Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

Dalam ayat ini Allah memerintahkan kepada orang yang beriman agar mereka melaksanakan ketentuan-ketentuan Allah setiap melakukan transaksi utang piutang, melengkapinya dengan alat-alat bukti, sehingga dapat dijadikan dasar untuk menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul di kemudian hari.

Pembuktian itu bisa berupa bukti tertulis atau adanya saksi. Dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Bukti tertulis

“Bukti tertulis” hendaklah ditulis oleh seorang “juru tulis”, yang menuliskan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Syarat-syarat juru tulis itu ialah:

- a. Orang yang adil, tidak memihak kepada salah satu dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, sehingga tidak menguntungkan pihak yang satu dan merugikan pihak yang lain.
- b. Mengetahui hukum-hukum Allah terutama yang berhubungan dengan hukum perjanjian dan transaksi, sehingga dia dapat memberi nasihat dan petunjuk yang benar kepada pihak-pihak yang berjanji. Karena juru tulis itu ikut bertanggung jawab dan menjadi saksi antara pihak-pihak yang berjanji, seandainya terjadi perselisihan di kemudian hari. Juru tulis dalam era modern sekarang ini diwujudkan dalam bentuk notaris/pencatat akte jual beli dan utang piutang.

Dalam susunan ayat ini didahulukan menyebut sifat “adil” daripada sifat “berilmu”, adalah karena sifat adil lebih utama bagi seorang juru tulis. Banyak orang yang berilmu, tetapi mereka tidak adil, karena itu diragukan kebenaran petunjuk dan nasihat yang diberikannya. Orang yang adil sekalipun ilmunya kurang, dapat diharapkan daripadanya nasihat dan petunjuk yang benar dan tidak memihak.

Tugas juru tulis ialah menuliskan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang berjanji. Caranya ialah pihak yang berutang mendiktekan kepada juru tulis tentang sesuatu yang telah dipinjamnya, cara serta pelaksanaan perjanjian itu dan sebagainya. Tujuan mendiktekan isi perjanjian itu oleh pihak yang berjanji, ialah agar yang ditulis itu merupakan pengakuan dari pihak yang berutang, karena dengan tulisan semata-mata tanpa ada ucapan yang dilakukan oleh pihak yang berutang, maka yang ditulis itu saja tidak dapat dijadikan sebagai pengakuan.

Allah memperingatkan orang yang berjanji agar dia selalu menepati janjinya dengan baik. Hendaklah dia takut kepada Allah, dan komitmen terhadap janji yang telah diucapkan. Hendaklah bersyukur kepada Allah yang telah melunakkan hati orang yang telah membantunya dalam kesukaran. Bila dia bersyukur, Allah akan selalu menjaga, memelihara serta memberinya petunjuk ke jalan yang mudah dan ke jalan kebahagiaan.

Jika orang yang berjanji itu, orang yang lemah akalnya atau dia sendiri tidak sanggup untuk mendiktekan, maka hak untuk mendiktekan itu pindah ke

tangan wali yang bersangkutan. Hendaklah wali itu orang yang adil dan mengetahui tentang hukum-hukum yang berhubungan dengan muamalah. Hendaklah para wali berhati-hati dalam melaksanakan tugas perwalian itu.

Yang dimaksud dengan “orang yang lemah akalnya” ialah orang yang belum cakap memelihara dan menggunakan hartanya. Orang yang tidak sanggup mendiktekan ialah seperti orang bisu, orang yang gagap dan sebagainya.

2. Saksi

“Saksi” ialah orang yang melihat dan mengetahui terjadinya suatu peristiwa. Persaksian termasuk salah satu dari alat-alat bukti (bayyinah) yang dapat dijadikan dasar untuk menyelesaikan suatu perselisihan atau perkara.

Menurut ayat ini persaksian dalam muamalah sekurang-kurangnya dilakukan oleh dua orang laki-laki, atau jika tidak ada dua orang laki-laki boleh dilakukan oleh seorang laki-laki dan dua orang perempuan. Mengenai syarat-syarat “laki-laki” bagi yang akan menjadi saksi adalah sebagai berikut:

- a. Saksi itu hendaklah seorang Muslim. Pendapat ini berdasarkan perkataan min rijālikum (dari orang laki-laki di antara kamu) yang terdapat di dalam ayat. Dari perkataan itu dipahami bahwa saksi itu hendaklah seorang Muslim. Menurut sebagian ulama: beragama Islam itu bukanlah merupakan syarat bagi seorang saksi dalam muamalah. Karena tujuan persaksian di dalam muamalah ialah agar ada alat bukti, seandainya terjadi perselisihan atau perkara antara pihak-pihak yang terlibat di kemudian hari. Karena itu orang yang tidak

beragama Islam dibolehkan menjadi saksi asal saja tujuan mengadakan persaksian itu dapat tercapai.

- b. Saksi itu hendaklah orang yang adil, tidak memihak sehingga tercapai tujuan diadakannya persaksian, sesuai dengan firman Allah:

وَأَشْهِدُوا ذَوَيْ عَدْلٍ مِّنكُمْ

... dan persaksikanlah dengan dua orang saksi yang adil di antara kamu ... (aṭ-Ṭalāq/65: 2)

Selanjutnya ayat ini membedakan persaksian laki-laki dengan persaksian perempuan. Seorang saksi laki-laki dapat diganti dengan dua orang saksi perempuan. Para ulama berbeda pendapat tentang apa sebabnya Allah membedakan jumlah saksi laki-laki dengan jumlah saksi perempuan. Alasan yang sesuai dengan akal pikiran ialah bahwa laki-laki dan perempuan masing-masing diciptakan Allah mempunyai kelebihan dan kekurangan. Masing-masing mempunyai kesanggupan dan kemampuan dalam suatu perkara lebih besar dari kesanggupan pihak yang lain. Dalam bidang muamalah, laki-laki lebih banyak mempunyai kemampuan dibandingkan dengan perempuan. Pada umumnya muamalah itu lebih banyak laki-laki yang mengerjakannya. Karena perhatian perempuan agak kurang dibandingkan dengan perhatian laki-laki dalam bidang muamalah, maka pemikiran dan ingatan mereka dalam bidang ini pun agak kurang pula. Bila persaksian dilakukan oleh seorang perempuan, kemungkinan dia lupa, karena itu hendaklah ada perempuan yang lain yang ikut sebagai saksi yang dapat mengingatkannya.

Bidang muamalah adalah bidang yang lebih banyak menggunakan pikiran daripada perasaan. Seorang saksi dalam muamalah juga berfungsi sebagai juru pendamai antara pihak-pihak yang berjanji bila terjadi perselisihan di kemudian hari. Berdasarkan keterangan Syekh Āli Aḥmad al-Jurjānī dan keterangan-keterangan lainnya diduga itulah di antara hikmah mengapa Allah menyamakan seorang saksi laki-laki dengan dua orang saksi perempuan.

Menurut Imām asy-Syāfi‘ī: Penerimaan kesaksian seorang saksi hendaklah dengan bersumpah. Beliau beralasan dengan sunah Rasulullah saw yang menyuruh saksi mengucapkan sumpah sebelum mengucapkan kesaksiannya. Sedang menurut Abu Hanifah: penerimaan kesaksian seseorang tidak perlu disertai dengan sumpah.

Dalam ayat ini disebutkan “janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil.” Maksudnya ialah:

1. Hendaklah seseorang bersedia menjadi saksi dalam suatu kejadian atau peristiwa, bila kesaksian itu diperlukan.
2. Hendaklah seseorang bersedia menjadi saksi bila terjadi suatu perkara, sedang dia adalah orang yang mengetahui terjadinya peristiwa itu.
3. Hendaklah seorang bersedia menjadi saksi terhadap suatu peristiwa yang terjadi, bila tidak ada orang lain yang akan menjadi saksi.

Diriwayatkan oleh ar-Rabī‘ bahwa ayat ini diturunkan ketika seorang laki-laki mencari saksi di kalangan orang banyak untuk meminta persaksian mereka, tetapi tidak seorang pun yang bersedia.

Menurut suatu pendapat, yang dimaksud dengan “janganlah mereka enggan” ialah: jangan mereka enggan menerima permintaan menjadi saksi dan melaksanakannya. Enggan melakukan keduanya itu hukumnya haram. Hukum melakukan persaksian itu fardu kifayah.

Kemudian Allah menjelaskan perintah-Nya, agar orang-orang yang beriman jangan malas dan jangan jemu menuliskan perjanjian yang akan dilakukannya, baik kecil maupun besar, dan dijelaskan syarat-syarat dan waktunya. Dalam ayat ini Allah mendahulukan menyebut “yang kecil” daripada “yang besar”, karena kebanyakan manusia selalu memandang enteng dan mudah perjanjian yang terkait dengan hal-hal yang remeh (kecil). Orang yang meremehkan perjanjian yang terkait dengan hal-hal yang remeh (kecil) tentu dia akan menganggap enteng perjanjian yang terkait dengan hal-hal primer (besar). Dari ayat ini juga dapat dipahami bahwa Allah memperingatkan manusia agar berhati-hati dalam persoalan hak dan kewajiban, sekalipun hak dan kewajiban itu terkait dengan hal-hal yang sekunder/remeh.

Allah menyebutkan hikmah perintah dan larangan yang terdapat pada permulaan ayat ini, ialah untuk menegakkan keadilan, menegakkan persaksian, untuk menimbulkan keyakinan dan menghilangkan keragu-raguan. Jika perdagangan dilakukan secara tunai, maka tidak berdosa bila tidak ditulis. Dari ayat ini dipahami bahwa sekalipun tidak berdosa bila tidak menuliskan perdagangan secara tunai, namun yang paling baik ialah agar selalu dituliskan. Sekalipun tidak diwajibkan menuliskan perdagangan tunai, namun Allah memerintahkan untuk mendatangkan saksi-saksi. Perintah di sini bukan wajib,

hanyalah memberi pengertian sunat. Tujuannya ialah agar manusia selalu berhati hati di dalam muamalah.

Selanjutnya Allah memperingatkan agar juru tulis, saksi dan orang-orang yang melakukan perjanjian memudahkan pihak-pihak yang lain, jangan menyulitkan dan jangan pula salah satu pihak bertindak yang berakibat merugikan pihak yang lain. Sebab terlaksananya perjanjian dengan baik bila masing-masing pihak mempunyai niat yang baik terhadap pihak yang lain.

وَلَا تَسْهَوُا الْفَضْلَ بَيْنَكُمْ

Dan janganlah kamu lupa kebaikan di antara kamu... (al-Baqarah/2: 237)

Jika seseorang mempersulit atau merugikan orang lain, maka perbuatan yang demikian adalah perbuatan orang fasik, dan tidak menaati ketentuan dari Allah.⁷⁶

Dalam kajian diatas apabila dihubungkan dengan praktek notaris sangatlah jelas bahwa :

- a) Bahwa setiap perjanjian hendaknya dibuat dalam bentuk tertulis dengan bantuan juru tulis, dalam hal ini adalah notaris untuk menulis perjanjian, Dan isi perjanjian tersebut diwajibkan adil serta tidak memihak salah satu pihak dan tidak memberatkan salah satu pihak. Begitu juga notaris tidak

⁷⁶ Disalin dari aplikasi Qur'an Kemenag

Android(<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.quran.kemenag>) di unduh pada tanggal 31 Juli 2025

boleh menolah untuk membuatkan akta kecuali ada alasan yang dibenarkan oleh hukum untuk menolaknya.

- b) Keharusan adanya wali atau pengampu bagi pihak yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum
- c) Kalimat “dan persaksikanlah dengan dua orang laki-laki” Mengandung ketentuan bahwa dalam melaksanakan akad/transaksi dihadiri oleh dua saksi dari laki-laki atau satu saksi laki-laki dan dua saksi Perempuan. Hal ini selaras dengan asas *unus testis nullus testis* yaitu satu saksi bukanlah saksi.

2) Qs. An-Nisa' ayat 58 :

نَ الْاَللهِ يَأْمُرُكُمْ اَنْ تُؤَدُّوا الْاَمَلَاتِ اِلَى اَهْلِهَا وَاِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ اَنْ تَحْكُمُوْا بِالْعَدْلِ ۗ اِنَّ الْاَللهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهٖ ۗ اِنَّ الْاَللهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيْرًا

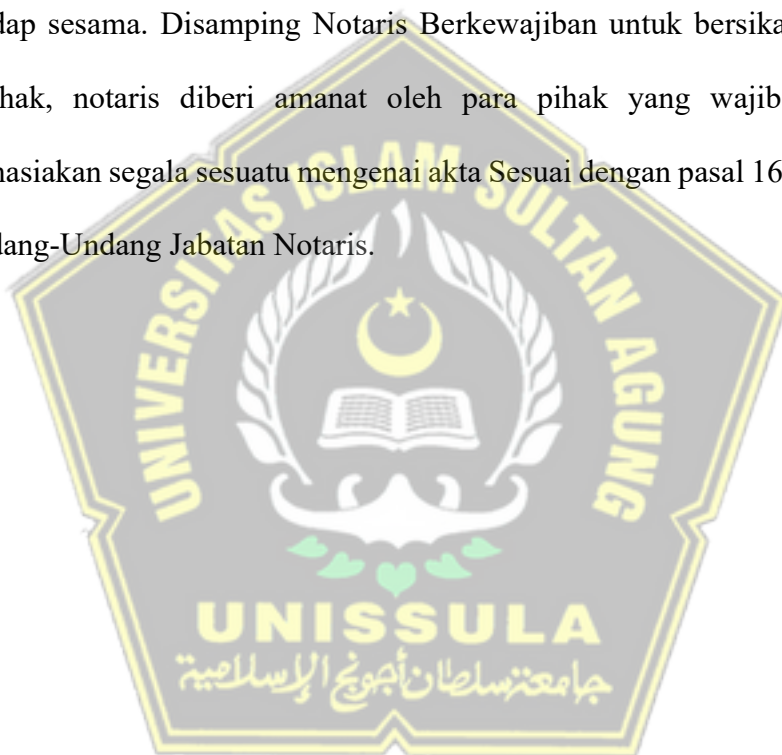
“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.”

Ayat ini memerintahkan agar menyampaikan “amanat” kepada yang berhak. Pengertian “amanat” dalam ayat ini, ialah sesuatu yang dipercayakan kepada seseorang untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Kata “amanat” dengan pengertian ini sangat luas, meliputi “amanat” Allah kepada hamba-Nya, amanat seseorang kepada sesamanya dan terhadap dirinya sendiri.

Amanat Allah terhadap hamba-Nya yang harus dilaksanakan antara lain: melaksanakan apa yang diperintahkan-Nya dan menjauhi larangan-Nya. Semua amanat seseorang terhadap sesamanya yang harus dilaksanakan antara

lain: mengembalikan titipan kepada yang punya dengan tidak kurang suatu apa pun, tidak menipunya, memelihara rahasia dan lain sebagainya.

Apabila dikaitkan dengan jabatan “Notaris” sangat erat hubungannya, karena notaris adalah jabatan kepercayaan. Dalam ayat ini Allah SWT memerintahkan kepada umat Islam untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak, tidak menipunya, memelihara rahasia dan memberikan putusan adil terhadap sesama. Disamping Notaris Berkewajiban untuk bersikap netral tidak memihak, notaris diberi amanat oleh para pihak yang wajib dijaga yaitu merahasiakan segala sesuatu mengenai akta. Sesuai dengan pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Notaris Dalam Memberikan Dukungan Kepada Bank Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah

1. Peranan Notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan ndalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Didalam menjalankan praktek pemberian kredit kepada masyarakat, PT. BPR Nusamba Tanjungsari membutuhkan mitra Notaris dan PPAT untuk membantu pembuatan akta perjanjian maupun pengikatan agunan. Peran Notaris sangat diperlukan dalam pengikatan agunan dan pemberian hak tanggungan. Baik bank maupun nasabah peminjam (debitur) membutuhkan kepastian hukum sebagai alat bukti otentik atas perbuatannya, perjanjian yang dibuatnya karena kehendaknya sendiri, sehingga memerlukan bantuan Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik karena perbuatannya, perjanjian atau ketetapan diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam membuat perjanjian kredit, tentunya Bank dan nasabah peminjam (debitur) harus memperhatikan isi perjanjian kredit yang ditandatanganinya, mulai dari pengertian, kewajiban yang timbul dari perjanjian itu, dan akibat dari wanprestasi yang memberikan kepastian kepada bank untuk dapat melakukan upaya penyelesaian. Dan dalam upaya menjamin kepentingan dan kepastian hukum tersebut membutuhkan peranan bantuan Notaris untuk dapat melakukan pengikatan kredit secara notarial dan

pengikatan agunan sesuai dengan ketentuan perUndang-undangan yang berlaku agar dapat dijadikan landasan kekuatan untuk penyelesaian permasalahan kredit yang timbul karena wanprestasi yang dilakukan oleh para debitur (nasabah).

Mengenai akta perjanjian kredit notariil/otentik ini, ada beberapa hal yang perlu diketahui:

4) Kekuatan pembuktian, pada suatu akta otentik terdapat 3 (tiga) macam kekuatan akta pembuktian:

- a) Pertama, membuktikan antara pihak mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian formil).
- b) Kedua, membuktikan antara pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi(kekuatan pembuktian materiil atau yang kita namakan kekuatan pembuktian meningkat).
- c) Ketiga, membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap dihadapan notaris dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).

5) Kertegantungan terhadap notaris

Adanya *legal officer* pada Bank juga mempunyai peran yang besar dalam pembuatan akta perjanjian kredit, sehingga didalam mengadakan perjanjian kredit oleh atau dihadapan notaris, legal officer tetap dituntut peran aktifnya guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan. Kemungkinan terjadi kesalahan atau kekeliruan atas suatu perjanjian kredit yang

dibuat secara notariil dapat saja terjadi. Sehingga legal officer tidak secara mutlak bergantung kepada notaris, melainkan notaris harus dianggap sebagai mitra atau rekanan dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Dalam hubungan itu, Bank akan meminta notaris yang bersangkutan untuk berpedoman kepada model perjanjina kredit yang telah disiapkan oleh bank.

Terhadap akta notariil ini, akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, sempurna dalam artian kebenaran menyangkut isi akta yang berkaitan dengan kehendak para pihak, waktu pelaksanaan berkaitan dengan tanggal yang dibuatnya akta dan kebenaran para pihak yang menandatangani akta tersebut. Akta notariil sangat penting, hal ini berhubungan erat dengan beban pembuktian terhadap dokumen-dokumen pendukung terhadap lahirnya suatu perjanjian.

Berkaitan dengan akta yang dibuat notaris, pendantangan suatu akta harus dilakukan sesuai dengan tempat atau kedudukan dan wilayah kerja notaris, sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, guna melaksanakan tugas jabatannya, seorang notrai secara formil seharusnya:

- 1) Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan idenbtitasnya yang diperlihatkan notaris;
- 2) Menanyakan dan mencermati kehendak para pihak;
- 3) Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan para pihak;
- 4) Memberikan saran dan membuatkan minuta untuk memenuhi keinginan para pihak tersebut;

- 5) Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta;
- 6) Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatan notaris;
- 7) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang jabatan notaris kecuali ada alasan untuk menolak.

Notaris juga harus melihat identitas menghadap apakah yang mewakili diri sendiri pribadi atau mewakili badan atau institusi tertentu.⁷⁷ Dalam kenyataannya Sesuai dengan perkembangan zaman bahwa notaris tidak hanya membuat yang ditugaskan kepadanya tetapi juga memberikan nasihat hukum atau legal adviser apapun pendapat hukum legal opinion penjelasan mengenai peraturan perundang-undangan kepada pihak-pihak yang bersangkutan serta melakukan legalisasi dan warming atas surat-surat atau dokumen di bawah tangan berdasarkan ketentuan pasal 1874 dan pasal 1874 a KUH Perdata.

Dalam praktek perbankan, khususnya pada PT BPR. Nusamba Tanjungsari, kebijakan mengenai perjanjian kredit menggunakan akta notariil dan akta dibawah tangan. Mengingat pelayanan pemberian kredit ke seluruh emen mansayarakat dari plafond Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar), maka kebijakan pengikatan kreditpun berbeda dengan pertimbangan biaya yang dikeluarkan oleh debitur tidak terlalu besar, dengan kebijakan sebagai berikut :

⁷⁷ Endang Purwaningsih, Bentul Pelanggaran Hukum Notaris di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 27 No.1 Februari 2015, hal 18

1) Kredit dengan Jaminan SHM / SHGB

Plafond	Pengikatan	
	Kredit	Agunan
s.d Rp. 29.999.999,-	Intern	Intern
Rp. 30.000.000,- s.d. Rp. 39.999.999,-	Intern	Legalisasi
Rp. 40.000.000,- s.d. Rp. 49.999.999,-	Intern	SKMHT
Rp. 50.000.000,- keatas	SPH	APHT

2) Kredit dengan jaminan benda bergerak (BPKB)

Plafond	Pengikatan	
	Kredit	Agunan
s.d Rp. 9.999.999,-	Intern	Intern
Rp. 10.000.000,- s.d Rp.49.999.999,-	Intern	Fiducia
Rp. 50.000.000,- keatas	SPH	Fiducia

Pembuatan perjanjian kredit dengan akta notariil pada kredit kecil akan menyebabkan biaya bertambah besar karena kredit yang diterima harus dipotong berbagai macam biaya (yang sebenarnya debitur telah dikenakan biaya administrasi, provisi dan asuransi). Biaya yang dibebankan pada debitur ada akta

perjanjian kredit notariil dan penjaminan notariil, biaya-biaya terhadap notaris untuk pembuatan perjanjian kredit/addendum perjanjian kredit.

Dapat dikemukakan manfaat akta notariil dalam perjanjian kredit bank adalah sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna jika terjadi dalam hal debitur memperlmasalahkan keabsahan atau kebenaran akta perjanjian kredit yang telah dibuat, misalnya dengan tidak mengakui adanya perjanjian kredit tersebut. Walaupun hal tersebut belum pernah terjadi karena biasanya permasalahan hanya mengenai wanprestasi. Tetapi untuk mengamankan kredit akta notariil sangat diperlukan.

Notaris dalam perjanjian tersebut hanya melakukan prosedur pengesahan terhadap kata perjanjian kredit yang dianggap telah disepakati oleh para pihak. Notaris membacakan, menjelaskan maksud dan isi perjanjian kredit dan mungkin melakukan penambahan dengan disetujui oleh bank pada para pihak. Karena secara prosedur sebelum akta tersebut dibawa dan dimintakan tanda tangan notaris, telah terlebih dulu dibicarakan oleh pihak kreditur dan debitur.⁷⁸

Bagian dan bentuk dari akta notariil secara ringkas sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris pada pasal 38, yaitu:

- 3) Awal akta atau kepala akta terdiri dari:
 - a) Judul akta;

⁷⁸ Wawancara Bersama Notaris/PPAT Lely Kustrari, SH Notaris berkedudukan di Kabupaten Sumedang yang merupakan rekanan PT. BPR Nusamba Tanjuungsari, pada tanggal 07 Agustus 2025

- b) Nomor akta, berupa angka tidak ada tambahan huruf atau abjad apapun dibelakang angka;
 - c) Jam, hari, tanggal, bulan, tahun dimana saat akta itu dibuat;
 - d) Nama lengkap dan tempat kedudukan noatris.
- 4) Badan akta,yang memuat:
- a) Komparisi, didalamnya tercantum nama lengkap (tidak boleh disingkat), tempat dan tanggal lahir , kewarganegaraan, pekerjaan, status/jabatan, alamat, kapasitas, atau kewarganegaraan selaku pihak penghadap.
 - b) Premise, didalamnya tercantum data pokok atau maksud inti yang akan dikehendaki oleh pihak secara ringkas atau singkat, dimungkinkan pula terdapat nama saksi pengenal atau yang didiperkenalkan oleh penghadap lengkap dengan data-datanya.
 - c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan. Dengan menggunakan peraturan /aturan yang dipakai, disetujui, akan diputuskan oleh pihak-pihak dicantumkan berupa pasal-pasal yang menentukan waktu, hak dan kewajiban, sanksi, dan domisili hukum.
 - d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi-saksi maupun saksi pengenal.
- 5) Akhir / penutup akta, yang berisi:

- a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud didalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pasal 16 ayat (1) huruf m atau pasal 16 ayat (7).
- b) Pernyataan penghadap yang menyatakan telah jelas dan mengerti , dilanjutkan dengan penandatanganan atau cap jari pada akta oleh pihak-pihak , saksi-saksi maupun notaris itu sendiri.
- c) Uraian tentang penandatanganan atau cap jari dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada.
- d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan , jabatan, kedudukan ,dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi/saksi pengenal dalam akta sebagaimana bunyi pasal 16 ayat (1) huruf m.
- e) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan , pencoretan, atau penggantian serta jumlah penambahannya.

Guna memenuhi ketentuan KUH Perdata pasal 1868 bertalian dengan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pasal 86, maka berkaitan dengan bentuk fisik, format, kertas , halaman, huruf dari akta nya menurut kebiasaan beserta beberapa nilai materai yang harus dibubuhkan , akan mengacu pada aturan Bea Materai pasal 9 tahun 1921, syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai berikut:

- a) Kertas putih berukuran ½ halaman A3 dengan ketebalan kertas 80 gram;
- b) Huruf pica (mesin ketik) atau courier view (computer);
- c) Jarak huruf/kalimat kebawah 2 spasi;

- d) Tiap halaman terdiri 30 baris (untuk mesin ketik) atau sampai 30 baris (untuk komputer) kalimat kebawah;
- e) Jarak tulisan/tanda baca tepi kiri kertas 7 cm bagian kosong ini untuk tempat renvoi, dari tepi atas kertas 2cm dan dari tepi bawah 3cm. Antara huruf kata kalimat tidak boleh kosong harus diisi dengan tanda garis datar sampai ke tepi bagian kanan dari kertas.
- f) Satu akta satu materai sesuai dengan Undang-Undang tentang Bea Materai.

2. Kebijakan Monitoring Kredit Di PT BPR Nusamba Tanjungsari

Alur kebijakan mengenai monitoring kredit di PT BPR Nusamba Tanjungsari telah disusun secara terperinci untuk dapat dilakukan sebagai standar semua petugas terkait agar dapat terciptanya kredit yang sehat dan lancar, dengan mekanisme sebagai berikut :⁷⁹

- a) H+1 bulan mengkonfirmasi kepada debitur atas realisasi penggunaan kredit

Hal ini dilakukan oleh petugas internal bank untuk memastikan dan mengkonfirmasi kesesuaian atas penggunaan kredit terhadap Analisa pengajuan kredit debitur saat survey

- b) H – 3 hari sebelum tanggal valuta angsuran

Pemberitahuan diberikan kepada debitur melalui Whats APP (WA Blast) utk mengingatkan kembali mengenai kewajiban angsuran di bulan yang bersangkutan dengan konsep kalimat sebagai berikut :

“Selamat pagi, Yth Bapak/IbuNasabah Bank Nusamba Tanjungsari. Bersama ini kami sampaikan angsuran pinjaman anda akan jatuh tempo pada tanggal sejumlah Rp..... Mohon dapat dibayar tepat

⁷⁹ Wawancara bersama Bapak Wahyu Eka Saputra, SH MH (Direktur Utama PT BPR Nusamba Tanjungsari) pada tanggal 04 Agustus 2025

waktu agar menjaga nama baik di perbankan dan terhindar dari denda, jika bapak/ibu sudah membayar sebelum jatuh tempo mohon abaikan pesan ini . Untuk keterangan lebih lanjut dapat menghubungi nomor WA ini atau nomor Terima Kasih”

c) H +1 hari setelah pembayaran kewajiban angsuran

Penghargaan diberikan kepada debitur yang telah menyelesaikan kewajiban angsuran bulan berjalan, melalui whats app (WA Blast) dengan konsep sebagai berikut:

“Selamat pagi, Yth Bapak/Ibu..... Nasabah Bank Nusamba Tanjungsari. Kami ucapkan terimakasih atas pembayaran kewajiban angsuran di bulan Sebesar Rp.Kami harapkan Bapak/Ibu dapat selalu menjaga ketepatan angsuran guna kemajuan usaha/bisnis dalam kemitraan bersama Bank Nusamba Tanjungsari”.

d) H + 3 hari setelah tanggal valuta angsuran

Penagihan dilakukan kepada debitur yang telah mengalami tunggakan 3 hari setelah tanggal valuta angsuran, melalui whats app (WA Blast) dengan konsep sebagai berikut :

“Selamat pagi, Yth Bapak/Ibu..... Nasabah Bank Nusamba Tanjungsari. Bersama ini kami sampaikan bahwa angsuran bapak/ibu untuk bulan ini belum kami terima, adapun jumlah angsuran yang harus segera dibayarkan adalah sebesar Rp.....Kami harapkan Bapak/Ibu dapat selalu menjaga ketepatan angsuran guna kemajuan usaha/bisnis dalam kemitraan bersama Bank Nusamba Tanjungsari. Untuk keterangan lebih lanjut dapat menghubungi nomor WA ini atau nomor”

e) H + 6 hari setelah tanggal valuta angsuran

Penagihan dilakukan kepada debitur yang telah mengalami tunggakan 6 hari setelah tanggal valuta angsuran, melalui whats app (WA Blast) dengan konsep sebagai berikut :

“Selamat pagi, Yth Bapak/Ibu..... Nasabah Bank Nusamba Tanjungsari. Bersama ini kami sampaikan bahwa angsuran bapak/ibu untuk bulan ini belum kami terima, adapun jumlah angsuran yang harus segera dibayarkan adalah sebesar Rp.....Kami harapkan Bapak/Ibu dapat selalu menjaga ketepatan angsuran guna kemajuan usaha/bisnis dalam kemitraan bersama Bank Nusamba Tanjungsari. Untuk keterangan lebih lanjut dapat menghubungi nomor WA ini atau nomor.....”

f) Penagihan Telephone (H +7 setelah tanggal valuta angsuran)

Penagihan lewat telepon dilakukan apabila penagihan lewat WA Blast/SMS Gateway tidak berhasil membuat debitur membayar kewajiban angsurannya

- a. Tahapan standarisasi telepon kepada nasabah yang angsurannya mengalami tunggakan dari 7 hari menunggak

Tahapan	Hal yang harus dilakukan	Keterangan
1	Salam	Selamat pagi/siang/sore, wilujeng enjing/ siang/ sonten, Assalamu'alaikum bp/ibu.....(sebut nama debitur)
2	Konfirmasi identitas	Apakah benar ini dengan bp/ibu.....(sebut nama debitur)
3	Perkenalan	Sebut nama petugas, lalu nama perusahaan
4	Permohonan maaf	Maaf mengganggu waktunya sebentar
5	Penyampaian perihal kondisi kewajiban angsuran	Menyampaikan kondisi kewajiban angsuran sampai bulan yang bersangkutan mengenai jumlah bulan dan nominal kewajiban yg harus dibayar
6	Penggalian penyebab	Menanyakan perkembangan kondisi usaha/pekerjaan saat ini yg mengakibatkan adanya keterlambatan angsuran

7	Konfirmasi pembayaran	Menanyakan komitmen pembayaran atas kesanggupan nasabah dengan pemberian waktu tenggang maksimal 1 minggu (jika nasabah belum menyebutkan waktunya, jika nasabah telah menyebutkan waktunya tetapi melebihi 1 minggu kedepan, maka diberikan pengertian untuk tetap maksimal 1 minggu kedepan)
8	Salam penutup	Mengucapkan do'a utk kesehatan, rejeki, kelancaran usaha/pekerjaan lalu mengucapkan terimakasih dan diakhiri dengan salam

- b. Apabila debitur belum melakukan pembayaran sesuai konfirmasi telepon yang sebelumnya, maka H+1 setelah komitmennya terlewat untuk dapat dilakukan komunikasi via telepon kembali dengan memberikan waktu dispensasi maksimal 1 minggu ke depan (jika waktu 1 minggu ke depan lewat bulan, maka diberikan waktu maksimal H-3 sebelum akhir bulan)

3. Tahapan Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT. BPR Nusamba Tanjungsari

- a) Penagihan Terhadap Tunggakan 1 bulan dilakukan oleh petugas melalui Telephone.

Penagihan lewat telepon dilakukan kepada debitur yang mengalami tunggakan 1 bulan dengan frekuensi 1x dalam seminggu untuk mengingatkan kembali tentang kewajiban nasabah dan mengkomitmenkan realisasi pembayaran atas kewajiban tersebut. Dengan tahapan sebagai berikut :

Tahapan	Hal yang harus dilakukan	Keterangan
1	Salam	Selamat pagi/siang/sore, wilujeng enjing/siang/ sonten, Assalamu'alaikum bp/ibu.....(sebut nama debitur)
2	Konfirmasi identitas	Apakah benar ini dengan bp/ibu.....(sebut nama debitur)
3	Perkenalan	Sebut nama petugas, lalu nama perusahaan
4	Permohonan maaf	Maaf mengganggu waktunya sebentar
5	Penyampaian perihal kondisi kewajiban angsuran	Menyampaikan kondisi kewajiban angsuran sampai bulan yang bersangkutan mengenai jumlah bulan dan nominal kewajiban yg harus dibayar
6	Konfirmasi komitmen sebelumnya	Menanyakan mengenai komitmen yang belum terealisasi beserta penyebabnya
7	Edukasi mengenai dampak tunggaka kredit	Memberikan edukasi kepada nasabah mengenai dampak atas tunggakan kreditnya : 1. Menjaga nama baik nasabah di dunia perbankan karena system laporan online semua bank yang nantinya dapat berpengaruh kepada reputasi keuangan perbankan diri nasabah. 2. Menjaga hubungan jangka panjang antara nasabah dan Bank Nusamba Tanjungsari untuk kedepannya tetap bermitra dalam pengembangan usaha yang dijalankan nasabah 3. Menghindari silaturahmi penagihan kerumah 4. Adanya pengenaan denda keterlambatan
8	Konfirmasi pembayaran	Menanyakan kembali komitmen pembayaran atas kesanggupan nasabah dengan pemberian waktu tenggang maksimal 1 minggu (jika nasabah belum menyebutkan waktunya, jika nasabah telah menyebutkan waktunya tetapi melebihi 1 minggu kedepan, maka diberikan

		pengertian untuk tetap maksimal 1 minggu kedepan dan jika 1 minggu kedepan melewati akhir bulan makan diberikan waktu H-3 sebelum akhir bulan)
9	Salam penutup	Mengucapkan do'a utk kesehatan, rejeki, kelancaran usaha/pekerjaan lalu mengucapkan terimakasih dan diakhiri dengan salam

b) Penagihan untuk Tunggalan 2 dan 3 bulan.

Penagihan dilakukan oleh petugas penagihan dengan cara :

- memberikan edukasi kepada debitur atas hak dan kewajiban terhadap perjanjian kredit yang telah di tandatangani dengan bank.
- Memberikan Solusi atas permasalahan yang dihadapi oleh debitur saat ini yang menyebabkan terjadinya permasalahan tunggakan angsuran kredit.
- Melakukan *reassessment* (penilaian Kembali) atas kondisi keuangan debitur untuk melihat kapasitas atas kemampuan membayar terkini
- Apabila diperlukan dapat diberikan kebijakan restrukturisasi kredit sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

c) Restrukturisasi kredit

1. Pengertian

Restrukturisasi kredit dilakuakna terhadap kreditur yang masih memiliki niat dan karakter baik serta mempunyai kekuatan untuk tetap melakukan pembayaran angsuran kredit dan penyelesaian seluruh kewajibannya.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat menerangkan bahwa “Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang

dilakukan BPR dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya”⁸⁰.

Ketentuan mengenai Restrukturisasi Kredit secara teknisnya terdapat dalam Pasal 29 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat, antara lain:

(1) BPR dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap Debitur yang menurut penilaian BPR memenuhi kriteria:

- b. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit;
- c. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah dilakukan Restrukturisasi Kredit.

(2) Restrukturisasi Kredit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:

a. Penjadwalan kembali;

Penjadwalan kembali dilakukan melalui antara lain perubahan jadwal pembayaran kewajiban Debitur dan/atau perubahan jangka waktu

b. Persyaratan kembali;

Persyaratan kembali dilakukan melalui antara lain:

1) perubahan jumlah pembayaran atau angsuran;

⁸⁰ Pasal 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat

- 2) perubahan jangka waktu;
- 3) penurunan suku bunga Kredit; dan/atau
- 4) penghapusan sebagian kewajiban

c. Penataan kembali.

Penataan kembali (restructuring) dilakukan melalui antara lain:

- a. penambahan fasilitas Kredit BPR; dan/atau
 - b. konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok Kredit baru, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali atau persyaratan kembali.
- (3) BPR wajib menuangkan Restrukturisasi Kredit yang dilakukan dalam perjanjian Kredit.
- (4) Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib merujuk perjanjian Kredit sebelumnya.

d) Addendum Atas Perjanjian Pokok untuk Melakukan Restrukturisasi Kredit.

Addendum dapat memecahkan situasi yang tak terduga sebab Addendum menyediakan mekanisme untuk mengubah atau menambahkan persyaratan, hak, kewajiban, tanggung jawab, serta situasi yang ada dalam perjanjian pokok dan dituangkan dalam dokumen tertulis yang berbeda. Addendum ini memungkinkan penyesuaian perjanjian pokok untuk situasi yang tidak terduga. Pihak yang dirugikan akan diberitahu secara tertulis atau lisan untuk

mempertimbangkan kembali isi perjanjian, dan perubahan ini akan mengikat kedua belah pihak, sebagaimana lazimnya dalam "Kontrak Tambahan".⁸¹

Adapun faktor-faktor yang menyebabkan Addendum dapat menjadi pertimbangan untuk mencegah wanprestasi antara pihak-pihak dalam perjanjian antara lain:

1) Kepastian Hukum

Addendum memberikan klarifikasi dan penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang mungkin kurang jelas atau ambigu dalam perjanjian pokoknya. Dengan demikian Addendum membantu memastikan bahwa pihak yang terikat dalam perjanjian telah paham akan hak, kewajiban, dan tanggung jawab mereka guna mengurangi resiko terjadinya kesalahpahaman yang memicu wanprestasi.

2) Fleksibilitas

Dalam hal ini, fleksibilitas mengacu pada kemampuan Addendum untuk memberikan kesempatan bagi seluruh pihak dalam perjanjian untuk membuat pilihan terkait perubahan atau penyesuaian dalam sebuah perjanjian yang sudah ada. Yang mana terkait hal ini berlaku asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan hal itu, pihak-pihak bebas untuk membuat atau tidak membuat

⁸¹ Novera, Arfiana dan Utama, Meria. Dasar-Dasar Hukum Kontrak Dan Arbitrase. (Malang, Tunggal Mandiri, 2014), hal.39.

Addendum, mengadakan Addendum dengan siapapun, serta menyesuaikan isi Addendum sesuai ketentuan yang dibutuhkan.⁸²

3) Transparan

Addendum bersifat transparan mengacu pada keterbukaan dalam proses penambahan atau perubahan suatu perjanjian. Dalam hal ini, seluruh pihak yang terikat dalam perjanjian secara bersama-sama merumuskan isi daripada Addendum sehingga telah sepakat dan sepenuhnya memahami isi dari Addendum tersebut. Oleh sebab itu, Addendum dapat menjadi alat yang efektif untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan baru atau perubahan situasi sambil memastikan bahwa seluruh pihak terlibat memahami implikasi dari penambahan dan perubahan yang diusulkan.

4) Negosiasi lanjutan

Suatu Addendum memungkinkan seluruh pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk bernegosiasi secara lebih lanjut menyampaikan kebutuhan, kekhawatiran, dan harapan mereka sehingga kesepakatan akhir dapat mencerminkan kepentingan semua pihak. Beberapa aspek perjanjian mungkin belum sepenuhnya disepakati saat perjanjian awal dibuat. Addendum dapat digunakan sebagai wadah untuk menyelesaikan perselisihan atau menegosiasikan ketentuan-ketentuan tambahan yang belum disepakati sebelumnya. Misalnya Addendum dapat memberikan kesempatan kedua

⁸² Harianto, Dedi. "Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha." Jurnal Hukum Samudra Keadilan 2, No.2 (2016): 150.

kepada pihak yang berpotensi melakukan wanprestasi untuk menyelesaikan kewajibannya.

5) Penyelesaian perselisihan

Jika terjadi perselisihan atau kesalahpahaman akibat tindakan pihak yang terlibat dalam perjanjian, Addendum dapat digunakan untuk menetapkan sanksi atau ketentuan penalti yang jelas untuk mengatur konsekuensi dari tindakan yang merugikan perjanjian. Selain itu, juga dapat menambahkan klausul penyelesaian sengketa yang menjelaskan langkah yang harus diambil apabila terdapat potensi wanprestasi. Klausul tersebut dapat membantu menyelesaikan perselisihan dengan lebih efisien tanpa perlu melalui jalur litigasi. Jalur litigasi berarti penyelesaian sengketa oleh pengadilan berdasarkan aturan peradilan umum.⁸³

Waktu pembuatan Addendum juga perlu diperhatikan, jangan sampai Addendum dibuat setelah perjanjian pokoknya berakhir. Lalu, dalam menyampaikan maksud dan tujuan dari setiap ketentuan yang disepakati pada Addendum haruslah jelas. Bahasa yang digunakan harus sederhana dan mudah dipahami oleh seluruh pihak yang terlibat sehingga tidak ada ruang untuk tafsiran ganda atau ketidakpastian. Selain itu, dokumen Addendum juga harus lengkap mencakup semua detail yang relevan dan urgensi yang terkait dengan kesepakatan. Karena pada dasarnya suatu perjanjian (Addendum) harus memuat beberapa unsur

⁸³ Fibrianti, Nurul. "Perlindungan Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Jalur Litigasi." *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* 1, No.1 (2015): 111.

yakni unsur *essentialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *accidentalialia*.⁸⁴ Seperti mencantumkan identitas para pihak, seluruh kewajiban, hak, tanggung jawab, batasan, sanksi, kemampuan dan kesanggupan para pihak, kesepakatan yang adil dan seimbang, serta kondisi lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan Addendum tersebut.

Namun, jika tidak dibuat dengan cermat dan teliti, addendum malah dapat menyesatkan dan menimbulkan perselisihan. Oleh sebab itu, dalam pembuatannya Addendum memiliki Batasan untuk menghindari praktik penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan yang dalam bahasa Belanda disebut dengan *misbruik van omstandigheden* yang berarti situasi dimana terdapat ketidakseimbangan kekuatan antara para pihak dalam pembuatan perjanjian. Pihak yang lebih kuat, dengan pengetahuan tentang kelemahan pihak lain, memanfaatkan situasi tersebut untuk memaksakan perjanjian yang tidak menguntungkan. Akibatnya, pihak yang lemah tidak memiliki opsi lain selain menyetujui perjanjian itu.⁸⁵ Adapun Batasan yang dimaksud yakni Addendum tidak dapat digunakan untuk mengubah objek serta hak dan kewajiban fundamental yang telah disepakati pada perjanjian pokoknya. Sebab addendum yang dibuat tanpa memperhatikan batasan-batasan tersebut, dapat menjadi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Diharapkan pelaksanaan Addendum dapat membantu meningkatkan kualitas perjanjian serta menjadi solusi yang efektif untuk menghindari konflik di kemudian hari.

⁸⁴ Anom, I Gusti Ngurah. "Addendum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia." *Jurnal Advokasi* 5, No. 2 (2015): 185

⁸⁵ Clarins, Sharon. "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia." *Jurnal Dharmasiswa* 1, No.4 (2022): 2145.

Dalam melakukan realisasi addendum atas perjanjian pokok di PT BPR Nusamba Tanjungsari ini tentunya juga menyesuaikan bentuk perjanjian pokoknya, yakni apabila perjanjian pokoknya adalah perjanjian internal dibawah tangan antara bank dan debitur, maka addendum dapat juga dilakukan dibawah tangan ditandatangani oleh para pihak yang membuat perjanjian pokok tersebut, dan apabila perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit notarial antara bank dan debitur yang dibantu oleh notaris rekanan bank, maka addendum juga dilakukan secara notarial atas perjanjian kredit notarial yang melibatkan notaris rekanan bank yang telah membantu membuat perjanjian pokok tersebut dan ditandatangani oleh para pihak yang membuat perjanjian pokok tersebut. Selain Melegalkan addendum yang telah dibuat, dalam hal ini notaris juga dimohon untuk memberikan edukasi hukum secara jelas kepada debitur agar lebih memahami kewajiban dan haknya serta konsekuensi hukum atas dampak wanprestasi yang terjadi setelah dilakukan addendum restrukturisasi kredit.

4. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

a) Pengertian

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat menerangkan bahwa “Agunan Yang Diambil Alih selanjutnya disingkat AYDA adalah aset yang diperoleh BPR baik sebagian atau seluruhnya dengan cara pembelian melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan, dalam hal debitur tidak memenuhi

kewajiban kepada BPR dengan ketentuan agunan yang dibeli untuk dicairkan secepatnya”

b) Mekanisme AYDA

Berdasarkan Pasal 39 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat menerangkan bahwa⁸⁶:

- (1) BPR wajib menetapkan kualitas Aset Produktif menjadi macet sebelum melakukan pengambilalihan AYDA.
- (2) Untuk melakukan pengambilalihan AYDA sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BPR wajib melakukan penilaian terhadap setiap agunan.
- (3) Penilaian terhadap setiap agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilakukan melalui:
 - a. pelelangan, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pelaksanaan lelang;
 - b. di luar pelelangan, wajib dilakukan oleh:
 - mengenai penilai independen untuk agunan dengan nilai paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); dan
 - penilai intern untuk agunan dengan nilai kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (4) BPR wajib melakukan penilaian kembali secara berkala terhadap AYDA sesuai dengan standar akuntansi keuangan dan pedoman akuntansi BPR.

⁸⁶ Pasal 39 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat

(5) Penilaian kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib dilakukan oleh:

- a. penilai independen untuk AYDA dengan nilai paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); dan
- b. penilai intern untuk AYDA dengan nilai kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

(6) Dalam hal nilai AYDA mengalami penurunan, BPR wajib mengakui penurunan nilai tersebut sebagai kerugian.

(7) Dalam hal nilai AYDA mengalami peningkatan, BPR dilarang mengakui peningkatan nilai tersebut sebagai pendapatan.

(8) Dalam melakukan pengambilalihan AYDA untuk penyelesaian Kredit, BPR menerapkan :

- a. prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko; dan
- b. prinsip perlindungan konsumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan.

Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat menerangkan bahwa Pengambilalihan AYDA bersifat sementara dan wajib dicairkan secepatnya terhitung sejak pengambilalihan AYDA oleh BPR.⁸⁷

⁸⁷ Pasal 40 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat

Yang dimaksud dengan “dicairkan secepatnya” adalah BPR segera melakukan upaya pencairan terhadap AYDA. Kalau telah terdapat pembeli yang menawarkan harga pembelian yang wajar atau tidak merugikan BPR, BPR harus dapat menyelesaikan tawaran pembelian dimaksud dan tidak menahan atau menunda penawaran pembelian dimaksud. Dengan demikian pencairan AYDA dilakukan dalam waktu secepatnya. Upaya pencairan terhadap AYDA antara lain dilakukan dengan secara aktif memasarkan dan menjual AYDA.

Melihat ketatnya atas ketentuan AYDA dan untuk mengantisipasi dampak atas perubahan niat debitur atas hal ini, maka BANK membutuhkan peranan notaris, hal ini untuk membuatkan perjanjian notarial mengenai penyerahan agunan, pembuatan PPJB melalui PPAT, dan sebagainya.

5) Penyelesaian Kredit Melalui Jalur Litigasi

a) Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menerangkan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁸⁸

⁸⁸ Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan terhadap debitor cidera janji dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Adapun penjualan melalui pelelangan umum diatas disebut dengan parate eksekusi. Parate eksekusi adalah suatu pelaksanaan eksekusi tanpa perlu melibatkan pengadilan. Lembaga parate eksekusi adalah hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminkan oleh debitor bagi pelunasan utangnya di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana, karena tanpa melibatkan debitor dan tanpa Fiat atau penetapan atau izin Hakim dan title eksekutorial.⁸⁹ Menurut Rahmadi Usman parata eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan.⁹⁰

b) Eksekusi Jaminan Fidusia

Didalam melakukan eksekusi terhadap jaminan Fiducia tentunya hal ini sangat tergantung kepada keabsahan mengenai akta fidusia yang dibuat oleh notaris Dan pendaftaran fidusia di AHU Online yang juga dilakukan oleh notaris

⁸⁹ Teddy Anggoro, Parata eksekusi: *Hak Kreditur Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar Dan Mendalam)*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan vol.3 No.4, 2007, hal. 536

⁹⁰ Ananda Fikri Ayu Saraswati, *Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Dan Eksekusi Melalui Grosse Akta*, Jurnal Repertorium, Vol.2 No.2, 2015, hal. 54

rekanan PT. BPR Nusamba Tanjungsari.⁹¹ Notaris dalam pembuatan akta Fidusia harus benar-benar memperhatikan kewajiban sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris serta dalam mendaftarkannya kemeterian Hukum melalui AHU Online untuk mendapatkan sertifikat fidusia harus sesuai dengan ketentuan Batasan waktu dalam pendaftaran Fidusia, karena apabila Batasan waktu tersebut terlewati maka pihak kepolisian tidak dapat memberikan bantuan proses pengamanan atas pengajuan pendampingan pengamanan dari PT BPR Nusamba Tanjungsari dan juga proses tindak pidana terhadap dugaan tindak pidana yang diatur di Undang-Undang Fidusia yang dilakukan oleh debitur.

Adapun beberapa Upaya yang dilakukan oleh PT. BPR Nusamba Tanjungsari dalam penyelesaian kredit bermasalah terhadap jaminan benda bergerak (BPKB) yang diikat Fidusia, antara lain sebagai berikut :

- 1) Melakukan pendekatan kepada debitur untuk dapat melakukan penyelesaian terhadap permasalahan kreditnya secara kekeluargaan
- 2) Melakukan pendekatan kepada debitur untuk dapat melakukan penyerahan secara sukarela atas obyek jaminan Fidusia berupa kendaraan bermotor (roda 2 atau roda 4) untuk dilakukan penjualan Bersama guna penyelesaian kewajiban debitur.
- 3) Melakukan permohonan bantuan pendampingan kepolisian atas debitur yang tidak dapat diberikan edukasi internal.

⁹¹ Wawancara bersama Bapak Wahyu Eka Saputra, SH MH (Direktur Utama PT BPR Nusamba Tanjungsari) pada tanggal 04 Agustus 2025

Berdasarkan Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia, tujuan adanya bantuan adanya ketentuan mengenai Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia agar :

- a) Terselenggaranya pelaksanaan eksekusi jaminan Fidusia secara aman, tertib, lancar, dan dapat dipertanggungjawabkan; dan
- b) Terlindunginya keselamatan dan keamanan Penerima Jaminan Fidusia, Pemberi Jaminan Fidusia, dan/atau masyarakat dari perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian harta benda dan/atau keselamatan jiwa.

Adapun Prinsip-prinsip Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia, meliputi:

- a) legalitas, yaitu pelaksanaan pengamanan eksekusi jaminan fidusia harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b) nesesitas, yaitu pengamanan eksekusi jaminan fidusia diberikan berdasarkan penilaian situasi dan kondisi yang dihadapi;
- c) proporsionalitas, yaitu pengamanan eksekusi jaminan fidusia dilaksanakan dengan memperhitungkan hakikat ancaman yang dihadapi dan pelibatan kekuatan; dan
- d) akuntabilitas, yaitu pelaksanaan pengamanan eksekusi jaminan fidusia dapat dipertanggungjawabkan.

Pengamanan terhadap objek jaminan fidusia dapat dilaksanakan dengan persyaratan:

- a) ada permintaan dari pemohon;
- b) memiliki akta jaminan fidusia;
- c) jaminan fidusia terdaftar pada kantor pendaftaran fidusia;
- d) memiliki sertifikat jaminan fidusia; dan
- e) jaminan fidusia berada di wilayah negara Indonesia

Permohonan pengamanan eksekusi diajukan secara tertulis oleh penerima jaminan fidusia atau kuasa hukumnya kepada Kapolda atau Kapolres tempat eksekusi dilaksanakan. dengan melampirkan:

- a) salinan akta jaminan fidusia;
 - b) salinan sertifikat jaminan fidusia;
 - c) surat peringatan kepada Debitor untuk memenuhi kewajibannya;
 - d) identitas pelaksana eksekusi; dan
 - e) surat tugas pelaksanaan eksekusi.
 - f) Surat peringatan kepada Debitor telah diberikan sebanyak 2 (dua) kali, yang dibuktikan dengan tanda terima.
- 4) Melakukan Upaya pelaporan polisi atas dugaan tindak pidana Fidusia sesuai dengan Undang-Undang Fidusia.

Apabila terdapat dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh debitur, maka PT. BPR Nusamba Tanjungsari memberikan pemahaman dan edukasi kepada dbeitur untuk dapat segera menyelesaikannya atas perbuatan yang melanggar melakukan tindak pidana yang diatur didalam Pasal 35 dan/atau Pasal 36 Undang Undang Tentang Jaminan Fidusia berkoordinasi dengan kepolisian untuk melakukan pelaporan polisis atas dugaan tindak pidana

yang dilakukan oleh debitur. Adapun tidak pidana yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a) Tidak Pidana yang terdapat didalam Pasal 35 Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia.

“Setiap orang yang dengan sengaja memalsukan, mengubah, menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan secara menyesatkan, yang jika hal tersebut diketahui oleh salah satu pihak tidak melahirkan perjanjian Jaminan Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling sedikit Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)”⁹²

- b) Tidak Pidana yang terdapat didalam Pasal 36 Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia.

“Pemberi Fidusia yang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)”.

- c) Melalui Jalur Gugatan ke Pengadilan

Upaya Gugatan yang dilakukan oleh PT BPR Nusamba Tanjungsari melalui 2 cara, yakni :

- Gugatan Sederhana;

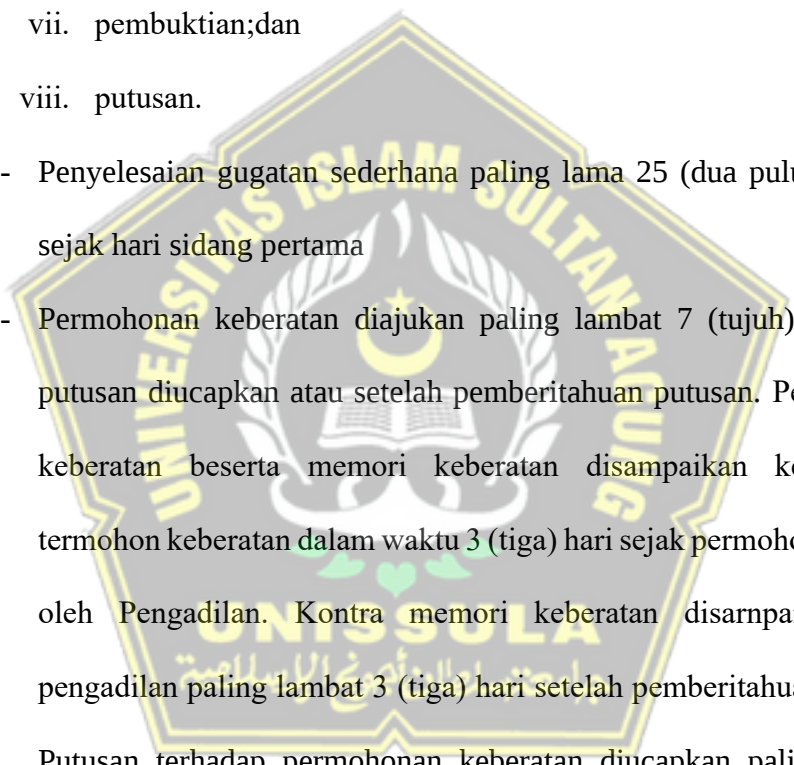
Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, menerangkan bahwa “Penyelesaian Gugatan Sederhana adalah tata cara

⁹² Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana”.dengan ketentuan sebagai berikut:⁹³

- Gugatan sederhana diajukan terhadap perkara cedera janji dan/atau perbuatan melawan hukum dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Para pihak dalam gugatan sederhana terdiri dari penggugat dan tergugat yang masing-masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama.
- Terhadap tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya, tidak dapat diajukan gugatan sederhana.
- Penggugat dan tergugat dalam gugatan sederhana berdomisili di daerah hukum Pengadilan yang sama.
- Dalam hal penggugat berada di luar wilayah hukum tempat tinggal atau domisili tergugat, penggugat dalam mengajukan gugatan menunjuk kuasa, kuasa insidentil, atau wakil yang beralamat di wilayah hukum atau domisili tergugat dengan surat tugas dari institusi penggugat.
- Penggugat dan tergugat wajib menghadiri secara langsung setiap persidangan dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum.
- Tahapan Penyelesaian Gugatan Sederhana meliputi:

⁹³ Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana

- 
- i. pendaftaran;
 - ii. pemeriksaan kelengkapan gugatan sederhana;
 - iii. penetapan Hakim dan penunjukan panitera pengganti;
 - iv. pemeriksaan pendahuluan;
 - v. penetapan hari sidang dan pemanggilan para pihak;
 - vi. pemeriksaan sidang dan perdamaian;
 - vii. pembuktian; dan
 - viii. putusan.
- Penyelesaian gugatan sederhana paling lama 25 (dua puluh lima) hari sejak hari sidang pertama
 - Permohonan keberatan diajukan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan diucapkan atau setelah pemberitahuan putusan. Pemberitahuan keberatan beserta memori keberatan disampaikan kepada pihak termohon keberatan dalam waktu 3 (tiga) hari sejak permohonan diterima oleh Pengadilan. Kontra memori keberatan disampaikan kepada pengadilan paling lambat 3 (tiga) hari setelah pemberitahuan keberatan. Putusan terhadap permohonan keberatan diucapkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal penetapan Majelis Hakim.
 - Gugatan umum
- Gugatan umum berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Acara perdata pada umumnya.

Upaya litigasi gugatan perdata ke pengadilan dengan cara gugatan sederhana menjadi prioritas pilihan utama dalam melakukan gugatan

di pengadilan karena sifatnya yang sederhana dan waktunya lebih singkat (baik di sidang tahap awal ataupun banding). Dalam melakukan Upaya gugatan, bukti-bukti perjanjian sebagai dasar gugatan haruslah lengkap khususnya untuk perjanjian yang sudah berbentuk notariil tentunya kekuatan pembuktiannya sempurna. Hal ini sangat tergantung kepada kesempurnaan akta yang telah dibuat oleh notaris harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris.

B. Hambatan Yang Dihadapi Notaris Dalam Membantu Upaya Penyelesaian kredit Bermasalah di PT. BPR Nusamba Tanjungsari.

Sebagai rekanan bank dalam membuat perjanjian kredit,,notaris memiliki kantor sendiri yang terpisah dari bank sebagai rekenanya yang ia digunakan sebagai kantor di mana dia bekerja sebagai notasi wilayahnya, sehingga Apabila pihak bank ingin memerlukan jasa notaris tersebut maka pihak bank harus menghubungi pihak tersebut terlebih dahulu untuk memberitahukan bahwa pihak bank memerlukan jasanya dalam pekerjaan perbankan. Hal ini dilakukan dengan cara pihak bank melakukan utusan untuk membahas perjanjian yang akan dilakukan dengan cara pihak bank menghubungi kantor notaris.

Didalam pembuktian akta perjanjian kredit bank, sering dalam praktek notaris dihadapkan pada persoalan kedudukannya sebagai pejabat publik yang harus menjamin kehendak kuat para pihak yang tertuang dalam isi perjanjian kredit tersebut, kehendak kuat ini termasuk juga kebenaran dari persetujuan para pihak terhadap pembentukan isi perjanjian kredit tersebut, namun biasanya dalam perjanjian kredit bank, notaris harus bertindak kooperatif dengan menuruti keinginan bank

seperti menandatangani akta di mana notaris datang ke bank untuk menandatangani akta dihadapan pihak pihak bank dan debitur, secara langsung pihak bank telah mengatur kinerja dari notaris.

Dalam rangka memberikan dukungan terhadap pengikatan kredit dan penyelesaian kredit bermasalah di PT. BPR Nusamba Tanjungsari, terdapat beberapa hambatan- hambatan yang datang dari pihak bank maupun dari notaris, antara lain sebagai berikut :

1) Hambatan dari pihak Bank.

- a) Adanya kehendak bank dan debitur yang ingin melakukan restrukturisasi kredit, tetapi pasangan debitur telah meninggal dunia sedangkan pada akad sebelumnya masih hidup dan ikut tandatangan di Perjanjian kredit sebagai penjamin, dan anak debitur sebagai ahli waris belum dewasa (masih berumur 10 tahun).

Kondisi tersebut diatas kemungkinan besar akan dijumpai hal yang serupa di bank-bank lainnya. Apabila terjadi hal tersebut diatas, maka diambil langkah sebelum dilakukannya restrukturisasi kredit (addendum atas perjanjian kredit notariil sebelumnya) maka debitur diharuskan mengurus surat perwalian atas anak dibawah umur di Pengadilan, sehingga akan terbit Keputusan Pengadilan atas perwalian anak debitur yang dibawah umur, dan disertai dengan surat keterangan ahli waris, maka berdasarkan kelengkapan persyaratan tersebut dapat dilakukan addendum perjanjian kredit notariil di Notaris rekanan dengan dihadiri oleh pihak bank dan debitur (dalam hal ini debitur bertindak sebagai

diri sendiri dan sebagai perwalian dari anak dibawah umur sesuai dengan putusan Pengadilan tentang Perwalian anak).

- b) Pada Pelaksanaan akad perjanjian addendum atas perjanjian kredit notarial, Beberapa ahli waris yang harusnya ikut tandatangan berada di luar Jawa yang saat perjanjian kredit notarril sebelumnya para hali waris tersebut hadir dan ikut tandatangan sebagai penjamin atas kredit debitur yang menggunakan barang jaminan milik para ahli waris.

Kondisi tersebut diatas kemungkinan besar juga bisa terjadi di bank, Adapun jalan keluar yang diambil oleh notaris adalah menjelaskan pentingnya surat persetujuan utk dilakukannya addendum kredit dari para ahli waris yang sebelumnya ikut tandatangan di perjanjian kredit notarial tersebut, hal itu bisa ditempuh dengan masing-masing para ahli waris membuat surat pernyataan dan kuasa notarial yang dibuat oleh notaris setempat (wilayah kerja dimana para ahli waris berdomisili saat ini) dan dari dasar surat persetujuan dan kuasa notariil yang menerangkan bahwa ahli waris memberikan persetujuan dan kuasa kepada debitur untuk melakukan perjanjian addendum atas perjaina kredit notariil sebelumnya, maka dapat dilakukan penandatangan perjainan addendum atas perjanjian kredit notarril.

- c) Adanya waktu yang singkat yang disediakan oleh debitur saat penandatangan akad perjanjian addendum karena adanya kesibukan debitur dan adanya indikasim iktikad yang kurang baik, sehingga saat mau dijelaskan atas hak dan kewajibannya, debitur menyatakan sudah memahami dengan jelas atas

perjanjian kredit tersebut dan konsekuensi hukumnya apabila terjadinya wanprestasi.

Apabila terdapat kondisi seperti ini, notaris tetap harus dapat mampu menjelaskan secara singkat poin-poin penting dalam perjanjian tersebut karena hal ini sangat penting untuk mengikat komitmen para pihak guna kedepannya agar para pihak (khususnya debitur) dapat memenuhi segala hal yang telah diperjanjikan.

- d) Adanya pergantian petugas dari pihak bank yang tidak dikomunikasikan kepada notaris sehingga dapat mengakibatkan kesalahan dalam pembuatan akta perjanjian addendum kreditnya atas pihak yang mewakili bank.

Dalam hal ini, Notaris mengharuskan kepada pihak bank untuk melakukan koordinasi apabila terdapat pergantian pejabat yang mewakili bank dalam akta perjanjian kredit dan sekaligus notaris melakukan kajian mengenai keabsahan atas pejabat tersebut dalam bertindak mewakili bank.

- e) Adanya permohonan dari bank untuk dapat membantu pengikatan kredit disertai dengan pengikatan akta Hak Tanggungan terhadap tanah milik adat yang sekaligus di proses SHM di notaris/PPAT.

Solusi atas hal tersebut diatas :

Sebelum dilakukan akad perjanjian kredit, notaris harus melakukan kajian dan verifikasi atas hal-hal yang diperlukan untuk pemrosesan sertifikat terhadap tanah milik adat yang dijadikan jaminan (termasuk didalamnya mengenai warkah dari desa, kebenaran pemilik obyek, pengukuran dari petugas ATR/BPN, pembayaran-pembayaran untuk pemrosesan Sertifikat), setelah

seluruh hal tersebut dilakukan dan terverifikasi dengan baik, maka akad perjanjian kredit dapat dilakukan dengan memastikan seluruh pihak hadir. Adapun APHT dapat dilakukan setelah jaminan tanah milik ada yang di Sertifikat sudah jadi, maka pada saat penandatanganan perjanjian antara debitur dengan bank di lengkapi dengan SKMHT (surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan) yang masa berlakunya 3 bulan,

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, menerangkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertipikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:

- Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/ pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit /pembiayaan/ pinjaman tersebut.

Dalam kondisi tersebut diatas, dalam hal ini tentunya notaris di haruskan untuk memperhatikan ketentuan mengenai penetapan batas waktu SKMHT tersebut diatas agar SKMHT yang telah dibuat tidak daluarsa yang dapat memberikan potensi sulitnya penyelesaian kredit kedepan jika kredit tersbeut bermasalah.

2) Hambatan dari Notaris

- a) Adanya kesibukan dari jadwal notaris itu sendiri untuk melakukan akad perjanjian addendum

Kesibukan atas jadwal notaris dapat disolusikan dengan berkoordinasi terlebih dahulu untuk dapat memberikan jadwal agar akad pengikatan addendum antara bank dengan debitur tetap dihadiri oleh notaris sendiri tidak diwakilakn ke karyawannya, karena apabila terdapat jadwal yang berbenturan antara pengikatan kredit di PT. BPR Nusamba Tanjungsari dengan agenda notaris lainnya terkadang pihak bank mempersilahkan untuk akad bersama karyawan notaris dan ini jangan sampai terjadi karena tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan perjanjian addendum dapat jatuh di bawah tangan.

- b) Adanya proses APHT yang belum jadi tetapi kredit sudah mau jatuh tempo dan sudah bermasalah.

PT. BPR Nusamba Tanjungsari didalam beberapa kebijakan produknya terhadap sektor pertanian ada yang jangka pendek 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan. Proses APHT terkadang sampai dengan 3 bulan belum selesai khususnya terjadi terhadap jaminan tanah kepemilikan adat yang

diproses SHM di notaris yang sama dengan notaris yang mengikatkan kredit ataupun terjadi terhadap jaminan SHM hasil PTSL yang proses pemasangan APHTnya di beberapa wilayah diharuskan dilakukan floating Kembali oleh kantor ATR/BPN setempat. Ketika hal ini terjadi notaris dapat menyarankan kepada bank untuk dapat dilakukan addendum atau perpanjangan jangka waktu agar dapat tersolusi atas permasalahan kreditnya dan apabila tetap bermasalah pengakatan APHT sudah jadi sebelum jatuh tempo atas perpanjangan waktu kedepannya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian pada bab sebelumnya yang telah disampaikan dalam pelunasan ini, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Peranan Notaris Dalam Memberikan Dukungan Kepada Bank Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalahnya.
 - a) Didalam menjalankan praktek pemberian kredit kepada masyarakat, PT. BPR Nusamba Tanjungsari membutuhkan mitra Notaris dan PPAT untuk membantu pembuatan akta perjanjian maupun pengikatan agunan. Peran Notaris sangat diperlukan dalam pembuatan akta otentik atas perjanjian kredit dan pengikatan agunan termasuk pemberian hak tanggungan maupun fidusia, karena manfaat akta notariil dalam perjanjian kredit bank adalah sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna jika terjadi dalam hal debitur memperlakukan keabsahan atau kebenaran akta perjanjian kredit yang telah dibuat. Hal tersebut untuk dapat menjamin kepastian pihak Bank dalam menyelesaikan kredit bermasalahnya. Kesempurnaan akta yang dibuat oleh notaris harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris.
 - b) Melakukan pengesahan atas addendum perjanjian kredit terhadap upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur restrukturisasi kredit sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7 Tahun 2024 Tentang Bank Perkonomian Rakyat (BPR).

- c) Memberikan edukasi hukum secara jelas kepada debitur agar lebih memahami kewajiban dan haknya serta konsekuensi hukum atas dampak wanprestasi yang terjadi.
- d) Membantu Bank dalam memastikan persetujuan dari debitur (beserta para pihak terkait dengan kepemilikan jaminan) atas proses AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang dilakukan bank dengan pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) agar tidak terjadi perubahan dari debitur kedepannya dan memastikan atas kesukarelaannya debitur untuk pengosongan jaminan agar penjualan jaminan bisa mudah, karena persyaratan AYDA yang dilakukan oleh Bank salah satunya adalah bahwa Bank harus memberikan surat keterangan lunas kepada debitur.
- 2) Hambatan Yang Dihadapi Notaris Dalam Memberikan Dukungan Terhadap Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. BPR Nusamba Tanjungsari.
- a) Hambatan dari pihak Bank dan solusinya.
- Adanya kehendak bank dan debitur yang ingin melakukan restrukturisasi kredit, tetapi pasangan debitur telah meninggal dunia sedangkan pada akad sebelumnya masih hidup dan ikut tandatangan di Perjanjian kredit sebagai penjamin, dan anak debitur sebagai ahli waris belum dewasa (masih berumur 10 tahun).
 - Pada Pelaksanaan akad perjanjian addendum atas perjanjian kredit notarial, Beberapa ahli waris yang harusnya ikut tandatangan berada di luar Jawa yang saat perjanjian kredit notarril sebelumnya para ahli waris tersebut hadir dan ikut tandatangan sebagai penjamin atas kredit debitur yang menggunakan barang jaminan milik para ahli waris.

- Adanya waktu yang singkat yang disediakan oleh debitur saat penandatanganan akad perjanjian addendum karena adanya kesibukan debitur dan adanya indikasi iktikad yang kurang baik, sehingga saat mau dijelaskan atas hak dan kewajibannya, debitur menyatakan sudah memahami dengan jelas atas perjanjian kredit tersebut dan konsekuensi hukumnya apabila terjadinya wanprestasi.
- Adanya pergantian petugas dari pihak bank yang tidak dikomunikasikan kepada notaris sehingga dapat mengakibatkan kesalahan dalam pembuatan akta perjanjian addendum kreditnya atas pihak yang mewakili bank.

b) Hambatan dari Notaris

- Adanya kesibukan dari jadwal notaris itu sendiri untuk melakukan akad perjanjian addendum
Kesibukan atas jadwal notaris dapat disolusikan dengan berkoordinasi terlebih dahulu untuk dapat memberikan jadwal agar akad pengikatan kredit antara bank dengan debitur tetap dihadiri oleh notaris sendiri tidak diwakilkan ke karyawannya, karena terkadang apabila terdapat jadwal yang berbenturan antara pengikatan kredit di PT. BPR Nusamba Tanjungsari dengan agenda notaris lainnya terkadang pihak bank mempersilahkan untuk akad bersama karyawan notaris dan ini jangan sampai terjadi karena tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.
- Adanya proses APHT yang belum jadi tetapi kredit sudah mau jatuh tempo dan sudah bermasalah.

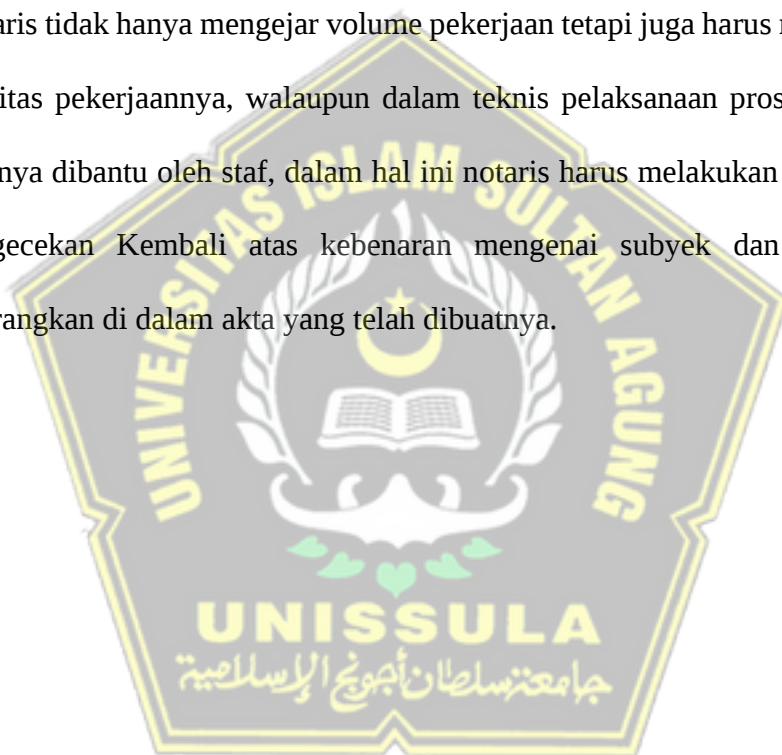
PT. BPR Nusamba Tanjungsari didalam beberapa kebijakan produknya terhadap sektor pertanian ada yang jangka pendek 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan. Proses APHT terkadang sampai dengan 3 bulan belum selesai khususnya terjadi terhadap jaminan tanah kepemilikan adat yang diproses SHM di notaris yang sama dengan notaris yang mengikatkan kredit ataupun terjadi terhadap jaminan SHM hasil PTSL yang proses pemasangan APHTnya di beberapa wilayah diharuskan dilakukan floating Kembali oleh kantor ATR/BPN setempat. Ketika hal ini terjadi notaris dapat menyarankan kepada bank untuk dapat dilakukan addendum atau perpanjangan jangka waktu agar dapat tersolusi atas permasalahan kreditnya dan apabila tetap bermasalah pengikatan APHT sudah jadi sebelum jatuh tempo atas perpanjangan waktu kedepannya.

B. Saran

- 1) Didalam menjalankan profesi sebagai notaris harus secara professional sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dengan menjunjung tinggi kode etik notaris, hal ini dilakukan agar akta perjanjian kredit dan pengikatan jaminan dapat memberikan kekuatan otentik.
- 2) Notaris dalam melakukan pengikatan agunan harus memperhatikan Undang-Undang yang mengatur tentang penjaminan, dalam hal ini Undang-Undang Jaminan Fidusia dan Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan dengan memperhatikan keabsahan surat kepemilikan obyek jaminan, agar dapat

membeikan kepastian kepada bank saat dilakukannya upaya penyelesaian kredit bermasalah.

- 3) Notaris dapat membantu bank dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah dapat dengan memberikan edukasi hukum kepada debitur bermasalah di bank rekanan saat dilakukannya perjanjian addendum restrukturisasi kredit ataupun lainnya.
- 4) Notaris tidak hanya mengejar volume pekerjaan tetapi juga harus menjamin atas kualitas pekerjaannya, walaupun dalam teknis pelaksanaan proses pembuatan aktanya dibantu oleh staf, dalam hal ini notaris harus melakukan verifikasi dan pengecekan Kembali atas kebenaran mengenai subyek dan obyek yang diterangkan di dalam akta yang telah dibuatnya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Hay Mahaenis, *Hukum Perdata*, Jakarta, Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, 2017.
- Adjie Habib, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2011.
- , *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2008.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, 2014.
- Alkostar Artidjo, *Metode Penelitian Hukum Profetik*, Yogyakarta, UII Press, 2018.
- Anshori Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2009.
- Anton Suyanto, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta, Kencana, 2016.
- Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ashosofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2009.
- Asikin Zainal, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2015.
- Budiono Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Notaris*, Cetakan Kesatu, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2013.
- Bungin Burhan, *Metodologi Penelitian Sosial: Format Kuantitatif dan Kualitatif*, Surabaya, Universitas Airlangga Press, 2006.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Bumi Aksara, 2001.
- Engelbrecht De Wetboeken wettenen Verordeningen, Benevens de Grondwet van de Republiek Indonesia, Jakarta, Ichtiar Baru – Van Voeve, 1998.
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta, Kencana, 2013.
- Gazali Djoni S, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.

- Harsono Boedi, *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta, Djambatan, 1996.
- Hasan Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hasibuan Malayu S.P., *Dasar – Dasar Perkreditan*, Jakarta, Bumi Aksara , 2004.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan nasional Indonesia*, Edisi Kedua, Jakarta, Kencana, 2012.
- HS Salim, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke III, Jakarta, Sinar Grafika,.
- , *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta, Sinar Grafika, 2018.
- , *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Jakarta, Raja Grafindo Persada,.
- , *Pengantar hukum perdata tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002.
- Jehani Libertus, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*, Cetakan III, Jakarta, Visi Media,.
- Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Cetakan kedua , Bandung, CV Pustaka Setia, 2014.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Perikatan yang lahir dan Perjanjian*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2000.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2013.
- , *Manajemen Perbankan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012.
- Kelsen Hans, *Pengantar Teori Hukum Murni*, Bandung, Nusa Media, 2010.
- Khairandy Ridwan, *Hukum Kontrak di Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Jakarta, Prenada Media.
- Lubis Suhrawardi K., *Etika Profesi Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006.
- Lumbun Tobing G.H.S , *Peraturan Jabatan Notaris* , Erlangga, Jakarta, 1992.
- Malik Rusdi, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Jakarta, Universitas Trisakti, 2000.
- Maryanto, *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta, Andi Offset, 2011.

- Moleong Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 2004.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003.
- Mulyadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*. Edisi Pertama Cetakan Kedua, Jakarta, Penerbit Prenada Media Group, 2005.
- Naja Daeng, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005.
- Notosoedirjo, Soegondo, R., *Hukum Notarial di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, Rajawali, 1982.
- Novera, Arfiana dan Utama Meria. *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Dan Arbitrase*, Malang, Tunggul Mandiri, 2014.
- Pasaribu Chairuman dan suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- Prodjodikoro Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, 2011.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2003.
- Raharjo Handi, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2009.
- Satrio J., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004
- Setyawati, *Perlindungan Hukum Bagi Debitor Atas Ekeskusi Barang/Benda Yang menjadi Obyek Jaminan Fidusia*, Semarang, Unissula Press, 2022.
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004.
- Soedewi Sri, *Hukum Jaminan di Indonesia Serta Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Bandung, Rafika Aditama.
- Soedewi Sri, Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta, Liberty, 1981.
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI-Press, 1985.
- Soemitro Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2004.
- Supramono Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta, 2009.
- Supranto J., *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta, PT Rineka, Cipta, 2003.

- Sutantio Retnowulan. *Kapita Selekta Hukum Ekonomi dan Hukum Perbankan*. Jakarta, IKAHI, 1996.
- Suyatno Thomas , et.al, *Dasar – Dasar Perkreditan*, Jakarta , Gramedia Pustaka Utama, 2007.
- Syahrani Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999.
- Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1989.
- Usman Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka, 2001.
- , *Hukum dan Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016.
- , *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008.
- W. Friendman, *Teori dan Filsafat Hukum, susunan I. Telaah Keritis Atas Teori Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo, 1990.
- Yusrizal, *Aspek Pidana dalam Undang-Undang No.42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*, Malang, Meida Nusa Creative, 2015.

B. Jurnal dan karya Ilmiah

- Yusril Ilza Amri, Bambang Tri Bawono and Ira Alia Maerani, *Criminal Investigation of Motorcycle Stealing Goods, Law Development Journal*, Volume 3 Issue 1, March, 2021.
- Adityah Pontoh, *Pertanggungjawaban Korporasi Terhadap Tindak Pidana Pembobolan Rekening Nasabah Bank*, *Lex Privatum*, Vol. 6 No. 1, 2018.
- Nazia Tunisia, *Peran Otoritas Jasa Keuangan Terhadap Pengawasan Pendaftaran Jaminan Fidusia*, *Jurnal Cita Hukum*, Volume 3 Number 2, diakses pada tanggal 27 Juli 2025.
- Purwaningsih, *Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 27 No.1 Februari 2015.
- Hariato, Dedi. “*Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha.*” *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 2, No.2, 2016.

Fibrianti, Nurul. “*Perlindungan Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Jalur Litigasi.*” Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER 1, No.1, 2015.

Anom, I Gusti Ngurah. “*Addendum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia.*” Jurnal Advokasi 5, No. 2, 2015.

Clarins, Sharon. “*Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia.*” Jurnal Dharmasiswa 1, No.4, 2022.

Teddy Anggoro, *Parata eksekusi: Hak Kreditur Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar Dan Mendalam)*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan vol.3 No.4, 2007.

Ananda Fikri Ayu Saraswati, *Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Dan Eksekusi Melalui Grosse Akta*, Jurnal Repertorium, Vol.2 No.2, 2015.

Ahmad Muin, *Hak Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom Untuk Mendapat Hak Setelah Habisnya Waktu Sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat*, Calyptra Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Volume 47, No. 1, 2015.

Veronica Sri Rahayuningtya, *Aspek Kontraktual Dalam Lembaga Corporate Guarantee, Fakultas Hukum Universitas Airlangga*. Tesis Program Studi Kenotariatan, Surabaya, 2010.

C. Bahan Peraturan PerUndang-Undangan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana

D. Internet

Aplikasi Qur'an Kemenag Android

(<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.quran.kemenag>) di unduh pada tanggal 31 Juli 2025

