



Peran Notaris Dalam Penyusunan Akta Perjanjian Kredit Antara Bank Dan Nasabah (Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Bdw)

M. Mas Agusssyah^a

^a Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: Agooseemd@yahoo.com

Article	Abstract
<p>Keywords: <i>Notary; Credit Agreement; Default.</i></p> <p>Kata Kunci: Notaris; Perjanjian Kredit; Wanprestasi.</p> <p>Artikel History Received: Mei 20, 2024; Accepted: Des 05, 2024; Published: Des 10, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/nlr.v6i1.1581</p>	<p><i>Customer requests for credit from banks necessitate the establishment of a credit agreement between the parties involved. This agreement, formed between the customer and the bank, is formalized into a Deed of Credit Agreement by a Notary Public. The research methodology employed in this paper is normative juridical research. Employing a normative juridical approach, the study conducts a descriptive analytical analysis regarding the Role of Notaries in Drafting Deeds of Credit Agreements Between Banks and Customers. Legal materials are gathered through library research and analysis, as well as through internet searches encompassing relevant articles and scholarly journals. Subsequently, these legal materials undergo analytical and critically descriptive analysis concerning the notary's role in crafting credit agreement deeds between banks and customers. The notary is tasked with providing explanations and guidance on the necessary procedures, while also ensuring the conformity of the deed with moral norms, public order, and legal regulations. Measures to address defaults include underhand execution and auction execution facilitated by the State Property and Auction Services Office (KPKNL).</i></p> <hr/> <p>Abstrak</p> <p>Nasabah yang ingin mengajukan kredit kepada bank harus membuat perjanjian kredit dengan bank melalui suatu kesepakatan formal. Perjanjian kredit ini dibuat oleh seorang Notaris dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan analisis deskriptif analitis untuk mengeksplorasi Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit antara Bank dan Nasabah. Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan serta penelusuran internet, termasuk artikel dan jurnal ilmiah terkait. Analisis dilakukan secara deskriptif analitis dan kritis terhadap peran Notaris dalam proses penyusunan Akta Perjanjian Kredit. Notaris bertanggung jawab untuk memberikan penjelasan dan panduan mengenai prosedur yang harus diikuti, serta memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan norma hukum dan etika. Selain itu, notaris juga terlibat dalam proses penyelesaian wanprestasi, yang dapat dilakukan</p>

melalui eksekusi di bawah tangan atau melalui lelang yang diatur oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

©2024; This is an Open Access Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licence (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Kredit merupakan kegiatan krusial dalam dunia perbankan yang melibatkan lebih dari sekadar memberikan pinjaman kepada pelanggan. Sebenarnya, ini adalah proses yang sangat kompleks, karena melibatkan berbagai unsur, seperti sumber dana, alokasi, manajemen, kebijakan, dokumentasi, pengawasan, dan penyelesaian masalah kredit. Karena ruang lingkupnya yang begitu luas dan elemen-elemen yang terlibat, penanganannya harus dilakukan dengan hati-hati, didukung oleh profesionalisme dan integritas moral yang kuat dari staf dan manajemen yang terlibat dalam proses kredit tersebut.¹

Karena itu, ketika nasabah mengajukan kredit kepada bank, diperlukan sebuah perjanjian kredit antara kedua belah pihak. Perjanjian ini akan dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit oleh seorang Notaris. Bank memberikan batasan maksimum pinjaman atau kredit kepada nasabah, yang tidak boleh melebihi 30% dari modal bank. Aturan ini berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diamendemen dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.²

Umumnya, bank membuat perjanjian kredit secara tertulis dan menggunakan format standar. Perjanjian ini bisa disusun dalam bentuk akta notaris atau akta dibawah tangan. Untuk memfasilitasi proses pembuatan dokumen terkait kredit, khususnya dalam konteks akta notaris, bank biasanya menunjuk seorang Notaris sebagai mitra atau rekanan.³

Menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Modifikasi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Tugas dan Fungsi Notaris, seorang notaris merupakan seorang pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik serta kewenangan lain yang disyaratkan dalam undang-undang tersebut. Akta notaris merupakan bagian integral dari peran yang dimainkan oleh notaris itu sendiri. Pasal 1868 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) menjelaskan bahwa akta otentik adalah dokumen yang bentuknya telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dan disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk melakukan hal tersebut di lokasi tempat di mana akta tersebut dibuat. Berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat beberapa karakteristik yang menjadi ciri dari sebuah akta otentik.:

- 1) Akta tersebut dibuat dan diresmikan (verleden) dalam bentuk menurut hukum.
- 2) Akta tersebut dibuat dihadapan pejabat.

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 23.

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan, Pasal 11 ayat (1).

³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 13.

3) Akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang.⁴

Dalam kesepakatan kredit, nasabah bank diharuskan untuk memberikan suatu properti sebagai jaminan. Dalam konteks hukum, jaminan merujuk pada serangkaian aturan yang mengatur atau terkait dengan properti yang digunakan sebagai jaminan dalam transaksi utang-piutang, seperti pinjaman uang, yang diatur dalam berbagai perundang-undangan yang berlaku saat ini. Jaminan dalam perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi, yakni :

- 1) Pelunasan Kredit;
- 2) Pendorong motivasi debitur;
- 3) Untuk pelaksanaan perbankan.⁵

Dalam proses pemberian kredit, pihak nasabah memberikan jaminan kepada bank dalam berbagai bentuk, seperti surat berharga atau barang, sehingga jaminan tersebut dapat berupa benda fisik atau janji penanggungan utang, atau keduanya. Jaminan kebendaan memberikan hak kepada penerima jaminan atas properti yang dijadikan sebagai jaminan kredit, yang biasanya dievaluasi sebelum diterima sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan. Penilaian ini mencakup aspek hukum dan ekonomi.⁶

Peran notaris dalam merancang akta perjanjian kredit perbankan memiliki signifikansi yang besar, di mana notaris, sebagai seorang pejabat publik, diharapkan untuk menjalankan tugasnya dengan tingkat profesionalisme yang tinggi. Salah satu aspek dari profesionalisme notaris adalah menjadi mediator antara kepentingan pemberi pinjaman dan penerima pinjaman dalam penyusunan akta perjanjian kredit. Namun, dalam realitasnya, tuntutan untuk efisiensi dalam prosedur perbankan dan keamanan dalam memberikan kredit sering kali berlawanan dengan prinsip-prinsip profesionalisme tersebut. Akibatnya, lembaga perbankan sering kali menggunakan perjanjian kredit standar dalam praktik mereka.

Kerjasama antara bank dan notaris biasanya didasarkan pada perjanjian di mana notaris diminta oleh bank untuk menyusun perjanjian kredit antara bank dan debitur. Sebagian besar klausul perjanjian ditetapkan oleh bank, dan notaris pada dasarnya adalah pihak yang masyarakat bisa mendatangi tanpa adanya keterikatan sebelumnya. Dalam konteks pemberian kredit berdasarkan perjanjian kredit, penting bagi bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur untuk memberikan perhatian khusus terhadap perjanjian kredit tersebut. Ini karena perjanjian kredit memiliki peran yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penyelesaian kredit itu sendiri.⁷

Peran notaris sangat penting dalam mengikat agunan di bank. Ketika kredit berjalan lancar dan pembayaran dilakukan tepat waktu, bank dapat menghindari risiko. Namun, jika kredit tidak lancar, bank berisiko mengalami kredit macet. Penanganan kredit macet seringkali rumit, salah

⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 45.

⁵ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 39.

⁶ *Ibid.*

⁷ Sarana Widia dan Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit*, (Jakarta : Cipta Jaya, 2006), hlm. 20.

satunya karena agunan tidak diikat dengan sempurna oleh notaris. Hal ini dapat menyebabkan bank menanggung kerugian secara aktual.⁸

Setiap individu menginginkan kepastian hukum dan bukti tertulis atas tindakannya, yang dikenal sebagai bukti otentik. Oleh karena itu, ketika bank membuat perjanjian atau kesepakatan secara hukum, mereka membutuhkan bantuan notaris, yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik. Perjanjian atau kesepakatan yang dibuat secara otentik antara bank dan nasabahnya memerlukan kehadiran notaris karena notaris dapat membuat akta otentik yang memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Dalam Pemberian Kredit, tidak serta merta dapat berjalan dengan baik. Misalnya pembayaran terlambat/ macet sehingga terjadilah Namanya Wanprestasi/ cedera janji. Ciri-ciri dari Wanprestasi tersebut adalah antara lain:

- 1) Tidak menyanggupi
- 2) Terlambat memenuhi Prestasi
- 3) Memenuhi Prestasi tidak sebagaimana mestinya
- 4) Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam putusan Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Bdw , Kasus Posisinya bermula dari EM sebagai tergugat dan BPR sebagai penggugat sepakat untuk memberikan fasilitas kredit pinjaman dengan memberikan pinjaman/ hutang pokok kepada tergugat berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit**, tanggal 12-06-2015, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian**, tanggal 10-06-2016, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 09-06-2017, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 8-06-2018, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 29-05-2019 dan **Akta Addendum ke-5 (lima) Perjanjian Kredit**, tanggal 14-10-2020 di Kabupaten Bondowoso.

Bahwa atas pemberian kredit tersebut, EM memberikan Agunan berupa SHM, Desa Mrawan, Kabupaten Bondowoso, seluas 5055 m², atas nama EM. Agunan tersebut telah dibebankan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Sholeh, S.H, notaris & PPAT di Kabupaten Bondowoso dan nama pemegang hak tanggungan tersebut adalah PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT “ANUGERAH DHARMA YUWANA BONDOWOSO” yang bertempat kedudukan di Bondowoso.

Kemudian, pihak tergugat hanya memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran sebanyak lima kali atau sejumlah Rp. 9.368.400,- (Sembilan juta tiga ratus enam puluh delapan ribu empat ratus rupiah), yang mencakup pembayaran angsuran dari bulan November 2020 hingga Maret 2021. Namun, setelah itu, pihak tergugat tidak pernah menunaikan kewajiban membayar utang pokok, utang bunga, dan utang denda hingga saat gugatan ini diajukan. Hal ini menyebabkan pihak penggugat mengalami kerugian.

Sebelum mengajukan gugatan ini, pihak penggugat telah berulang kali berupaya mencapai kesepakatan damai dengan mengirimkan undangan dan surat peringatan kepada pihak tergugat

⁸ Muhammad Jumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, cet. IV (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 97.

untuk segera memenuhi kewajibannya. Namun, hasilnya hanya janji-janji dari pihak tergugat dan pembagian waktu yang terus menerus oleh mereka hingga gugatan ini akhirnya diajukan.

Mengacu pada kasus yang telah dijelaskan sebelumnya, artikel ini mengulas mengenai kewenangan dan peranan notaris dalam proses pembuatan akta perjanjian kredit. Oleh karena itu, judul artikel ini disusun sebagai “Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Perjanjian Kredit antara Bank dan Nasabah serta Upaya Penyelesaian Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Bdw)”.

Mengacu pada latar belakang yang telah diuraikan diatas, Rumusan Masalah yang terkait dengan pembahasan ini yaitu: 1. Bagaimana Peran Notaris dalam penyusunan Akta Perjanjian Kredit? 2. Bagaimana Upaya Hukum Penyelesaian terhadap Wanprestasi?

B. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan ini, metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Pendekatan yang diterapkan adalah pendekatan yuridis normatif, yang melibatkan metode analisis deskriptif analitis terhadap Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Perjanjian Kredit Antara Bank dengan Nasabah.

Materi hukum dikumpulkan melalui riset literatur dan tinjauan pustaka, serta penelusuran artikel dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan subjek penelitian ini. Setelah materi hukum terhimpun, mereka dievaluasi secara deskriptif, analitis, dan kritis terkait peran notaris dalam menyusun dokumen perjanjian kredit antara lembaga keuangan dan klien.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Perjanjian Kredit berdasarkan Putusan Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Bdw

Dalam keputusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bdw, pemberi pinjaman dan peminjam telah sepakat untuk menandatangani perjanjian kredit untuk mendapatkan modal kerja. Perjanjian kredit tersebut dibuat di hadapan seorang Notaris dan PPAT dengan jumlah pinjaman sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah). Pihak pemberi pinjaman dan peminjam yang telah menyetujui suatu kredit, maka kesepakatan tersebut wajib dicatat secara tertulis. Dalam konteks kegiatan perbankan, bank yang terlibat memiliki hak penuh untuk menentukan bentuk dan format dari perjanjian kredit tersebut. Namun, dalam melakukan hal tersebut, harus mematuhi beberapa panduan, seperti kejelasan rumusan perjanjian, penguraian rinci terkait jumlah pinjaman, cara pembayaran kembali, durasi pinjaman, serta persyaratan hukum lain yang umumnya terdapat dalam perjanjian kredit. Minimal, perjanjian kredit harus mencakup persyaratan hukum yang mempengaruhi legalitas kesepakatan tersebut.

Perjanjian kredit sering dilihat sebagai kesepakatan peminjaman uang antara bank sebagai pemberi pinjaman dan nasabahnya sebagai peminjam. Istilah lain yang umum digunakan untuk merujuk pada perjanjian ini termasuk akad kredit dan dokumen perjanjian kredit. Validitas perjanjian kredit bergantung pada kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku, yang didasarkan pada persyaratan sah nya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. Kesepakatan tersebut

dianggap mengikat dan harus ditaati oleh kedua belah pihak, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota yang menyatakan bahwa "perjanjian yang sah mengikat para pihak yang membuatnya." Dalam ranah hukum perdata, perjanjian kredit diinterpretasikan sebagai kesepakatan mengenai utang-piutang atau peminjaman, di mana pemberi pinjaman memberikan barang atau uang kepada peminjam, yang kemudian harus dikembalikan dengan jumlah, jenis, dan bunga yang telah disepakati sebelumnya.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bdw, peran notaris bisa dilihat dalam penyusunan **Akta Perjanjian Kredit**, tanggal 12-06-2015, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian**, tanggal 10-06-2016, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 09-06-2017, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 8-06-2018, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 29-05-2019 dan **Akta Addendum ke-5 (lima) Perjanjian Kredit**, tanggal 14-10-2020 di Kabupaten Bondowoso. Penting untuk memperhatikan aspek-aspek tertentu dalam penulisan perjanjian kredit untuk mencegah kecacatan hukum (invaliditas), yang dapat menyebabkan pembatalan kesepakatan tersebut, sehingga tindakan hukum yang dilakukan menjadi tidak sah atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, pihak bank harus mematuhi ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan terkait agar tidak melanggar aturan tersebut. Ini berarti semua aspek yuridis yang terkait dengan perjanjian kredit harus diperhatikan oleh bank, termasuk memastikan bahwa semua persyaratan telah dipenuhi dan memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi bank.

Setiap kesepakatan kredit harus didokumentasikan dalam bentuk perjanjian tertulis. Bank Indonesia dapat memberikan keleluasaan kepada setiap bank untuk menentukan bentuk dan format perjanjian sesuai kebijakan internal mereka. Namun, demi keamanan dalam transaksi kredit, perjanjian tersebut setidaknya harus mencakup hal-hal berikut::

- a. Perjanjian kredit mencakup informasi tentang jumlah kredit, metode pembayaran kredit, periode kredit, dan ketentuan lainnya yang telah disetujui atau ditentukan dalam proses pemberian kredit tersebut.
- b. Menyusun perjanjian kredit sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh hukum yang relevan untuk memastikan validitas kesepakatan tersebut.

Dalam pembuatan perjanjian kredit, notaris memiliki fungsi yang krusial. Berikut adalah tanggung jawab dan kewenangan notaris dalam menyusun dokumen perjanjian kredit sebagai otoritas yang berwenang, termasuk :

- 1) Biasanya terdapat kemitraan antara notaris dan institusi perbankan. Setelah terjalinnya kemitraan antara notaris dan lembaga keuangan, notaris yang menjadi mitra dari bank tersebut memiliki tanggung jawab dalam menyusun perjanjian kredit, yang meliputi :
 - a. Notaris memiliki kewajiban untuk menyusun perjanjian kredit sesuai dengan permintaan dari bank. Dalam proses penyusunan perjanjian kredit, notaris perlu memberikan penjelasan dan arahan tentang prosedur yang harus dijalani. Selain itu, notaris juga harus memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan norma-norma moral, tata tertib umum, dan peraturan hukum yang berlaku. Notaris harus menjelaskan hal ini kepada pihak bank karena jika permintaan dari bank tersebut melanggar aturan, perjanjian yang dibuat dapat menjadi tidak sah. Artinya, pembuatan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan tidak dapat dilakukan. Sebelumnya, notaris meminta informasi dari bank mengenai data

nasabah atau calon peminjam. Data yang diberikan oleh bank sangatlah penting untuk menyusun dokumen perjanjian dengan baik, sehingga informasi yang disediakan harus jelas dan rinci. Selanjutnya, bank memberikan jenis dan substansi yang diminta kepada notaris sebagai pembuat akta.

- b. Tanggungjawab Notaris dalam membuat perjanjian kredit adalah :
 - 1) Memastikan data tersebut benar
 - 2) Rahasia dokumen bank
 - 3) Dokumen yang disusun oleh notaris.
- c. Notaris memegang tanggung jawab untuk memberikan pemahaman atau penyuluhan kepada pihak bank mengenai aspek hukum, khususnya yang berkaitan dengan kredit. Hal ini mencakup penjelasan mengenai pembuatan akta autentik dan akta di bawah tangan, karena isu ini mungkin belum begitu dipahami atau diketahui oleh masyarakat umum. Oleh karena itu, notaris bertugas memberikan penjelasan, panduan, dan nasihat yang diperlukan, terutama terkait dengan penyusunan akta yang akan dilakukan.
- d. Notaris bertanggung jawab dalam menyusun dokumen akhir berdasarkan naskah perjanjian yang telah disepakati oleh pihak bank. Proses ini tentu telah disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.
- e. Notaris memiliki tanggung jawab untuk memverifikasi informasi terkait data yang tidak lengkap atau bahkan tidak jelas kepada bank, serta menyampaikan rancangan dokumen kepada bank.
- f. Notaris harus mempertahankan kerahasiaan informasi yang ada dalam perjanjian kredit, khususnya yang terkait dengan identitas dan jumlah pinjaman dari peminjam. Hal ini karena informasi tersebut bersifat pribadi bagi pihak yang terlibat dan bersifat internal, sehingga kerahasiaannya harus dijaga.
- g. Notaris bertanggung jawab untuk mendaftarkan akta tersebut di pengadilan negeri dengan cara memasukkannya ke dalam buku register. Setiap akta yang terdaftar dalam buku register telah disusun dan diotorisasi oleh notaris. Langkah ini bertujuan agar penyelesaian masalah di masa depan dapat mengikuti prosedur hukum yang berlaku, serta memberikan kekuatan hukum yang sah pada akta yang dibuat.

Selanjutnya, peran notaris dalam penyusunan **Akta Perjanjian Kredit**, tanggal 12-06-2015, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian**, tanggal 10-06-2016, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 09-06-2017, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 8-06-2018, **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 29-05-2019 dan **Akta Addendum ke-5 (lima) Perjanjian Kredit**, tanggal 14-10-2020 di Kabupaten Bondowoso sebagaimana yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bdw yaitu Melakukan verifikasi terhadap aset yang dijadikan jaminan untuk kredit. Debitur telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah seluas 5055 meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1003/Mrawan, sesuai dengan deskripsi yang tercantum dalam Surat Ukur bertanggal 04-01-2003 No. 137/2003, yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Bondowoso, Kecamatan Tapen, Kelurahan Mrawan, dan terdaftar atas nama EM (nama debitur). Oleh karena itu, properti yang dijadikan jaminan di sini termasuk dalam aset yang dapat dijamin dengan hak tanggungan. Artinya, verifikasi terhadap properti tersebut

telah dilakukan oleh notaris yang bertanggung jawab atas proses hak tanggungan di Kantor Pertanahan.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bdw, notaris memiliki peran dalam memberikan validitas pembuktian terhadap akta yang disusunnya. Notaris S menyusun Akta Perjanjian Kredit, yang tanggal pembuatannya tercantum di dalamnya, dan telah ditandatangani di hadapan Notaris J sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta tersebut. Akta Perjanjian Kredit tersebut memberikan kekuatan hukum yang dapat menjadi bukti yang kuat.

Upaya Penyelesaian terhadap Wanprestasi

Kreditur adalah entitas atau individu, baik itu organisasi, perusahaan, atau pemerintah, yang memiliki klaim terhadap pihak kedua atas properti atau layanan yang diberikan olehnya, biasanya melalui kontrak atau perjanjian, dengan perjanjian bahwa pihak kedua akan mengembalikan properti dengan nilai yang setara. Istilah ini seringkali digunakan dalam konteks keuangan, terutama dalam pinjaman dengan jangka waktu pendek atau obligasi jangka panjang. Secara umum, kreditur adalah pemberi kredit baik individu maupun badan usaha.⁹

Kredit memiliki peran penting dalam memfasilitasi kegiatan usaha, terutama dalam konteks ekonomi Indonesia, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang berdiri sendiri, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dana yang diberikan oleh bank kepada debitur sebagai fasilitas kredit berasal dari simpanan nasabah dan harus dikembalikan bersama dengan bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk memastikan pengembalian pinjaman oleh debitur, jaminan yang dapat diandalkan sangat diperlukan, karena memiliki peran penting bagi bank dalam memberikan fasilitas kredit dan mengatasi kemungkinan hambatan pembayaran kredit oleh debitur di masa mendatang.¹⁰

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit dijelaskan sebagai pemberian uang atau tagihan setara berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dan individu lain yang mengharuskan pihak peminjam untuk membayar kembali dengan bunga setelah periode waktu tertentu. Pasal tersebut menegaskan bahwa persetujuan pinjam-meminjam harus dilakukan secara tertulis. Hal yang sama dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mengharuskan bank untuk membuat perjanjian tertulis saat memberikan kredit. Kewajiban ini juga ditegaskan dalam ketentuan dasar perbankan oleh Bank Indonesia sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan.¹¹

⁹ Baiq Ermayanti, "Perlindungan Hukum Kreditur dan Debitur Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah," *Juridica*, Vol. 5 No. 1 (2023), hlm. 20-21.

¹⁰ Yulia Risa, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Normative*, Vol. 5 No. 2 (2017), hlm. 78-79.

¹¹ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 23-24.

Menurut Penjelasan Pasal 10 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, kesepakatan yang menciptakan keterikatan finansial yang menjamin pembayaran dapat dilakukan dalam dua cara. Pertama, melalui kesepakatan langsung antara pihak-pihak yang terlibat. Alternatif kedua adalah dengan menuliskan kesepakatan tersebut dalam sebuah dokumen resmi, tergantung pada persyaratan hukum yang mengatur substansi perjanjian tersebut. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak yang memberikan pinjaman, atau kreditur, menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, terutama berfokus pada isi dari perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit berfungsi sebagai bukti dan mengatur hak serta kewajiban dari semua pihak yang terlibat. Agar perjanjian kredit dapat memberikan jaminan yang memadai bagi pembayaran hutang kreditur, proses pemberian jaminan dengan ketentuan harus dilakukan secara teliti.¹²

Dalam proses pengajuan kredit, debitur harus memenuhi beberapa persyaratan, seperti: (1) Mengajukan Kartu Tanda Penduduk, termasuk Kartu Tanda Penduduk pasangan jika debitur telah menikah. Jika debitur adalah badan hukum, Kartu Tanda Penduduk seluruh anggota juga harus diserahkan; (2) Mengajukan Kartu Keluarga; (3) Mengajukan Akta Nikah, jika debitur telah menikah; (4) Mengajukan Tanda Daftar Perusahaan (TDP); (5) Mengajukan Surat Izin Usaha; (6) Mengajukan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan jika debitur adalah badan hukum, NPWP perusahaan serta anggota perseroan atau strukturnya juga harus diajukan; (7) Mengajukan Hinder Ordonantie (HO); (8) Bagi debitur yang merupakan badan hukum, anggaran dasar dan perubahannya juga menjadi persyaratan untuk pengajuan kredit.¹³

Jika semua ketentuan terpenuhi, kreditur akan memberikan pinjaman yang menghasilkan sebuah perjanjian yang dikenal sebagai perjanjian kredit. Dalam perjanjian tersebut, debitur diwajibkan untuk memberikan jaminan berupa hak atas tanah yang tercatat dalam sertifikat hak atas tanah yang dikenakan hak tanggungan. Proses pemberian hak tanggungan ini melibatkan beberapa langkah, yaitu: (1) Penyusunan perjanjian kredit, (2) Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan (3) Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional. Setelah pendaftaran oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diterima oleh Badan Pertanahan Nasional, dalam waktu 7 hari, Badan Pertanahan Nasional akan membuat buku tanah, mencatatnya, dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan tanggal pada buku tanah bertujuan untuk memastikan kelancaran proses pembuatan buku tanah yang dikenakan hak tanggungan serta memberi keuntungan bagi semua pihak yang terlibat. Melalui penanggalan pada buku tanah, hak tanggungan akan memiliki keabsahan dan mengikat pihak ketiga. Hal ini disebabkan oleh kekuatan eksekutorial yang dimiliki sertifikat hak tanggungan tersebut, yang sebanding dengan keputusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap, dan berperan sebagai pengganti akta hipotek dalam konteks hak atas tanah.

¹² H. R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi: The Bankers Handbook*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 183.

¹³ Cermati.com, "Inilah Syarat Agar Kredit Disetujui Bank," tersedia pada <https://www.cermati.com/artikel/inilah-syarat-agar-pengajuan-kredit-disetujui-bank> , Diakses pada tanggal 30 April 2024.

Pengaitan hak atas tanah dengan hak tanggungan menyebabkan kreditur dan debitur memiliki ketergantungan yang didasarkan pada kepercayaan, menghasilkan kewajiban dan hak bagi masing-masing pihak. Setelah proses pengaitan hak tanggungan dilakukan, kreditur menjadi pemegang hak tanggungan sementara debitur menjadi pemberi hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan merupakan individu atau badan hukum yang bertindak sebagai pihak yang memberikan pinjaman, sedangkan pemberi hak tanggungan adalah individu atau badan hukum yang memiliki kewenangan hukum untuk melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan objek hak tanggungan tersebut.

Kreditur dapat mengambil langkah-langkah berikut untuk menagih hutang dari debitur: (1) Mengirim surat peringatan, yang diberikan kepada debitur sebanyak 3 kali, dengan masing-masing surat peringatan memiliki batas waktu selama 14 hari, (2) Mengirim surat somasi, dilakukan jika debitur masih belum melunasi hutangnya setelah menerima surat peringatan yang ketiga, dan (3) Melakukan eksekusi, yaitu jika debitur masih belum melunasi hutangnya setelah menerima surat somasi, sehingga dianggap telah melakukan wanprestasi.

PT. BPR Bondowoso memiliki dua opsi eksekusi yang dapat dilakukan, yaitu: (1) Eksekusi di bawah tangan dan (2) Eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Proses eksekusi di bawah tangan dimulai dengan negosiasi antara kreditur dan debitur, di mana debitur akan menandatangani kesepakatan jual beli jaminan hak tanggungan di hadapan notaris mengenai harga dan cara penjualan jaminan hak tanggungan. Setelah kesepakatan dicapai, tahap selanjutnya adalah proses penjualan, yang bisa dilakukan oleh debitur sendiri atau oleh kreditur yang diberi kuasa khusus oleh debitur.

Sesuai dengan Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan, Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat diperbolehkan untuk mengakuisisi sebagian atau seluruh jaminan, baik melalui proses lelang maupun di luar lelang, tergantung pada kesepakatan sukarela antara pemilik jaminan atau berdasarkan wewenang untuk menjual di luar proses lelang dari pemilik jaminan dalam situasi dimana Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank. Namun, jaminan yang diakuisisi harus segera dicairkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, bank berhak untuk melakukan lelang jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam industri lelang, seringkali terjadi kesulitan dalam menjual kembali jaminan yang telah diambil alih oleh bank, terutama jika jaminannya berupa aset tak bergerak. Oleh karena itu, jika jaminan atau aset debitur atau penjamin belum terjual dalam waktu satu tahun setelah diambil alih oleh bank, bank harus melakukan pengalihan kepemilikan kembali kepada pihak bank yang bersangkutan. Hal ini dapat mempengaruhi neraca keuangan bank. Oleh karena itu, Notaris dapat menyusun *Acte De Command* yang berisi informasi tentang pembelian tersebut untuk siapa pun yang melakukan pembelian.

Bank perlu memulai rencana pembelian sementara dengan membuat sebuah akta autentik yang dikenal sebagai Akta Pembelian buat Orang Lain atau yang sering disebut *Acte de Command*. Isinya menyatakan bahwa bank selaku kreditur akan turut serta dalam lelang untuk membeli kembali aset jaminan kreditnya. Peran *Acte de Command* sangat penting bagi bank yang telah

melelang agunan berkali-kali tanpa ada peminat. Lelang tersebut dilakukan untuk menyelesaikan kredit macet yang belum dibayarkan oleh debitur.

D. PENUTUP

Notaris harus memberikan panduan tentang langkah-langkah yang tepat. Dia juga harus memastikan bahwa dokumen yang disusun tidak melanggar norma-norma moral, ketertiban umum, dan peraturan hukum. Notaris memiliki tanggung jawab atas penyusunan dokumen kredit. Dia juga harus memberikan pemahaman hukum kepada pihak bank, terutama yang berkaitan dengan kredit. Informasi rahasia dalam perjanjian kredit, terutama tentang identitas dan jumlah kredit dari debitur, harus dijaga kerahasiannya oleh notaris. Notaris bertanggung jawab untuk memverifikasi data yang tidak jelas atau kurang jelas dan memberitahukan hal tersebut kepada bank serta memberikan rancangan dokumen kepada bank. Notaris juga bertugas untuk mendaftarkan akta tersebut ke pengadilan negeri dengan cara memasukkannya ke dalam buku register.

Penyelesaian atas Wanprestasi memiliki dua metode, yaitu: (1) Eksekusi di bawah tangan dan (2) Eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Proses eksekusi di bawah tangan dimulai dengan negosiasi antara kreditur dan debitur. Debitur kemudian akan menandatangani perjanjian jual beli jaminan hak tanggungan di hadapan notaris, yang mencakup harga dan metode penjualan jaminan hak tanggungan. Setelah kesepakatan tercapai, tahap berikutnya adalah proses penjualan, yang dapat dilakukan oleh debitur sendiri atau oleh kreditur yang diberi kuasa khusus oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Baiq Ermayanti, "Perlindungan Hukum Kreditur dan Debitur Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah," *Juridica*, Vol. 5 No. 1 (2023), hlm. 20-21.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007.

Cermati.com, "Inilah Syarat Agar Kredit Disetujui Bank," tersedia pada <https://www.cermati.com/artikel/inilah-syarat-agar-pengajuan-kredit-disetujui-bank> , Diakses pada tanggal 30 April 2024.

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006.
Harun, Badriyah. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.

Naja, H. R. Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi: The Bankers Handbook*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005.

Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993.

Widia, Sarana dan Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit*. Jakarta : Cipta Jaya, 2006.

Yulia Risa, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan,” *Normative*, Vol. 5 No. 2 (2017), hlm. 78-79.