

Perjanjian Kredit: Peran Notaris Dalam Penyusunan Akta Antara Bank Dan Nasabah

M. Mas Agussyah¹, Aad Rusyad Nurdin²

¹ Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Agooseemd@yahoo.com

² Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Indonesia

ABSTRACT

Customers who want to apply for credit from a bank must make a credit agreement with the bank through a formal agreement. This credit agreement can be made by a Notary in the form of a Credit Agreement Deed. This research uses a doctrinal research method with a descriptive analytical analysis approach to explore the role of notaries in preparing credit agreement deeds between customers and banks. Legal materials were collected through literature studies and internet searches, including related scientific articles and journals. The analysis was carried out descriptively analytically and critically regarding the role of the Notary in the process of preparing the Deed of Credit Agreement. The notary must ensure that the deed is prepared in accordance with legal and ethical norms. In the process of resolving Bad Credit, which can be done through Credit Restructuring and execution privately or through auction either by the State Property and Auction Services Office (KPKNL) or another auction offices.

Keywords	Notary; Credit Agreement; Bad Credit
Cite This Paper	Agussyah, M. M., & Nurdin, A. R. (2025). Perjanjian Kredit: Peran Notaris Dalam Penyusunan Akta Antara Bank Dan Nasabah. Legal Spirit, 9(3).
Manuscript History: <u>Received:</u> June 9, 2024 <u>Accepted:</u> October 7, 2025 <u>Corresponding Author:</u> Agussyah, Agooseemd@yahoo.com	 Legal Spirit is Licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License Indexed:    Layout Version: V8.2024

PENDAHULUAN

Kredit merupakan kegiatan yang beresiko 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 wajib dilaksanakan dengan hati hati, didukung oleh tanggungjawab dan pemahaman yang kuat dari staff dan manajemen yang terlibat dalam proses kredit tersebut.¹

Karena itu, ketika nasabah mengajukan permohonan kredit kepada bank, diperlukan sebuah perjanjian kredit antara kedua belah pihak. Perjanjian ini akan dituangkan dalam

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

Akta Perjanjian Kredit oleh Notaris atau akta dibawah tangan. 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 dan UU No. 4 Tahun 2023 mengenai Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.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 Notaris sebagai mitra atau rekanan.³

Menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 dari UU No. 2 Tahun 2014 perubahan UU No. 30 Tahun 2004 mengenai Tugas dan Fungsi Notaris, Notaris merupakan pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik serta kewenangan lain yang disyaratkan dalam UU tersebut. Akta Notaris merupakan bagian integral dari peran yang dimainkan oleh Notaris itu sendiri. Pasal 1868 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan bahwa akta Autentik 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 Autentik.:

- 1) disusun dan diresmikan sesuai aturan hukum
- 2) disusun dihadapan pejabat.
- 3) disusun 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, seperti peminjaman uang sesuai peraturan yang berlaku. Jaminan ini memiliki fungsi, antara lain :

- 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, jaminan yang dapat berupa benda fisik atau janji penanggungan utang, atau keduanya. Benda yang dijaminakan ini berfungsi untuk memberikan hak kepada penerima jaminan. Sebelum diterima biasanya benda yang dijaminakan dinilai terlebih dahulu. Penilaian ini mencakup aspek hukum dan ekonomi.⁶

Notaris dalam merancang akta perjanjian kredit perbankan memiliki signifikansi yang besar, sebagai pejabat umum, 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-

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.

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.*

prinsip profesionalisme tersebut. Akibatnya, lembaga perbankan sering kali menggunakan perjanjian kredit standar dalam praktik mereka.

Kerjasama yang dilakukan antara Notaris dan bank biasanya didasarkan pada perjanjian di mana Notaris diminta oleh bank untuk menyusun akta perjanjian kredit antara debitur dan bank. 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. Hal 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 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 Autentik. Oleh karena itu, ketika bank membuat perjanjian atau kesepakatan secara hukum, mereka membutuhkan bantuan Notaris, yang memiliki kewenangan untuk membuat akta Autentik. Perjanjian atau kesepakatan yang dibuat secara Autentik antara bank dan nasabahnya memerlukan kehadiran Notaris karena Notaris mempunyai peran untuk melindungi para pihak yang menjadi pihak dalam perjanjian.

Dalam Pemberian Kredit, tidak serta merta dapat berjalan dengan baik. Misalnya pembayaran terlambat/ macet sehingga terjadilah wanprestasi/ cidera 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 No. 5/Pdt.G.S/2023/PN.Bdw, kasus posisinya bermula dari EM sebagai tergugat dan BPR sebagai penggugat sepakat untuk memberikan pinjaman uang kepada tergugat berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit**, tanggal 12-06-2015 dengan jumlah pinjaman Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah), **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian**, tanggal 10-06-2016 dengan jumlah pinjaman Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah), **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 09-06-2017 dengan jumlah pinjaman Rp.90.000.000 (Sembilan puluh juta rupiah), **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 8-06-2018 dengan jumlah pinjaman Rp.90.000.000 (Sembilan puluh juta rupiah), **Akta Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit**, tanggal 29-05-2019 dengan jumlah pinjaman Rp.90.000.000 (Sembilan puluh juta rupiah) dan **Akta Perjanjian Kredit**, tanggal 14-10-2020 dengan jumlah pinjaman Rp.73.000.000 (tujuh puluh tiga juta rupiah) di Kabupaten Bondowoso.

Dalam pinjaman kredit tersebut, EM menjaminkan tanah 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 tersebut adalah PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT "ANUGRAHDHARMA YUWANA BONDOWOSO" yang bertempat kedudukan di Bondowoso.

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

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

Kemudian, pihak tergugat hanya memenuhi kewajibannya dengan melakukan lima kali pembayaran dengan cara angsuran 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 surat peringatan terhadap pihak tergugat agar 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 tentang wewenang dan peranan Notaris dalam proses penyusunan akta perjanjian kredit. Oleh karena itu, artikel ini disusun dengan judul "Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Perjanjian Kredit antara Bank dan Nasabah serta Upaya Penyelesaian Kredit Macet (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 kredit macet?

METODE

Dalam penulisan ini, metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian doktrinal Pendekatan yang diterapkan adalah 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.

HASIL DAN PEMBAHASAN

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

Dalam putusan ini, bank dan nasabah telah menandatangani sebuah perjanjian kredit dengan jumlah pinjaman sebesar Rp73.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta Rupiah) dihadapan Notaris. Apabila pihak-pihak menyetujui, maka perjanjian tersebut wajib dibuat secara tertulis. Jika dilihat dari 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 KUHPdata. Kesepakatan tersebut dianggap mengikat dan harus ditaati oleh kedua belah pihak, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata 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 ini, peran Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Kredit, penting untuk memperhatikan aspek-aspek tertentu dalam penyusunan perjanjian kredit untuk mencegah kecacatan hukum (invaliditas), yang dapat menyebabkan pembatalan kesepakatan tersebut, sehingga tindakan hukum yang dilaksanakan menjadi tidak sah. Oleh karena itu, pihak bank harus mematuhi ketentuan yang berlaku agar tidak melanggar aturan tersebut. Semua aspek yang berkaitan dengan hukum, bank haruslah memperhatikan agar bank dipastikan mendapatkan perlindungan hukum.

Semua bentuk perjanjian kredit harus disusun secara tertulis. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mewajibkan setiap bank untuk memiliki pedoman perkreditan bank. Bank diberikan 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.

Notaris memiliki peranan yang sangat krusial dalam membuat perjanjian kredit. Kewenangan dan tanggungjawab Notaris dalam membuat akta tersebut adalah antara lain :

- 1) Biasanya terdapat kemitraan antara Notaris dan institusi perbankan. Setelah terjalinnya kemitraan antara Notaris dan lembaga keuangan, maka tanggungjawab Notaris tersebut meliputi:
 - a. Dalam proses penyusunan akta perjanjian kredit, yang perlu diperhatikan adalah memberikan arahan-arahan mengenai ketentuan-ketentuan yang harus dijalani, akta yang disusun harus dibuat sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Sebagai Notaris perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai isi dari perjanjian tersebut, apabila pihak-pihak melanggar ketentuan tersebut maka perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah. Sebelum dilakukan pembuatan akta, bank memberikan data-data nasabah yang data tersebut merupakan hal yang sangat penting dalam membuat akta perjanjian tersebut. Kemudian bank juga memberikan isi pokok atau syarat-syarat dari perjanjian tersebut.
 - 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 harus memberikan penyuluhan atau informasi terkait dengan perjanjian kredit ini. Salah satunya memberikan pemahaman mengenai jenis akta yaitu dibawah tangan dan autentik, karena masih banyak yang belum mengetahui mengenai informasi tersebut. Oleh karena itu, Notaris bertanggungjawab untuk dapat melakukan penjelasan terkait dengan perjanjian tersebut.
 - 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.
 - f. Notaris wajib merahasiakan informasi dari nasabah karena informasi tersebut bersifat pribadi seperti jumlah pinjaman dan identitas nasabah.

- g. Kemudian akta yang telah dibuat wajib didaftarkan kepada pengadilan negeri dengan cara memasukkan kedalam buku register. Setiap akta yang terdaftar berarti 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 disusun.

Penyusunan Akta Perjanjian Kredit sesuai Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso No. 5/Pdt.G/2023/PN.Bdw, peran Notaris adalah menyusun akta perjanjian kredit sesuai data penghadap serta memastikan terdapat objek yang dijamin. kemudian apabila telah disusun, Notaris Melaksanakan verifikasi terhadap aset yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Peminjam memiliki tanah untuk dijadikan jaminan seluas 5055 m² (lima ribu lima puluh lima 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, tanah yang dijamin adalah termasuk jenis jaminan hak tanggungan. Maksudnya adalah Notaris telah melakukan verifikasi atas objek yang didaftarkan hak tanggungan tersebut di kantor pertanahan.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso No. 5/Pdt.G/2023/PN.Bdw, Notaris memiliki peran dalam memberikan validitas terhadap akta perjanjian yang dibuat. Yang dilakukan oleh Notaris S adalah sesuai dengan ketentuan yaitu tercantum mengenai tanggal pembuatannya, dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dan telah ditandatangani sehingga akta tersebut dapat menjadi alat bukti yang kuat.

Upaya Hukum Penyelesaian terhadap Kredit Macet

Kreditur adalah entitas atau individu, baik itu pemerintah atau perusahaan, yang memberikan pelayanan atau pinjaman uang terhadap pihak kedua, biasanya melalui perjanjian, yang isi dari perjanjiannya adalah pihak kedua tersebut akan mengembalikan sesuai dengan pinjaman yang diberikan. 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 ayat (11) Undang-Undang No. 10 tahun 1998 mengenai Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No. 4 Tahun 2023 mengenai Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, pemberian kredit dijelaskan sebagai pemberian dana atau uang 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-

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.

meminjam harus dilakukan secara tertulis. Hal yang sama dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mengharuskan bank untuk dapat membuat kesepakatan secara tertulis saat memberikan kredit. Kewajiban ini juga ditegaskan dalam ketentuan dasar perbankan oleh Bank Indonesia (Kini Otoritas Jasa Keuangan) sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan.¹¹

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. kreditur atau yang memberikan pinjaman akan mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan Undang-Undang Hak tanggungan yang salah satu bentuk perlindungannya terletak 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; (2) Kartu Keluarga (KK); (3) Surat Tanda Nikah atau Akta Nikah, jika debitur telah menikah; (4) Mengajukan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), (5) anggaran dasar bagi yang berbadan hukum.¹³

Jika semua ketentuan terpenuhi, pinjaman tersebut akan diberikan oleh kreditur sesuai dengan jumlah yang disepakati. Salah satu syarat dari perjanjian tersebut adalah debitur menjaminkan berupa tanah yang akan diikat hak tanggungan kemudian diberikan sertifikat Hak Tanggungan. Langkah-langkah dalam pemberian Hak Tanggungan ini yaitu: 1. Menyusun akta perjanjian kredit, 2. Menyusun akta pemberian hak tanggungan (selanjutnya disebut APHT) 3. Mendaftarkan APHT ke BPN untuk dicatat dan disalin ke dalam buku tanah. Tanggal yang tertera pada buku tanah berfungsi untuk memastikan kelancaran pada pembuatan buku tanah tersebut serta memberikan keuntungan bagi semua pihak yang terlibat. Dengan itu maka hak tanggungan tersebut memiliki keabsahan. 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.

Memberikan hak atas tanah sebagai jaminan adalah salah satu proses dalam penyusunan perjanjian kredit. Kemudian diikat dengan APHT. Setelah dilakukannya APHT, maka kreditur menjadi pemegang hak sedangkan debitur sebagai pemberi hak tersebut. Pemberi pinjaman bertindak sebagai pemegang hak sedangkan yang menerima pinjaman adalah sebagai pemberi hak.

Kreditur dapat mengambil langkah-langkah berikut untuk menagih hutang dari debitur: 1. Mengirim surat peringatan, sebanyak 3 kali, dan tiap surat peringatan memiliki batas waktu selama 14 hari, 2. Mengirim somasi, apabila 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.

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

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

¹³ Bank Mandiri, "Kredit Usaha Rakyat," tersedia pada <https://www.bankmandiri.co.id/kur-bank-mandiri>, Diakses pada tanggal 06 Juni 2024.

PT. BPR Bondowoso memiliki dua opsi dalam penyelesaian kredit macet yang dapat dilakukan, yaitu: 1. Restrukturisasi Kredit, merupakan Upaya Bank dalam melakukan perbaikan kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami masalah dalam melaksanakan kewajibannya. Dengan melalui, yaitu : a). Penurunan suku bunga kredit. b). Perpanjangan jangka waktu c). Pengurangan tunggakan bunga kredit. d). Penambahan fasilitas kredit, dan e). Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara. f). Pengurangan tunggakan pokok kredit.¹⁴

Kemudian yang ke 2. Eksekusi di bawah tangan dan Eksekusi lelang melalui Kantor lelang baik Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) maupun kantor lelang lainnya. Pada eksekusi dibawah tangan, debitur akan menyepakati perjanjian jual beli tanah yang dijaminan tersebut mengenai cara penjualan dan harga dari tanah tersebut. Kemudian apabila sepakat maka kreditur dapat melakukan penjualan atas objek tersebut melalui debitur yang telah memberikan kuasa.

Sesuai dengan Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan, Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat diperbolehkan untuk mengakuisisi seluruh atau sebagian jaminan, dapat melalui proses lelang ataupun 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 pelaksanaan 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.

PENUTUP

Notaris harus memberikan panduan tentang langkah-langkah yang tepat. Notaris 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. Selain itu juga harus memberikan pemahaman hukum kepada pihak bank dan nasabah, terutama yang berkaitan dengan kredit. Informasi rahasia dalam akta perjanjian kredit, seperti identitas dan jumlah pinjaman atau kredit, 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 akta perjanjian kredit kepada bank.

Penyelesaian atas kredit macet memiliki dua metode, yaitu: (1) Restrukturisasi Kredit, merupakan Upaya Bank dalam melakukan perbaikan kegiatan perkreditan terhadap debitur

¹⁴ Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Pasal 1 ayat 26.

yang mengalami masalah dalam melaksanakan kewajibannya. (2) Eksekusi di bawah tangan dan Eksekusi lelang baik melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) maupun kantor lelang lainnya. Pada eksekusi dibawah tangan, debitur akan menyepakati perjanjian jual beli tanah yang dijaminakan tersebut mengenai cara penjualan dan harga dari tanah tersebut. Kemudian apabila sepakat maka kreditur dapat melakukan penjualan atas objek tersebut melalui surat kuasa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bahsan, M. (2007). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Budiono, Herlien. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007.
- Djumhana, Muhammad. (2006). *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harun, Badriyah. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Naja, H. R. Daeng. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi: The Bankers HandBook*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. (1993). *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Widia, Sarana dan Adrian Sutedi. (2006). *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit*. Jakarta : Cipta Jaya.

Artikel Jurnal

- Baiq Ermayanti, (2023). Perlindungan Hukum Kreditur dan Debitur Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah," *Juridica*, Vol. 5 No. 1, 20-21.
- Yulia Risa, (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Normative*, Vol. 5 No. 2, 78-79.
- Fadjar, Abdul Mukhtie. (2008). Poligami dan Konstitusi. *Jurnal Konstitusi*, 4(4), 2-15.

Website

- Bank Mandiri. 2024. Kredit Usaha Rakyat. Diambil Juni 6, 2024, Dari <https://www.bankmandiri.co.id/kur-bank-mandiri/>

