

**KEBIJAKAN PERBANKAN DALAM MENENTUKAN JAMINAN PERSEORANGAN
SEBAGAI JAMINAN TERHADAP PEMBERIAN KREDIT UMUM BAGI NASABAH
(STUDI PADA BANK NTT KCU KUPANG)**

Alexsander Reynaldi Koli*

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, NTT, Indonesia
Correspondensi author email: alexanderkoli54@gmail.com

Florensiana Resi Ngepi

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, NTT, Indonesia

Stefanus Don Rade

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, NTT, Indonesia

ABSTRACT

Banking credit is one of the conventional bank businesses that has been widely used by members of the public who need funds. Law Number 10 of 1998 concerning Banking states that the main function of Indonesian Banking is as a collection and distribution of public funds aimed at supporting the implementation of national development towards improving the welfare of many people. We know two types of credit guarantee rights in practice in the community, namely individual credit guarantee rights (personal guarantee), which is a guarantee of a third party who acts to guarantee the fulfillment of debtor obligations. The research method that the author uses is an empirical juridical research method. This research uses a problem approach, a statutory approach (Statute-Approach) and a concept approach (conceptual approach). The data source that the author uses is primary data by means of field research (Field Research) located at Bank NTT.

Keywords : *banking credit, individual guarantee, NTT Bank protection system.*

ABSTRAK

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Kita mengenal dua jenis hak jaminan kredit dalam praktik di masyarakat, yaitu Hak-hak jaminan kredit perorangan (personal guarantee), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Penelitian ini memakai pendekatan masalah pendekatan perundang-undangan (Statute-Approach) serta pendekatan konsep (conceptual approach). Sumber data yang penulis gunakan

berupa data primer dengan cara penelitian lapangan (Field Research) yang berlokasi di Bank NTT KCU Kupang dengan melakukan teknik pengumpulan data berupa pengamatan dan wawancara dengan data sekunder untuk membantu penelitian ini. Kebijakan kredit dari Bank NTT mempunyai SOP tersendiri, berkaitan dengan kebijakan tersebut bank NTT beranjak dari Manual perkreditan terdiri dari lima buku itu terdiri dari parameter penentuan jenis kredit, penyelesaian kredit dan penyelamatan penyelesaian kredit. Turunan dari manual kredit inilah diterbitkan SOP untuk berbagai kepentingan. Pihak Bank NTT dalam memberikan perlindungan berlandaskan pada UUHTI. Dalam kegiatan perkreditan tersangkut beberapa pihak yakni kreditur, debitur serta pihak-pihak terkait maka dalam UUHTI kepentingan para pihak diperhatikan memberikan keseimbangan dalam perlindungan dan kepastian hukumnya. UUHTI dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi lembaga jaminan untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang. Bank NTT KCU Kupang dalam memberikan kredit sangat memperhatikan dan mempertimbangkan resiko kerugian yang mungkin akan terjadi di kemudian hari.

Kata Kunci: kredit perbankan, jaminan perseorangan, sistem perlindungan Bank NTT.

PENDAHULUAN

Bank merupakan salah satu lembaga yang melakukan kegiatan usahanya dibidang jasa keuangan, baik dalam melalui fungsinya yaitu sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan/atau sebagai lembaga yang mampu menyalurkan dana ke berbagai pihak dan kegiatan yang potensial. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. (Dhillon 2020)

Lembaga Perbankan merupakan peranan penting bagi kelangsungan perekonomian Indonesia. Lembaga Perbankan bekerja berdasarkan kepercayaan masyarakat untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka sertifikat deposito, tabungan, dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Kemudian dana tersebut disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), yang menyatakan bahwa "fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dan masyarakat". (Mathematics 2016)

Jasa bank sangat penting bagi para pengusaha, karena bank merupakan salah satu fasilitator penyedia dana berupa pinjaman kredit bagi pengusaha yang membutuhkan dana tambahan untuk kelangsungan usahanya. Ketika bank menjalankan perannya, bank tersebut harus memperhatikan berbagai hal sebelum memberikan kredit kepada calon debitur. Hal ini karena pemberian fasilitas kredit bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar hutangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. (Mathematics 2016)

Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karna pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan Perundang-Undangan yang (www.repository.usu.ac.id)

Sebelum memperoleh fasilitas kredit, calon debitur harus memenuhi persyaratan dari bank yang salah satunya adalah adanya jaminan kredit. Dapat dikatakan bahwa setelah penandatanganan perjanjian kredit yang ada beserta penyerahan jaminan, maka kredit dapat dicairkan dan debitur diharapkan dapat membayar hutangnya sesuai dengan batas waktu beserta pelunasan bunga kreditnya. (Mathematics 2016)

Pada hakikatnya, fungsi jaminan kredit bank berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan dan menggunakan dana miliknya secara baik dan hati-hati. Hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan hutang debitur pada bank. (Mathematics 2016)

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam menjalankan fungsinya tersebut, maka bank melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit. (Don Rade, Tadeus, dan Gana 2021)

Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan (Undang-Undang Perbankan) “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Di Indonesia, prinsip kerahasiaan bank ini ditegaskan dalam Pasal 40 UU 10/1998 yang berbunyi: Bank wajib merahasiakan keterangan mengenai nasabah Penyimpan dan simpanannya, kecuali dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Pasal 41A. Dalam perbankan terdapat suatu asas yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya, yaitu yang dikenal dengan istilah The Five of Credit, artinya pada pemberian kredit tersebut harus memperhatikan 5 prinsip yaitu : Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (modal), Collateral (jaminan), dan Condition of economic (suasana perkembangan ekonomi). (Mathematics 2016)

Kita mengenal dua jenis hak jaminan kredit dalam praktik di masyarakat, yaitu; Hak-hak jaminan kredit perorangan (personal guarantee), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk dalam golongan ini antara lain ‘borg’ yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa hutang orang lain pasti dibayar. Pasal 1820 KUHPPert penanggungan ialah suatu persetujuan dimana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, meningkatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya. Hak-hak jaminan kredit kebendaan (persoonlijke en zakelijke zekerheid), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk golongan ini apabila yang bersangkutan didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam hal pembagian penjualan hasil harta benda debitur, meliputi: privilege (hak istimewa), gadai, dan hipotek. Perjanjian jaminan perorangan atau personal guarantee adalah suatu perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan pasal 1821 KUHPPert yang menyatakan ‘tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah’. Oleh karena itu, pemberi personal guarantee harus menyebut perjanjian pokok yang mana ditanggung oleh pemberi jaminan tersebut. (Dhillon 2020)

Sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian aksesoir dimana perjanjian jaminan selalu dikaitkan dengan perjanjian pokok. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian jaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Dalam Pasal 1 Ayat (1) dan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang

Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU HT), yang didalamnya menjelaskan mengenai perlindungan dan keistimewaan kepada kreditur tertentu, dimana dengan adanya keistimewaan tersebut menjadikan pihak bank mudah melakukan eksekusi terhadap objek jaminan jika debitur wanprestasi, namun keistimewaan itu tidak menjadi jaminan akan pelunasan hutang debitur berjalan baik (Mathematics 2016)

Terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur tentu akan merugikan pihak kreditur, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihakterkait, khususnya bagi kreditur jika debitur wanprestasi. Hal ini tentu mendorong penulis untuk berfikir mengenai pentingnya perlindungan hukum bagi bank atau kreditur jika terjadi kredit macet. (Mathematics 2016)

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah dipaparkan penulis diatas, maka hal-hal yang dibahas dalam penelitian ini,antara lain: 1) Bagaimana sistem kebijakan Bank NTT KCU Kupang dalam pemberian kredit umum bagi nasabah ? 2) Bagaimana perlindungan yang diberikan oleh Bank NTT KCU kepada pihak ketiga jika terjadi permasalahan dikemudian hari ?

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan suatu penelitian penulis mengacu pada metode penelitian, agar penelitian lebih terarah dan terencana. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Penelitian ini memakai pendekatan masalah pendekatan perundang-undangan (Statute-Approach) serta pendekatan konsep (conseptual approach). Sumber data yang penulis gunakan berupa data primer dengan cara penelitian lapangan (Field Research) yang berlokasi di Bank NTT KCU Kupang dengan melakukan teknik pengumpulan data berupa pengamatan dan wawancara dengan data sekunder untuk membantu penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sistem Kebijakan Bank NTT KCU Kupang Dalam Pemberian Kredit Umum Bagi Nasabah.

Kredit berasal dari bahasa latin *creditus* yang merupakan bentuk past principle dari kata *credere*, to trust atau *faith*, trust berarti kepercayaan. (J Andy Hartanto, 2015: 11).Jika dihubungkan dengan fungsi bank, maka berarti bank selaku kreditur percaya untuk meminjamkan sejumlah uang kepada debitur yang mana debitur harus dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang telah disepakati. (Hermansyah, 2011: hlm. 16)

Jadi, kredit hanya dapat diberikan kepada mereka yang "dipercaya mampu" mengembalikan kredit tersebut di kemudian hari. Pemenuhan kewajiban pengembalian pinjaman tersebut sama artinya dengan pemenuhan suatu prestasi. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Sesuai dengan rumusan dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan maka kredit hanya dibatasi dalam hubungan antara bank dengan nasabahnya. Kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dan debitur dengan pengembalian hutang disertai imbalan berupa bunga. Bunga merupakan keharusan karena bunga sebagai imbalan jasa bagi bank yang merupakan keuntungan perusahaan. Berdasarkan uraian di atas, unsur-unsur yang terdapat didalam kreditur, yaitu:

1. Kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan pada waktu tertentu;
2. Waktu yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya. Jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana;
3. Prestasi yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontraprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan;

Kebijakan kredit dari Bank NTT mempunyai SOP tersendiri, berkaitan dengan kebijakan tersebut bank NTT beranjak dari Manual perkreditan terdiri dari lima buku itu terdiri dari parameter penentuan jenis kredit, penyelesaian kredit dan penyelamatan penyelesaian kredit. Turunan dari manual kredit inilah diterbitkan SOP untuk berbagai kepentingan. Kelanjutan dari kebijakan ini dimasukkan ke dalam program pemberian kreditnya yang di dalamnya terdapat skin-skin kredit atau disebut dengan jenis-jenis kredit devorvikasi. Di dalam sistem perbankan lazimnya kredit itu terdiri dari tiga yaitu kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit pensiuner. Dari ketiga kredit ini dibagi lagi kedalam berbagai jenis untuk kredit modal kerja itu sendiri seperti kredit rekening koran, kredit rekening perumahan, kredit rekening proyek. Untuk kredit investasi terdiri dari kredit pembelian rumah, kredit pembelian fasilitas usaha kredit konsumen. Dalam pemberian kredit sudah dibaga-bagi mana ada yang untuk UMKM ada yang mikro menengah ada yang komersil sedangkan untuk jaminan sendiri kebijakan Bank NTT ada yang kredit tanpa agunan juga ada kredit yang menggunakan agunan juga ada tanpa agunan itu biasanya untuk kredit mikro itu untuk ketentuan Bank NTT namanya kredit umum mikro mardeka jadi maksimal 5 jt 0% bunganya agunan tidak wajib terus diksih

BPJS itu tidak pakai agunan sedangkan kredit yang lainnya wajib ada agunan minimal ofernya 100% ketentuan agunannya juga ada beberapa ketentuan lagi kita lihat dari resumennya ada individual guarantee kredit yang konsepsional. sedangkan individual guarantee ini Bank NTT biasa dikenakan untuk kredit >3M baik guarantee nya perorangan maupun secara koorporate.

Personal guarantee kebanyakan tidak efektif tidak efektifnya begini dalam sejarah eksekusi agunan personal guarantee ini dia merujuk lagi pada keinginan personal ini mau mengganti itu kerugian di bank atau tidak bank tidak bisa memaksa pihak ketiga untuk membayar kerugian yang dialami oleh bank akibat terjadinya kredit macet. jadi dalam hal kredit macet tidak ada unsur paksaan dari bank kepada pihak ketiga untuk membayar angsuran yang terlambat. hal ini dikarenakan pihak ketiga mengikatkan diri dengan dokumen perjanjian pokok. personal guarantee biasanya untuk kredit UMKM itikad baik dari peminjam sesuai dengan 5 prinsip bank dalam pemberian kredit. Seperti yang dikatakan pak Anto selaku kepala bidang perkreditan pemeberian kredit kepada peminjam dengan melibatkan pihak ketiga dari pegawai Bank NTT dengan mengikatkan diri pada surat perjanjian untuk memberikan izin dalam mendebetkan rekening dari pihak ketiga yang bersangkutan dalam hal ini pemberian kredit tunggal. tapi untuk kredit yang besar korporate guarantee tingkatkan eksekusinya itu tidak memberikan kepada bank NTT preivalage hak utama untuk mengeksekusi karena memang ketika bank NTT membuat perikatan dengan perusahaan besar sitem mengikatanya hanya secara notaril bahwa pihak yang menerima kredit ini turut bertanggung jawab hingga selesai namun kekuatan eksekusi penyitaan tidak ada dikarenakan berbeda dengan garansi hak tanggungan yang hanya berlaku untuk sertifikat.

Personal guarantee ini disesuaikan dengan ketentuan boleh sebagai kekuatan kepada bank dalam mitgasi resiko tetapi untuk di sisi eksekusi masih berlandaskan pada god wil dari yang mengikatkan diri personal guarantee lazim merupakan orang ketiga namun ketika terjadi kredit macet Bank tidak dapat menagih kepada pihak ketiga yang mempunyai personal guarantee . Namun personal guarantee atau pihak ketiga mengaku bahwa ia bertanggung jawab namun asetnya sebagai personal guarantee tidak turut di ikat dalam turunan perjanjian awal tersebut maka dari itu sehingga dapat dikatakan dalam kebijakan pemberian kredit terdapat personal guarantee namun kekuatan mengeksekusi dalam mitigasi kredit macet sangatlah lemah. Sedangkan untuk ketentuan agunan dari bank NTT ada terbagi dalam beberapa jenis agunan dengan dia punya perikatan hukumnya misanya SKN sertifikat ada juga SKGB hak guna pakai hak guna usaha. Ada agunan yang berupa benda bergerak BPKB kendaraan itu pengikatannya pakai vidusia terus ada hipotik untuk hak tanggungan sendiri kalau ketentuan bank NTT dia wajib mengikatakan 125% . tujuan hak tanggungan yang pertama mitigasi resiko

untuk memastikan resiko kredit yang sudah tercover dengan penjualan agunan ketika pihak tersebut bermasalah.

Penjualan agunan itu sendiri harus dilakukan oleh pemilik agunan tersebut seperti penjualan tanah yang akta jual belinya ditanda tangani oleh notaris. Namun ketika dari pihak bank mengambil agunan dari orang tersebut tanpa membuat perikatan maka bank tidak dapat menjual agunan tersebut karena penjualan agunan dibawah tangan tanpa perikatan maka pihak yang mempunyai agunan tersebut harus hadir untuk menandatangani akta jual beli agunan. Sedangkan fungsi hak tanggungan adalah agar ketika bank menjual agunan pihak yang mempunyai agunan tersebut tidak perlu hadir untuk menandatangani akata jual beli agunan di karenakan sudah ada hak tanggungan ketika seseorang ingin melakukan hak tanggungan tidak bisa diwakii oleh siapa pun untuk penandatanganan pada saat di notaaris sebelum banka menetapkan hak tanggungan pada bank tersebut yang serimg disebut APHT (akta pembebanan hak tanggungan). Ketika sudah diserahkan maka pemberi kuasa atas status kepemilikan di dalam sertifikat tersebut berahli kepada pihak bank sesuai dengan akta APLT agar bank dapat menjamin kredit yang berjalan.

Hak tanggungan merupakan hak mutlak. Keputusan nasabah dalam meberikan hak tanggungan yang telah di buat oleh notaris dan telah di tanda tangani maka pihak yang menandatangani itu meninggal di kemudian hari namun kreditnya belun selesai maka tidak dapat diganggu gugat sertifikat yang telah diberikan hak tanggungan kepada pihak bank karena sifatnya mutlak. Ketika bank sudah menetapkan hak tangguangan maka bank tidak dapat menjual sendiri aset yang diberikan dengan cara di bawah tangan namun hanya bisah dilakukan melalui lembaga lelang negara atau KPKN. Fungsi ditetapanya hak tanggungan adalah agar bank boleh dapat memperoleh hak istimewa dalam hasil penjualan agunan dengan catatan bank hanya boleh diperkenankan menjual melalui lembaga lelang negara. Hak tanggungan yang dipasang oleh bank ini akan berakhir atau hilang apabila telah habis masa kreditnyayang ditandai dengan bank mengeluarkan surat bukti bahwa telah selesai melakukan pembayaran danjuga pihak nasabah tidak dapat menggunakan sertifikat tersebut kecuali dari pihak pertanahan telah mencoret nama pihak bank dalam sertifikat tersebut dengan keterangan roya terkait dengan HT.

Perlindungan Yang Diberikan Oleh Bank NTT KCU Kepada Pihak Ketiga Jika Terjadi Permasalahan Dikemudian Hari.

Berbicara mengenai masalah perkreditan ini tentu tidak dapat melepaskan dengan masalah hukum jaminan, diantara kedua masalah tersebut terkait erat dengan satu dengan yang lainnya. Di satu pihak perlu dilakukan upaya memberikan berbagai kemudahan untuk mendorong pembangunan perekonomian masyarakat melalui fasilitas

kegiatan perbankan pihak lain perlu diberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang seimbang dalam pemberian kredit tersebut baik pihak kreditur debitur maupun pihak ketiga.

Menurut Bapa Soleman M. Bisilissin selaku kepala WPCU bidang bisnis menyatakan bahwa pihak ketiga yang menggunakan tanah sebagai bentuk jaminan bukan satu-satunya namun tanah memiliki nilai lebih dibandingkan dengan bentuk jaminan lainnya tanah mempunyai nilai jual yang cukup tinggi sehingga penggunaan tanah sebagai jaminan kredit menempati prioritas yang lebih tinggi dibanding dengan untuk jaminan lainnya. Pihak Bank NTT dalam memberikan perlindungan berlandaskan pada UUHTI. Dalam kegiatan perkreditan tersangkut beberapa pihak yakni kreditur, debitur serta pihak-pihak terkait maka dalam UUHT kepentingan para pihak diperhatikan memberikan keseimbangan dalam perlindungan dan kepastian hukumnya. UUHT dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi lembaga jaminan untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT kepada kreditur atau penerima hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang hak tanggungan. Dijelaskan dalam pasal 1 angka 1 UUHT bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Menurut penjelasan umum UUHT angka 4 yang dimaksud dengan memberikan kedudukannya yang diutamakan kepada kreditur adalah jika debitur cedera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului dari kreditur lainnya. Pasal 1 angka 1 UUHT tersebut merupakan perlindungan khusus atau penerima hak tanggungan.
2. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Menurut pasal 2 angka 1 UUHT bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dengan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksudnya adalah hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan jika dilunasinya suatu utang yang dijamin maka bukan berarti objek hak tanggungan tersebut tetapi tetap membebani seluruh sisa utang yang belum dilunasi.
3. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusinya. Sebagai mana dimaksud dalam pasal 6 dan pasal 20 UUHT apabila debitur cedera janji maka kreditur berhak untuk mengeksekusi objek dari hak tanggungan. Baik melalui pelelangan umum putusan hakim maupun penjualan dibawah tangan.

4. Hak tanggungan mengikut objeknya berada dalam tangan siapapun. Sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 UUHT, maka kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan walaupun sudah dipindahkan hanya kepada pihak lain. Pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan tersebut berpindah.
5. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan akta otentik. Menurut pasal 10 ayat 2 dan pasal angka 4 UUHT memberikan penjelasan bahwa hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sehingga menyebabkan APHT tersebut menjadi akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk menurut ketentuan undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Dengan pemberian hak tanggungan menggunakan akta otentik maka kepastian pelunasan piutang kreditur akan lebih menjamin daripada kreditur akan lebih terjamin daripada hanya pemberian menggunakan surat dibawah tangan.
6. Kepastian tanggal kelahiran hak tanggungan. Untuk dapat menentukan seorang kreditur adalah preferen terhadap kreditur lain dapat dilihat melalui kapan hak tanggungan tersebut lahir. Menurut pasal 13 ayat 4 UUHT bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh pada hari libur buku tanah yang bersangkutan diberikan tanggal hari kerja berikutnya. Saat lahirnya hak tanggungan merupakan saat yang penting berhubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditur dan menentukan kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal sita benda jaminan.
7. Tidak masuk dalam boedel pailit. Menurut pasal 21 UUHT apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini. Dengan demikian objek hak tanggungan sehingga hak dari kreditur pemegang hak tanggungan terjamin.
8. Sanksi administratif. Menurut pasal 23 ayat 1 UUHT pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagai mana dimaksud dalam pasal 11 ayat 1, pasal 13 ayat 2, dan pasal 15 ayat UUHT.

Dalam hal berkaitan dengan pemberian kredit oleh Bank NTT kepada pihak ketiga posisinya dalam agunan yang dijamin ia harus berada pada posisi derajat kedua dalam silsilah kedua keluarga. Selain dari hal itu Bank NTT tidak melayani itu sebagai agunan yang diajukan untuk kredit. Berkaitan dengan perlindungan itu sendiri pihak Bank NTT tetap kriteria salah satunya bahwa tanah yang menjadi agunan tidak boleh terdapat kuburan karena nilai objek jual tanahnya rendah.

Berdasarkan uraian di atas perlindungan terhadap kreditur dalam perjanjian kredit berdasarkan UUHT, maka penulis menganalisis bentuk perlindungan yang diberikan oleh hak tanggungan kepada para kreditur yaitu dengan:

- a. Bentuk yang menyangkut kejelasan administrasi.
- b. Bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan
- c. Bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan dibawah tangan, tidak seperti pada hipotek yang memberikan ketidakpastian, dan apabila dilakukan penjualan dibawah tangan (tanpa melalui lelang), penjualan objek jaminan kredit tersebut dianggap melanggar hukum dan dapat batal demi hukum. Namun begitu, penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan pada hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari debitur dan kreditur.

Bagi kreditur pemegang hak tanggungan disediakan pula tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21 UUHT yaitu dalam pelaksanaan eksekusi. Apabila debitur dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan yang diutamakan dari pemegang hak tanggungan, dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang objek hak tanggungan lebih dahulu untuk pelunasan piutangnya dan sisanya dimasukkan dalam Boodel kepailitan pemberi hak tanggungan.

KESIMPULAN

Kesimpulan umum mengenai kebijakan perbankan dalam menentukan jaminan perseorangan sebagai jaminan terhadap pemberian kredit umum bagi nasabah adalah bahwa bank cenderung mengharuskan adanya jaminan untuk melindungi kepentingan mereka dan meminimalisir risiko kerugian. Jaminan ini memberikan jaminan tambahan kepada bank bahwa jika nasabah tidak dapat membayar kreditnya, bank NTT menggunakan jaminan tersebut untuk melunasi kewajiban yang belum terpenuhi. Jaminan perseorangan adalah salah satu kriteria penting yang dipertimbangkan oleh bank dalam proses pemberian kredit. Dengan memiliki jaminan, bank dapat meningkatkan keyakinannya bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk membayar kembali kredit yang diberikan.

Jenis jaminan yang diterima oleh bank dapat bervariasi, tetapi mencakup aset berharga seperti tanah yang mempunyai nilai jual yang tinggi. Bank NTT akan mengevaluasi nilai jaminan dan tingkat risikonya sebelum menentukan apakah akan

menerima jaminan tersebut. Kebijakan Bank NTT dalam menentukan jaminan perseorangan juga dapat bergantung pada jenis kredit yang diberikan. Misalnya, untuk kredit sewa guna usaha, bank biasanya menggunakan properti sebagai jaminan, sedangkan untuk kredit investasi, maka menggunakan sertifikat tanah. Selain jaminan, bank NTT juga akan mempertimbangkan faktor lain seperti riwayat kredit nasabah, pendapatan, dan kemampuan membayar. Semua ini digunakan untuk mengevaluasi risiko kredit dan menentukan apakah pemberian kredit kepada nasabah tersebut layak dilakukan. Dalam pemberian kredit bank NTT menggunakan agunan sebagai jaminan dalam mengajukan kredit. Agunan tersebut dapat berupa sertifikat tanah dan juga jaminan lainnya.

Oleh karena itu saran penulis berkaitan dengan pemberian kredit pihak bank harus melihat dari berbagai aspek seperti jenis kredit yang di ajukan, jenis agunan yang menjadi jaminan dan juga latar belakang nasabah sehingga di kemudian hari pihak bank tidak mengalami permasalahan yang dapat merugikan pihak bank

DAFTAR PUSTAKA

- Dhillon, Kennie. 2020. "BANK DENGAN JAMINAN PERSONAL GUARANTEE (Study Pada Bank BRI Cabang KCP Willem Iskandar)." *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 1–15.
- Don Rade, Stefanus, Dhey W. Tadeus, dan Gana Gana. 2021. "Kerahasiaan Bank Sebagai Bentuk Perlindungan Data Nasabah (Kasus pada PT. Bank Cimb Niaga Tbk)." *Jurnal Sosial Sains* 1 (8): 892–909. <https://doi.org/10.36418/sosains.v1i8.183>.
- Hermansyah, 2011, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 67
- Mathematics, Applied. 2016. "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN," 1–23.
- Muhamad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah