Kabilah: **Journal of Social Community** Print-ISSN: 2502-9649 Online-ISSN: 2503-3603
Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019 Vol. 9 No.1 Juni 2024

IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT MACET DEBITUR GAGAL BAYAR DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI BPR UMKM JAWA TIMUR

Muhammad Nazwan Widyadhana[1], Waluyo[2]
[1,2]Fakultas Hukum, Jurusan Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Email: muhammadnazwan02@gmail.com

Abstrak:
Seiring dengan berkembangnya teknologi dan informasi di era serba digital seperti sekarang ini membuat Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Dengan adanya peraturan tersebut mengakibatkan segala proses pelaksanaan hak tanggungan dilakukan secara online dan terciptanya sertipikat hak tanggungan elektronik. Mengingat pentingnya dana perkreditan sebagai penunjang perekonomian masyarakat sudah seharusnya proses penyelesaian eksekusi kredit hak tanggungan elektronik memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan bagi para pihak yang berkepentingan. Dalam Penelitian ini Penulis mengkaitkan hal tersebut dengan kasus empiris yang terjadi di Bank Perkreditan Rakyat UMKM Jawa Timur terkait pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan elektronik. Urgensi Penelitian ini yakni untuk mengetahui asas kepastian hukum dalam proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik di BPR UMKM Jawa Timur serta faktor yang mempengaruhi penyelesaiannya.

Kata Kunci: *Kredit, Hak Tanggungan Elektronik, Asas Kepastian Hukum*

Abstract:
Along with the development of technology and information in this digital era, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency issued Minister of Agrarian Affairs Regulation Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Rights Services. With this regulation, all processes of implementing mortgage rights are carried out online and the creation of electronic mortgage certificates. Given the importance of credit funds as a support for the community's economy, the process of resolving the execution of electronic mortgage loans should provide legal certainty in the implementation for interested parties. In this study, the author relates this to an empirical case that occurred at the East Java UMKM Rural Credit Bank regarding the implementation of the execution of electronic mortgages. The urgency of this research is to find out the principle of legal certainty in the process of resolving bad credit with electronic mortgage collateral at BPR UMKM East Java and the factors that influence its resolution.

Keywords: *Credit, Electronic Mortgage, Principles of Legal Certainty*

Pendahuluan

Kedudukan dana perkreditan di masyarakat sangatlah penting dalam mendukung proses pembangunan ekonomi Negara Indonesia, maka sudah seharusnya pihak pemberi kredit (kreditur) dan pihak penerima kredit (debitur), ataupun pihak lain yang disebutkan namanya didalam suatu perjanjian kredit mendapatkan perlindungan hukum melalui lembaga hak jaminan yang dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian kredit di lembaga perbankan.

Lembaga perbankan adalah lembaga yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tepatnya di Pasal 1 angka 2 yang menjelaskan bahwa bank merupakan badan usaha untuk dapat menghimpun dana melalui masyarakat yang berbentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.[1]

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi regulasi awal dalam penyempurnaan hukum tanah di Indonesia. Dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah maka dibuatlah lembaga hak jaminan atas tanah yang bernama hak tanggungan. Adapun objek yang bisa dijadikan sebagai jaminan utang yang dibebankan hak tanggungan yakni hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak milik sebagai hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan berdasarkan sifatnya dapat dipindahtangankan.[2]

Seiring dengan berjalannya waktu dan banyaknya perkembangan di masyarakat mengenai jaminan atas tanah, Pemerintah Negara Republik Indonesia pada tahun 1996 menerbitkan Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hal tersebut diharapkan bisa memberikan suatu kepastian hukum terhadap pengikatan jaminan dengan objek jaminan tanah beserta benda-benda yang ada diatasnya yang menjadi kesatuan dengan tanah tersebut.

Perkembangan teknologi dan informasi yang sangat pesat di era sekarang ini telah mendorong perubahan kebutuhan dan gaya hidup masyarakat yang semakin bergantung pada teknologi dan digitalisasi. Sebagai bentuk dinamika hukum yang terus berkembang seiring dengan perkembangan zaman, Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai wujud dari penerapan e-Government telah memberlakukan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang memudahkan kreditur dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan berbasis elektronik melalui *website* resmi secara *online*.

BPR UMKM Jawa Timur merupakan Bank milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur dan Pemerintah Kabupaten/Kota Se-Jawa Timur. PT BPR UMKM Jawa Timur didirikan berdasarkan Perda Propinsi Jawa Timur Nomor 10 Tahun 2000 dan di sahkan oleh Menteri Kehakiman dan HAM RI Nomor C.15080.HT.01.01TH.2001 tanggal 5 Desember 2001 dan mulai beroperasi pada 2002 yang sudah mendapat surat izin operasional dari Bank Indonesia dengan Nomor 3/13/KEP.DGS/2001 tanggal 05 Oktober 2001.

Pentingnya peran BPR UMKM Jawa Timur sebagai garda terdepan dalam membantu memenuhi kebutuhan permodalan pelaku UMKM untuk mengembangkan usahanya, sejalan dengan hal tersebut juga meningkatkan resiko kendala dan tantangan bagi BPR UMKM Jawa Timur dalam memberikan pelayanan kredit kepada pelaku UMKM. Kendala yang umumnya

[1] Pasal 1 angka (2) *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.*
[2] Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 5.

terjadi dalam pemberian serta pelaksanaan kredit di BPR UMKM Jawa Timur yakni kasus kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik akibat debitur gagal bayar kredit.

Kredit macet yang terjadi akibat debitur gagal membayar angsuran dapat disebut sebagai wanprestasi. Akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh debitur adalah timbulnya hak kreditur untuk menuntut ganti rugi kepada debitur dan dalam kasus ini pihak kreditur menempuh jalur non litigasi yakni dengan cara melalang objek jaminan hak tanggungan elektronik berupa sertipikat hak milik di lembaga lelang. Wanprestasi kerap terjadi saat proses kredit yang dilakukan oleh bank, hal tersebut dikarenakan debitur tidak dapat melunasi angsuran bulanan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Mengenai hal terjadinya kredit macet, pihak bank mempunyai kebijakan tersendiri dalam menentukan apakah debitur bersalah atau tidak.[3]

Metode Penelitian

Metode penelitian yang Penulis gunakan dalam penelitian ini yakni dengan metode yuridis empiris, maksud dari metode penelitian hukum yuridis empiris yakni Penulis dalam melaksanakan metode penelitian hukum ini untuk dapat menjelaskan secara nyata penerapan hukum dalam didalam kehidupan dan bagaimana penerapan suatu norma hukum yang berlaku didalam masyarakat. Menurut Soetendayo W, penelitian yuridis empiris adalah sebuah penelitian yang berupa studi-studi empiris untuk dapat mendapatkan teori-teori mengenai bagaimana proses terjadinya dan bagaimana proses berlakunya hukum di dalam masyarakat.[4]

Hasil dan Pembahasan

Proses Penyelesaian Kredit Macet Akibat Debitur Gagal Bayar Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di BPR UMKM Jawa Timur.

Istilah mengenai kredit berasal dari Bahasa Latin yaitu *credere*, yang memiliki arti kepercayaan. Isitilah kredit juga dijelaskan didalam *Blak,s Law Dictionary* yang memberikan pengertian kredit yakni sebagai "*one's ability to borrow money; the faith in one's ability to pay debts*", dan istilah bank kredit yakni "*credit that a bank makes available to a borrower*"[5]

Jadi dapat disimpulkan berdasarkan penjelasan diatas bahwasanya istilah kredit merupakan penyerahan uang, barang ataupun jasa dari satu pihak yakni kreditur atau permberi pinjaman yang didasari dengan kepercayaan terhadap pihak lain yakni debitur atau penerima pinjaman dengan janji dari debitur kepada kreditur untuk dapat melunasi pinjaman dengan tenggang waktu yang telah disepakati oleh keduanya.

Sedangkan Budi Harsono memberikan pengertian mengenai hak tanggungan, yakni:[6]

> "Hak tanggungan merupakan sebuah penguasaan hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Namun penguasaan hak atas tanah tersebut bukan untuk dikuasai secara fisik dan juga digunakan, akan tetapi untuk dijual atau dilelang apabila debitur wanprestasi serta mengambil hasil dari seluruhnya ataupun sebagian pembayaran hutang debitur kepada kreditur."

Sebelum pelaksaan pemberian kredit di kantor BPR UMKM Jawa timur pihak bank melakukan analisis terhadap prospek usaha yang nantinya akan dijalankan oleh calon debitur, selain itu pihak bank juga melakukan analisis terhadap kondisi calon debitur itu sendiri dengan

[3] Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti 2001), hlm 87.
[4] Bambang Sunggono, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 112.
[5] Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, eighth edition, (United States of America: West, a Thomson Business, 2004), hlm. 396.
[6] Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,* Ed 1-8, (Jakarta: Rajawalipers, 2014), hlm. 72.

metode 5C yaitu: *Character* (watak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi). Hal tersebut dilakukan untuk meminimalisir terjadinya resiko kredit macet (*non-performing loan*) yang nantinya mungkin terjadi setelah kegiatan perkreditan dilaksanakan.

Namun pada pelaksanaannya hal tersebut masih belum cukup untuk mencegah terjadinya resiko kredit macet. Berdasarkan data yang telah Penulis lampirkan sebelumnya menunjukan bahwa masih banyak kasus kredit macet yang terjadi di BPR UMKM Jawa Timur, hal tersebut haruslah ditangani dengan tepat dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Penyelesaian kredit macet dilakukan untuk mengantisipasi resiko yang mungkin diterima oleh pihak bank dikemudian hari semakin besar, dan juga pihak bank dapat memenuhi haknya berupa pelunasan kembali dari kredit yang telah diberikan oleh pihak bank kepada debitur dengan segala upaya yang telah dilakukan oleh pihak bank.

Setelah melakukan penelitian dengan cara wanwancara dengan Pak Tata selaku Pemimpin Bidang Pemasaran di Kantor BPR UMKM Jawa Timur, Penulis mendapatkan salah satu dari sekian banyak kasus kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik yang terjadi di BPR UMKM Jawa Timur. Kasus yang Penulis angkat pada skripsi ini yakni debitur yang mengajukan kredit hak tanggungan dengan objek sertipikat hak milik. Debitur mengajukan kredit di BPR UMKM Jawa Timur dengan maksud untuk menambah modal usahanya yang bergerak di bidang kuliner. Saat menjalankan usahanya, pihak debitur memiliki tunggakan dalam kegiatan usahanya sehingga hal tersebut berdampak terhadap pembayar kredit di BPR UMKM Jatim. Sehingga pada pelaksanaan kreditnya pihak debitur melakukan gagal bayar selama 3 bulan berturut-turut. Sehingga pihak bank harus memanggil debitur untuk mempertanggungjawabkan kreditnya yang telah disepakati sebelumnya.

Dalam penyelesaian kasus kredit macet di BPR UMKM Jawa Timur pihak bank melakukan serangkaian proses penyelesaian kredit macet guna menangani wanprestasi yang telah dilakukan oleh debitur, hal tersebut dibagi menjadi 3 tahapan, yakni sebagai berikut:

1. Tahap Penyelamatan Kredit

   Pada tahapan penyelamatan kredit pihak BPR UMKM Jatim mengirimkan surat panggulan untuk memanggil debitur agar dapat melakukan wawancara serta konsultasi terkait kendala yang dialami oleh debitur dalam hal pembayaran angsuran yang melewati tenggang waktu yang telah ditentukan dan dilakukan berulang selama 3 bulan berturut-turut.

   Maka dari itu pihak BPR UMKM Jatim melakukan analisis penilaian ulang atas prospek usaha yang dijalankan oleh debitur dan menilai kesanggupan debitur untuk membayar angsuran atas prospek usaha yang dijalan oleh debitur tersebut. Setelah pihak BPR UMKM Jatim melakukan penilaian terhadap prospek usaha debitur, maka dilakukanlah tindakan 3R yakni, *rescheduling (Penjadwalan Kembali)*, *reconditioning (Persyaratan Kembali)*, dan *restructuring (Penataan Kembali).*

   Namun dalam pelaksanaan kredit pada kasus yang penulis angkat setelah dilakukannya *restructuring*, pihak debitur melakukan gagal bayar kembali mulai dari gagal bayar 1 sampai dengan gagal bayar 3, sehingga pihak BPR UMKM melakukan upaya penyelesaian kredit ke tahap selanjutnya yakni pemberian Surat Peringatan (SP) terhadap debitur.

2. Tahap Pemberian Surat Peringatan

   Surat peringatan merupakan sebuah peringatan yang dibuat oleh pihak BPR UMKM Jawa Timur secara bawah tangan dan ditujukan kepada debitur yang bersangkutan untuk

menginformasikan kepada debitur agar segera memenuhi ketentuan peranjian kredit yang telah di sepakati sebelumnya. Surat peringatan berisikan sebagai berikut:

a. Informasi terkait tanggal jatuh tempo pembayaran kredit pokok beserta dengan bunga dan denda yang ada.
b. Pihak BPR UMKM Jawa Timur memberikan kalimat peringatan kepada debitur agar segera melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang sesaui dengan apa yang telah diperjanjikan.
c. Informasi mengenai tenggang waktu bagi debitur untuk melakukan pembayaran setelah surat peringatan diberikan.

Pemberian surat peringatan kepada debitur yang dilakukan oleh BPR UMKM Jawa Timur dilakukan sebanyak 3 tahapan, yakni sebagai berikut:

1) Tahap pertama, Pihak BPR UMKM Jawa Timur memberikan surat peringatan pertama kepada debitur apabila pihak debitur terlambat melakukan pembayaran paling lama 30 (tiga puluh) hari dan tergolong sebagai kredit bermasalah. Pihak BPR UMKM Jawa Timur memberikan surat peringatan kepada debitur memiliki tenggang waktu selama 14 (empat belas hari). Jika tidak ada jawaban dari debitur terhadap surat peringatan yang diberikan, maka setelah 14 (empat belas hari) pihak BPR UMKM Jawa Timur akan melanjutkan pada tahap kedua.
2) Tahap Kedua, BPR UMKM Jawa Timur memberikan surat peringatan untuk kedua kalinya kepada debitur dikarenakan pada surat peringatan yang pertama tidak adanya jawaban dari pihak debitur. Maka dari itu pihak BPR UMKM Jawa Timur memberikan tenggang waktu selama 14 (empat belas hari) setelah surat peringatan yang kedua diberikan kepada debitur untuk segera memberikan tanggapan atau jawaban guna membayar hutangnya. Apabila tetap tidak ada jawaban maka pihak BPR UMKM Jawa Timur akan melanjutkan tahapan yang ke tiga.
3) Tahap Ketiga, Pihak BPR UMKM Jawa Timur memberikan surat peringatan untuk ketiga kalinya setelah 14 (empat belas) hari setelah diberikannya surat peringatan yang kedua. Surat peringatan yang ke tiga merupakan tahapan terakhir pemberian surat peringatan yang dilakukan oleh BPR UMKM Jawa Timur.

Setelah pemberian surat peringatan 3, tetap tidak ada respon atau tanggapan apapun dari pihak debitur. Maka dari itu pihak BPR UMKM Jatim menilai bahwa tidak ada iktikad baik dari debitur untuk membayar atau melunasi kreditnya. Sehingga pihak bank menempuh upaya penyelesaian selanjutnya yakni tahap eksekusi obyek jaminan kredit.

3. Tahap Eksekusi Objek Jaminan Kredit.

Tahap eksekusi objek jaminan kredit merupakan upaya penyelamat terakhir yang ditempuh oleh BPR UMKM Jatim agar dapat menyematkan asetnya yakni dengan melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan oleh debitur. Sebelum melakukan lelang, pihak BPR UMKM Jatim memberikan surat pra lelang, yakni surat yang memberitahukan bahwa objek yang dijadikan jaminan oleh debitur akan dilelang apabila pihak debitur tetap tidak melunasi kreditnya.

Sebelum melakukan lelang, pihak BPR UMKM Jatim wajib untuk menyiapkan berkas yang dibutuhkan untuk pendaftaran lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), berdasarkan hasil wawancara dengan Pak Tata adapun berkas yang diperlukan adalah sebagai berikut:

1) Serangkaian surat peringatan yang telah diberikan kepada debitur mulai dari surat peringatan 1 hingga surat peringatan 3.
2) Perjanjian kredit, baik itu perjanjian kredit notariel, perjanjian kredit bawah tangan, dan perjanjian kredit addendum yang ada pada berkas kredit.
3) Berkas hak tanggungan, meliputi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sertipikat hak tanggungan, sertipikat hak milik atas tanah yang dijadikan objek jaminan oleh debitur.
4) Berkas hasil survei penilaian objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), hal tersebut bertujuan untuk menentukan nilai liquidasi serta limit harga objek yang akan dilelang.
5) Surat kuasa penunjukkan pegawai BPR UMKM Jatim untuk menjadi petugas lelang yang mengurus segala hal yang berkaitan dengan pelelangan objek jaminan hak tanggungan debitur.

Setelah berkas yang Penulis sebutkan di atas telah dilengkapi maka tahap selanjutnya adalah pihak bank melakukan scan berkas tersebut lalu didaftarkan melalui portal KPKNL secara online. Setelah berkas tersebut di daftarkan secara lengkap maka pihak bank menunggu proses verifikasi yang dilakukan oleh pihak KPKNL.

Setelah proses verifikasi selesai maka tahap selanjutnya yakni menentukan penetapan limit lelang yang dimana limit lelang menjadi harga terendah saat proses lelang dilakukan. Didalam proses lelang harga limit yang telah ditentukan tidak boleh dibawah nilai liquidasi. Setelah menentukan limit lelang, maka pihak BPR UMKM Jatim mendaftarkan limit tersebut melalui portal KPKNL. Apabila limit lelang sudang didaftarkan di KPKNL pihak bank akan menunggu proses pengumuman lelang yang diumumkan oleh pihak KPKNL melalui website atau portal KPKNL serta di surat kabar lelang.

Apabila ada pembeli lelang yang melakukan bidding terhadap objek jaminan hak tanggunagn yang telah dilelang, maka pembeli wajib untuk membayar 30% dari harga limit lelang. Setelah itu maka pembeli akan mendapatkan risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang jika pembeli sudah melunasi pembayaran.

Analisis Implementasi Asas Kepastian Hukum Terhadap Proses Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di BPR UMKM Jawa Timur.

Jika dilihat dari sisi normatifnya, kepastian hukum juga bisa dimaknai sebagai suatu bentuk ketentuan perundang-undangan yang dibentuk dan disahkan secara pasti, hal tersebut memiliki arti bahwa kepastian hukum juga harus bisa mengatur secara jelas dan pasti sehingga tidak akan ada timbul suatu keraguan dan konflik didalam masyarakat akibat adanya multitafsir pada suatu ketentuan perundang-undangan.[7]

Asas kepastian hukum juga dijelaskan pengertiannya oleh Utrecht yakni bahwasanya kepastian hukum memiliki dua pengertian yakni pertama, kepastian hukum memiliki aturan yang sifatnya umum dan membuat masyarakat memahami perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukannya, lalu yang kedua adalah, kepastian hukum haruslah memberikan sutau keamanan hukum bagi masyarakat dari kesewenang-wenangan penguasa dikarenakan dengan

[7] Mochtar Kusumaatmadja, Arief B. Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum; Suatu Pengenalan Pertama Berlakunya Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 49.

adanya suatu peraturan yang bersifat umum tersebut, masyarakat dapat mengetahui hak dan kewajiban penguasa terhadap warganya..[8]

Implemantasi asas kepastian hukum dapat ditemukan didalam pembukaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam pembukaan undang-undang tersebut menjelaskan bahwa masyarakat Indonesia membutuhkan regulasi mengenai lembaga hak jaminan yang kuat dan dengan tegas dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Sebelum adanya UUHT regulasi mengenai lembaga hak jaminan juga dijelaskan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau bisa disebut sebagai UUPA. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa lembaga penjamin hak jaminan yang memiliki kepastian dan perlindungan hukum yang kuat bisa membebankan ha katas tanah yakni hak tanggungan yang berfungsi menggantikan lembaga hipotek dan juga *credietverband*.

Selain itu sebelum adanya UUHT juga berlaku ketentuan hipotek yang mana ketentuan tersebut diatur didalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau dapat disingkat dengan KUHPer dan juga pengaturan tentang *credietverband* telah diatur didalam *staatsblad* 1908-542 sebagaimana hal tersebut telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190, yang mana pengaturan tersebut sebelumnya tidak diatur didalam UUPA.

Dengan diterbitkannya serta diberlakukannya UUHT dapat dikatakan undang-undang tersebut menjadi penyempurna atas ketentuan-ketentuan yang ada sebelumnya. Dikarenakan ketentuan-ketentuan sebelumnya dinilai tidak dapat memberikan suatu kepastian hukum dan tidak selaras dengan perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dengan hak jaminan akibat adanya kemajuan dalam bidang pembangunan ekonomi.

Selain itu ketentuan-ketentuan yang berlaku sebelumnya juga menimbulkan banyaknya sudut pandang dan tafsiran tentang segala macam kendala yang akan terjadi terhadap penerapannya hukum jaminan atas tanah, khususnya pelaksanaan eksekusi objek jaminan yang tidak cukup memberikan suatu kepastian hukum yang jelas bagi setiap pihak yang terlibat. Sehingga dengan berlakunya UUHT diharapkan dapat mewujudkan cita-cita lembaga jaminan hak atas tanah yang diimpikan yakni dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Tujuan kementrian ATRBPN menerbitkan serta memberlakukan permen ATRBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah guna mengoptimalkan serta meningkatkan kualitas pelayanan hak tanggungan dengan basis elektronik yang memenuhi asas kecepatan, ketepatan waktu, kemudahan, keterbukaan, serta keterjangkauan yang dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat, selain itu bisa beradaptasi terhadap perkembangan dinamika hukum, teknologi, dan juga kebutuhan masyarakat.

Dalam permen agraria tersebut pada BAB I bagian ketentuan umum dalam Pasal 1 angka 16 menjelaskan mengenai sertipikat hak tanggungan elektronik, yang dimana didalam pasal tersebut dijelaskan bahwa sertipikat HT-el adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk dokumen elektronik yang berisi informasi elektronik.

Pada permen agraria tersebut dan dalam Pasal yang sama yakni Pasal 1 angka 11 menjelaskan mengenai dokumen elektronik, pengertian dokumen elektronik dalam Pasal 1 angka 16 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 5 Tahun 2020 merupakan siap informasi elektronik yang

[8] Sudarto, Budi Santoso, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia*, Notarius, Vol. 12 No. 2, 2019.

diteruskan, dibuat, dikirimkan, diterima ataupun disimpan dalam bentuk digital, optikal, elektromagnetik, analog, ataupun sejenisnya, yang bisa dilihat, didengar, dan/atau ditampilkan lewat computer maupun sistem elektronik, dan tidak terbatas hanya pada tulisan, gambar, suara, peta, foto, rancangan atau sejenisnya, dan juga huruf, angka, tanda, kode akses, atau simbol yang memiliki sebuah makna ataupun arti yang dapat dipahami oleh orang yang bisa atau mampu untuk memahaminya.

Selain itu didalam sertipikat hak tanggungan elektronik juga disahkan dengan tanda tangan elektronik yang dijelaskan didalam Pasal 16 angka 1 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 yang menjelaskan bahwasanya hasil dari pelayanan hak tanggungan yang berbasis elektronik disahkan dengan adanya tanda tangan elektronik berupa barcode oleh Kepala BPN ataupun pejabat yang berwenang untuk menjaga keabsahan serta keautentikan dari sertipikat hak tanggungan itu sendiri.

Jadi dapat disimpulkan bahwa keabsahan dari diterbikannya sertipikat hak tanggungan elektronik (HT-el) sudah dijaminkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah Penulis sebutkan diatas. Dengan kata lain sertipikat hak tanggungan elektronik berdasarkan elemen-elemen yang terdapat didalamnya sudah menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terikat.

Dalam kasus yang Penulis angkat pada skripsi ini, yang bertindak sebagai kreditur adalah badan hukum yakni BPR UMKM Jaawa timur. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tepatnya pada Pasal 1 angka 4 menjelaskan mengenai Bank Perkreditan Rakyat yakni merupakan suatu bank yang dalam pelaksanaan kegiatan usahanya dilakukan secara konvensional ataupun dengan Prinsip Syariah yang dimana dalam pelaksanaan kegiatan usahanya tidak memberikan bunga dalam transaksinya.

Pihak BPR UMKM Jatim berhak untuk melakukan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan bilamana debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak sehingga pihak BPR UMKM Jatim mengalami kredit macet. Dalam proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el) pihak BPR UMKM Jatim haruslah melewati beberapa prosedur untuk dapat melanjutkan ke tahap lelang.

Serangkaian proses penyelesaian yang dilakukan oleh pihak BPR UMKM Jatim memiliki standar prosedur operasional *credit collection and recovery* yang disusun berdasarkan adanya peraturan internal BPR UMKM Jatim. Peraturan tersebut merupakan peraturan tertinggi yang dibuat oleh BPR UMKM Jawa Timur dalam hal mengatur ketentuan-ketentuan terkait penyelesaian kredit macet di BPR UMKM Jatim. Hal tersebut juga sesuai dengan adanya Peraturan Bank Indonesia No. 14/ 15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 55 dan 66 yang mewajibkan Bank agar memiliki prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit, sehingga proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik memiliki kepastian hukum bagi tiap pihak yang berkepentingan.

Prosedur operasional pada saat proses lelang objek jaminan hak tanggungan secara online yang dilakukan oleh pihak BPR UMKM Jatim mengacu berdasarkan prosedur operasional *credit collection and recovery* yang memiliki dasar yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang Pada Bab VI tentang Tata Cara Penyelenggaraan Lelang Pasal 26 ayat (1) menjelaskan bahwa permohonan lelang yang diajukan kepada penyelenggara lelang dapat dilakukan menggunakan aplikasi lelang dengan proses yang sudah Penulis jelaskan pada sub bab pertama.

Kepastian hukum dalam proses lelang juga telah diperkuat dengan adanya UU ITE tepatnya pada Pasal 5 ayat (1) yang menjelaskan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetak adalah bukti hukum yang sah. Sehingga prinsip kepastian hukum pada proses lelang di KPKNL telah menjamin perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam proses lelang.

Bagi pemenang lelang jika sudah melakukan pelunasan lelang maka akan mendapatkan risalah lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL, pengaturan keabsahan risalah lelang diatur dalam Permen Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 di Pasal 1 angka 32 mejelaskan bahwa risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Penutup

Dalam penyelesaian kasus kredit macet dengan jaminan hak tanggunagn elektronik di BPR UMKM Jawa Timur pihak bank melakukan serangkaian proses penyelesaian kredit macet guna menangani wanprestasi dalam bentuk gagal bayar yang telah dilakukan oleh debitur, mengenai hal tersebut pihak BPR UMKM Jawa Timur membagi proses penyelesaian menjadi 3 tahapan yakni:

a. Tahap Penyelamatan Kredit.
   Pada tahap penyelesaian kredit pihak bank melakukan tindakan 3R yakni sebagai berikut:
   1) *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)
   2) *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)
   3) *Restructuring* (Penataan Kembali)
b. Tahap Pemberian Surat Peringatan
c. Tahap Eksekusi Objek Jaminan Kredit

Selain itu Implemantasi asas kepastian hukum dapat ditemukan didalam pembukaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah atau biasa disebut juga UUHT. Serangkaian proses penyelesaian yang dilakukan oleh pihak BPR UMKM Jatim memiliki standar prosedur operasional yang disusun berdasarkan adanya Peraturan Bank Indonesia No. 14/ 15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 55 dan 66. Prosedur operasional pada saat proses lelang objek jaminan hak tanggungan secara online yang dilakukan oleh pihak BPR UMKM Jatim mengacu berdasarkan prosedur operasional *credit collection and recovery* yang memiliki dasar yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang Pada Bab VI tentang Tata Cara Penyelenggaraan Lelang Pasal 26 ayat (1).

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum, maka serangkaian proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik yang dilakukan di BPR UMKM Jawa Timur telah memberikan kejelasan atau kepastian hukum menunjuk kepada acuan pemberlakuan hukum yang jelas pada setiap prosesnya, tetap konsisten dan konsekuen dalam pelaksanaannya yang tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subjektif.

DAFTAR PUSTAKA

A. Garner Bryan, *Black's Law Dictionary*, eighth edition, United States of America: West, a Thomson Business, 2004.

Darus Mariam, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti 2001.

H.S, Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Ed. 1-8, Jakarta: Rajawalipers, 2014

Kusumaatmadja Mochtar, Sidharta Arief. B, *Pengantar Ilmu Hukum; Suatu Pengenalan Pertama Berlakunya Ilmu Hukum,* Bandung: Alumni, 2000.

Sudarto & Santoso Budi, (2019) *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia*, Notarius,12 (2), 591-606.

Sunggono Bambang, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Sutendi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1996 tentang *Perbankan* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).