

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Sebagai Agunan Kredit Bank Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga)

Atika Rani Dyah Safitri¹, Antikowati², Warah Atikah³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Jember

¹ atikaet29@gmail.com , ² antikowati.fh@unej.ac.id ,

³ 197303252001122001@mail.unej.ac.id

Abstract: *A land title certificate is legal and concrete evidence of ownership and control of land. Its permanent nature and high value make land a stable and safe collateral for banks to disburse credit. However, this is an obstacle for land owners who do not yet have a certificate for the land they own and control, have complete proof of ownership of the land or rights, or do not even have proof of ownership. In the Pagar Alam District Court Decision Numbers: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga Using collateral in the form of land and buildings with proof of ownership SPPFBT No. 593/06/MS.Dp.U/2018. This obstacle makes it an option for that land that does not have a land title certificate as stated in Article 4 UUHT, to make an Ownership Statement of Land Parcel (SPPFBT) as an option for the community to use as collateral for bank credit. However, SPPFBT is a statement letter made unilaterally by the applicant that contains juridical data related to land control based on good faith, the authority is not as perfect as an authentic deed. Bearing in mind that, if there is bad credit in the credit agreement, the funds can be auctioned to fulfill the rights and obligations of the credit agreement between the debtor and creditor. In an implementation, banks must be careful in assessing the character, capabilities, capital, collateral, and business prospect funds of debtors, as well as formulating regulations regarding the use of SPPFBT as bank collateral for uncertified land to protect the rights and obligations of the Bank and credit applicants. Clearly, to provide legal certainty and protection.*

Keywords: *SPPFBT, Uncertificated, Collateral, Bad Credit, KPKNL.*



Copyright © 2024 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

HOW TO CITE:

Atika Rani Dyah Safitri, Antikowati, Warah Atikah. "Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Sebagai Agunan Kredit Bank Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga)." *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia* 8, no. 1 (2024): 15–34. <https://doi.org/10.52166/mimbar.v8i1.6480>

Submitted: 13/5/2024, Reviewed: 27/6/2024, Accepted: 30/6/2024

I. PENDAHULUAN

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia dapat digolongkan menjadi empat aspek yang strategis, yaitu aspek ekonomi, aspek politik, aspek hukum dan, aspek sosial yang merupakan isu sentral dalam proses diberlakukannya kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah.¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2 ayat (1) sebagai implementasi dan tindak lanjut atas adanya hak penguasaan tanah oleh negara menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.² Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa negara berwenang guna menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki dan/atau diberikan kepada perseorangan atau badan hukum yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang telah ada. Dengan diberikannya hak atas tanah, menyebabkan terikatnya seseorang atau badan hukum dengan hukum. Pemberian hak atas tanah bertujuan guna memaksimalkan pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Masyarakat dapat memaksimalkan penggunaan dan mengambil manfaat tanah sesuai dengan kebutuhannya guna keberlangsungan hidup yang terjamin.

Persediaan tanah yang terbatas, dan pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah dan kebutuhan lainnya dibidang ekonomi. Banyak orang mengajukan kredit dana yang cukup besar pada bank dengan agunan tanah yakni sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Sifatnya yang tetap dan nilainya yang tinggi menjadikan tanah sebagai agunan yang stabil dan aman bagi bank. Hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan amat sangat diperlukan dalam mendorong dan mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai cikal bakal pembangunan nasional khususnya dibidang ekonomi.

Peraturan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah atau Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal 4 UUHT, menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang, sebagai berikut³ yakni Tanah Hak Milik; Tanah Hak Guna Usaha; Tanah Hak Guna Bangunan; dan Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara.

¹ H. Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, (Bandung: Alumni, 2004), 21.

² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. 6.

³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. 4.

Bukti kepemilikan atau bukti penguasaan fisik atas tanah sangat dibutuhkan dalam pemberian pinjaman guna memenuhi asas-asas pengkreditan serta risiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit. Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang sah, dan kongkret atas kepemilikan dan penguasaan atas tanah. Namun, hal tersebut menjadi kendala bagi pemilik tanah yang belum memiliki sertifikat atas tanah yang dimiliki dan dikuasainya. Masyarakat yang menguasai tanah namun tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan tanah atau alas hak secara lengkap bahkan sama sekali tidak memiliki bukti kepemilikan.⁴ Kendala tersebut menjadikan sebuah opsi bahwasanya tanah yang tidak memiliki sertifikat hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 UUHT, dapat menjadikan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) sebagai opsi bagi masyarakat untuk dijadikan agunan kredit bank. Sama halnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Pagar Alam Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga atas perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama tentang perkara wanprestasi.⁵ Dengan agunan berupa tanah dan atau bangunan dengan bukti kepemilikan SPPFBT No 593/06/MS.Dp.U/2018 Kelurahan Muara Siban, Kecamatan Dempo Utara, Kota Pagar Alam, atas nama Ruzalpak, atas penyerahan agunan tersebut dibuatkan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 12 Maret 2018 dan Surat Kuasa Menjual Agunan tertanggal 12 Maret 2018. Yang mana SPPFBT merupakan surat pernyataan yang dibuat sepihak oleh pemohon berisikan data yuridis terkait dengan penguasaan tanah berdasarkan itikad baik. Hal ini menyebabkan kekuatan SPPFBT tidak sesempurna akta autentik. Mengingat bahwa, apabila terdapat kredit macet dalam perjanjian kredit, agunan tersebut dapat dilakukan proses lelang guna memenuhi hak dan kewajiban atas perjanjian kredit antara debitur dan kreditur.

II. METODE

Penulis memberikan deskripsi secara teratur terkait dengan pengaturan yang mengatur suatu kategori hukum dan menganalisa hubungan antara peraturan terkait dan menaksir pembangunan masa depan dengan menggunakan tipe metode penelitian hukum yuridis normatif. Dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian dalam skripsi ini dipusatkan pada pembahasan mengenai permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan yang kemudian dikaji berdasarkan implementasi kaidah- kaidah, norma-norma dalam hukum positif yang berlaku, khususnya melalui pendekatan peraturan perundang-undangan sebagai acuan utama dalam

⁴ Syamsur, "Analisis Sosio-Yuridis Terhadap Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Makassar" (Thesis Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Bosowa, 2021), 4.

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Pagar Alam Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga. Perihal Tingkat Pertama perkara Wanprestasi Tanggal 27 April 2021.

menganalisis dan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

III. PEMBAHASAN

Keabsahan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Sebagai Agunan Kredit Bank Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan). Undang-Undang Perbankan tidak menyatakan secara tegas kewajiban dalam pemberian jaminan kepada kreditor guna perolehan kredit.⁶ Sehingga dapat dimungkinkan pemberian kredit tanpa adanya penyerahan jaminan. Namun, bank dalam pemberian kredit wajib memperhatikan unsur dalam kredit, yakni kepercayaan, waktu, tingkat risiko dan prestasi. Dalam memberikan kredit, bank wajib memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, Bank harus memperhatikan prinsip syariah pengkreditan yang sehat, yang dimiliki dan diterapkan oleh bank umum sebagai pedoman yang telah ditentukan oleh bank Indonesia sesuai dengan Pasal 8 UU Perbankan. Dalam penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, guna meminimalisir risiko dalam pemberian kredit bank, bank harus terlebih dahulu menilai dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan dana prospek usaha dari debitur. Salah satu unsur yang harus dilakukan penilaian dalam pemberian kredit ialah agunan, yang mana hal ini membuktikan bahwa secara tidak langsung dalam perjanjian kredit, kreditor wajib memberikan agunan⁷ sebagai unsur yang memperkuat penilaian bank bahwa kreditor bersangkutan dapat melunasi utang sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memberikan opsi lain bagi orang-orang yang tidak memiliki bukti atau bukti yang tidak lengkap.⁸ Berikut merupakan bunyi Pasal 22

⁶ Tria Agustia, Yulia Mirwati, dan Busyra Azheri, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor dalam Pembebanan Hak Tanggungan Objek yang Belum Terdaftar," *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (Januari 2020): 239, <https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3493>.

⁷ Penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Dalam Penjelasan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang ini menjelaskan bahwa agunan kredit bank hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai (agunan tambahan). 6. Database Peraturan | JDIH BPK, diakses 11 Mei 2024, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/45486/uu-no-10-tahun-1998>.

⁸ Muhammad Sandy Prayogo, Rakhmat Riyadi, dan Akur Nurasa, "Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Tanah Negara Di Kabupaten Muara Enim," *Tunas Agraria* 2, no. 3 (September 2019): 163, <https://doi.org/10.31292/jta.v2i3.44>.

ayat (2) PERMEN ATR/Ka.BPN PTSL “Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.”⁹ Yang mana inti dari pasal ini mengatur tentang penyederhanaan alat bukti hak lama untuk pendaftaran tanah. Kaitannya dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) sebagai alat bukti penguasaan hak lama diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah¹⁰. Pasal 24 ayat (1) menjelaskan mengenai pembuktian hak lama guna keperluan pendaftaran hak, dianggap cukup untuk dapat mendaftarkan hak milik sebagai pemegang hak apabila hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan keterangan yang kadar kebenarannya dibuktikan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis atau oleh Ka.BPN dalam pendaftaran tanah sporadik.¹¹ Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:¹²

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Tidak adanya alat hak, baik bukti tertulis atau tidak adanya bukti tertulis secara lengkap sebagai alat pembuktian atas hak penguasaan sebidang tanah, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) dapat digunakan sebagai alat bukti, berupa bukti tertulis terkait dengan penguasaan hak sebidang tanah sudah dapat dilakukan permohonan pendaftaran tanah sesuai dengan memenuhi ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam artian, SPPFBT dapat digunakan sebagai alat bukti tertulis

⁹ Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. 21. Database Peraturan | JDIH BPK, diakses 11 Mei 2024, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/103713/permen-agrariakepala-bpn-no-6-tahun-2018>.

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Database Peraturan | JDIH BPK, diakses 11 Mei 2024, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>.

¹¹ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, “Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia,” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 130, <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>.

¹² Bhim Prakoso, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1, No. 1, 2021, h. 66.

penguasaan atas tanah hak lama yang sifatnya sementara sampai terbitnya sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak yang sah dan kongkrit.

Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah atau Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan atas objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam penjelasan pasal tersebut, tanah-tanah hak lama yang belum bersertifikat dengan bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang berarti tanah tersebut dapat dimungkinkan untuk memperoleh kredit. Sehubungan dengan agunan bank untuk mengurangi risiko kredit atas prinsip syariah sesuai dengan Pasal 8, Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. UU Perbankan menyatakan bahwa agunan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan dan tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Sehingga SPPFBT dapat dipergunakan sebagai agunan kredit bank.

Ketentuan mengenai perjanjian kredit tidak hanya diatur dalam UU Perbankan. Terdapat ketentuan lain dalam membuat suatu perjanjian, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Suatu perjanjian, wajib memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPer. Terdapat empat syarat yang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sahnya suatu perjanjian, diantaranya¹³:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Sebagaimana Hakim menggunakan ketentuan Pasal 1320 KUHPer sebagai dasar untuk menentukan wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Pagar Alam Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga atas perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama tentang perkara wanprestasi atas perjanjian kredit bank yang menggunakan agunan berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 Kelurahan Muara Siban, Kecamatan Dempo Utara, Kota Pagar Alam, atas nama Ruzalpiq. Unsur-unsur syarat dalam Pasal 1320 KUHPer yang mengatur syarat sah suatu perjanjian wajib dipenuhi secara keseluruhan (kumulatif), karena sifatnya yang berkesinambungan dan tidak terpisahkan unsur satu dengan unsur lain. Unsur syarat tersebut dikerucutkan

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 236.

menjadi dua kelompok, yakni 1) Syarat subyektif yang berisikan unsur syarat 1 dan 2, yang berhubungan dengan subyek dalam suatu perjanjian, dan 2) Syarat obyektif yang berisikan unsur syarat 3 dan 4, yang berhubungan dengan obyek perjanjian yang akan disepakati oleh kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri.¹⁴ Akibat hukum jika tidak dipenuhinya syarat perjanjian maka dapat berakibat fatal dalam suatu perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subyektif maka kontrak dapat dibatalkan, yang berarti suatu perjanjian akan dibatalkan atau tidak tergantung keputusan dua belah pihak yang berkepentingan. Sedangkan, tidak dipenuhi syarat objektif dalam suatu perjanjian akan menyebabkan perjanjian tersebut dapat batal demi hukum, yang berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sekaligus tidak memiliki kekuatan mengikat.¹⁵

Terpenuhinya dan telah terbukti secara kesesuruhan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer usai dilakukannya pertimbangan hakim, maka telah terbukti adanya Wanprestasi dalam Putusan tersebut.¹⁶ Mengingat, putusan pengadilan merupakan yurisprudensi yang kongkrit dan sifatnya yang ingkrah berkekuatan hukum tetap, maka SPPFBT yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak lama dalam pendaftaran hak menurut penjelasan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan ditegaskan pula pada Penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan yang menyatakan tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Yang mana Pasal-Pasal tersebut membolehkan digunakannya SPPFBT sebagai agunan bank. Serta ketentuan Pasal 1320 mengenai syarat sah perjanjian terpenuhi. Maka, dapat disimpulkan bahwa selain dapat digunakan sebagai terobosan bukti penguasaan hak lama, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) dapat pula dipergunakan sebagai agunan bank.

SPPFBT merupakan surat pernyataan yang dibuat sepihak oleh pemohon berisikan data yuridis terkait dengan penguasaan tanah berdasarkan itikad baik, menyebabkan kekuatan SPPFBT tidak sesempurna akta autentik. Mengingat bahwa, apabila terdapat kredit macet dalam perjanjian kredit, agunan tersebut dapat dilakulan proses lelang guna memenuhi hak dan kewajiban atas perjanjian kredit antara debitur dan kreditur. Oleh karena itu, dengan mengingat Pasal 10 ayat (3) bahwasanya pembebanan hak tanggungan atas penggunaan agunan atas tanah yang

¹⁴ Bayu Indra Permana, et.al., *Problematika Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Objek Waris: Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, (Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani, 2023), h. 19.

¹⁵ Misbah Imam Soleh Hadi & Bayu Indra Permana, *Konstruksi Hukum Pembebasan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Waris*, Jurnal Ilmu Kenotariatan, Vol. 3, No. 1, (2022), h. 1-13.

¹⁶ Bayu Indra Permana, et.al., *Legal Certainty of Income Tax Exemption on the Transfer of Rights to Land in the Sharing of Collective Integration Rights*, *International Journal of Social Science and Education Research Studies*, Vol. 2. No. 11, 2022, h. 13.

belum bersertifikat kaitanya dengan perjanjian kredit, wajib dilakukan pemberian hak tanggungan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas yang bersangkutan dapat memberikan kepastian hukum kepada bank sebagai kreditor. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak perlu menunggu sampai hak atas tanah yang dijadikan agunan atau jaminan bersertifikat.¹⁷ Praktikanya, pembebanan Hak Tanggungan dan Peningkatan hak atas tanah menjadi hak milik tidak dapat dilakukan bersamaan. Setelah adanya perjanjian kredit baik yang dibuat oleh notaris maupun perjanjian kredit dibawah tangan yang dilegalisasi.¹⁸ Maka, Pembebanan Hak Tanggungan atas agunan berupa tanah yang belum bersertifikat didahului dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada kepala kantor cabang bank untuk melengkapi persyaratan pendaftaran hak atas tanah, Kaitanya dengan pembebanan Hak Tanggungan dan Peningkatan hak atas tanah menjadi hak milik terhadap agunan dalam perjanjian kredit atas tanah yang belum bersertifikat atau belum memiliki bukti kepemilikan yang sah, sebagai upaya pencegahan terjadinya masalah dalam perjanjian kredit, maka pada saat penandatanganan SKMHT dikuatkan pula dengan covernote, yang berfungsi sebagai surat sakti yang menjamin kelengkapan berkas atas permohonan yang belum lengkap pada instansi.¹⁹ Covernote²⁰ sendiri merupakan keterangan atau catatan penutup dari kejadian/perbuatan/tindakan hukum atau kesimpulan dari suatu perbuatan hukum atau tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak bersangkutan dihadapan notaris atau keterangan dari notaris sendiri.²¹ Yang didalamnya secara umum memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Surat perjanjian kredit atau surat utang masih dalam proses penyelesaian di notaris.
2. Proses pendaftaran hak atas tanah atau balik nama sertifikat hak atas tanah dan pengikatan jaminan kredit masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan.
3. Perjanjian kredit atau surat utang dan pengikatan jaminan kredit apabila telah selesai akan diberikan kepada bank.

SKMHT dibuat dalam jangka waktu 3 bulan. Jangka waktu 3 bulan ini dimaksudkan untuk melengkapi surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak

¹⁷ I. Ketut Oka Setiawan, *Hukum pendaftaran tanah & hak tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 111.

¹⁸ Misbah Imam Subari & Justicia Firdaus Kurniawan, *Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Ilmu Kenotariatan, Vol. 4, No. 2, (2023), h. 144-161..

¹⁹ Singgih Budiyo dan Gunarto Gunarto, "Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan," *JURNAL AKTA* 4, no. 4 (Desember 2017): 786, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2615>.

²⁰ Habib Adjie, *Memahami dan Menerapkan Covernote, Legalisasi, Waarmerking dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris* (Bandung: Refika, 2022), 3.

²¹ Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono, "Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, no. 1 (Desember 2017): 78.

atas tanah yang tentunya membutuhkan waktu untuk memperolehnya.²² Dalam praktik sebelum sertipikat hak atas tanah jadi, maka belum bisa dibuat APHT, sehingga tidak menutup kemungkinan akan dibuatkan SKMHT baru. Setelah sertipikat hak atas tanah terbit, kemudian oleh Notaris/PPAT rekanan Bank, dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang ditandatangani oleh kepala kantor cabang bank. Sehingga dapat dilakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap agunan kredit bank yang telah bersertifikat, yang kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan yang dapat dilakukan lelang di KPKNL ketika terdapat kredit macet. Walaupun kedudukan *covernote* bukanlah sebagai instrumen, alat atau syarat untuk mencairkan kredit, penentu pencairan kredit menjadi kewenangan dan tanggung jawab bank yang ditentukan oleh penilaian bank berdasarkan prinsip kehati-hatian.²³ Tetapi dalam praktiknya, *covernote* merupakan salah satu instrumen penting dalam perjanjian kredit.

Maka atas dasar peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan secara absah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) dapat digunakan sebagai agunan kredit bank dengan syarat pembebanan hak tanggungan harus didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dikuatkan dengan *covernote* guna perlengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, serta dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT rekanan Bank setelah terbitnya sertipikat hak atas tanah guna terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan.

Upaya Penyelesaian Atas Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Sebagai Agunan Kredit Bank Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Akibat Kredit Macet Dalam Putusan Nomor: 6/PDT.G.S/2021/PN PGA

Tidak semua kredit dapat dilunasi debitur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Keterlambatan pembayaran kredit atau terdapatnya masalah berupa kredit macet dapat dikategorikan dalam kredit bermasalah atau non performing loan (NPL). Kredit bermasalah atau non performing loan (NPL) merupakan risiko dalam pemberian kredit bank, berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali pada waktunya,²⁴ dengan kata lain tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Kredit macet sebagian besar dapat terjadi karena kelalaian, tidak adanya itikad baik ataupun karena ketidakmampuannya dalam melunasi utang. Ada 5 (lima) kategori penilaian kualitas piutang atau kelancaran pembayaran pokok dan/atau bunga kredit berdasarkan Pasal 92 Peraturan Otoritas Jasa

²² Chenly Sihombing, "Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang Belum Bersertifikat," *"Dharmasiswa" Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1, no. 2 (19 Juli 2021): 726, <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasiswa/vol1/iss2/11>.

²³ Habib Adjie, *Op. Cit.* 18. Prinsip kehati-hatian bank, yakni prinsip 5C yaitu *Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition of Economy*. Prinsip 4-P yaitu *Personalitiy, Purpose, Prospect, Payment*. Dan prinsip 3-R yaitu *Return, Repayment, Risk Bearing Ability*.

²⁴ Angga Satria P, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Lembaga Perbankan Dengan Jaminan "Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat : Studi Kasus Di PT BPR Adiartha Reksacitra Singosari Malang" (Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Brawijaya, 2011), 85.

Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan yakni kategori lancar (tidak adanya keterlambatan pembayaran sampai dengan 10 (sepuluh) hari kalender), dalam perhatian khusus (terdapat keterlambatan pembayaran melampaui 10 (sepuluh) hari kalender sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari kalender), kurang lancar (terdapat keterlambatan pembayaran melampaui 90 (sembilan puluh) hari kalender sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari kalender), diragukan (terdapat keterlambatan pembayaran melampaui 120 (seratus dua puluh) hari kalender sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari kalender), dan macet (terdapat keterlambatan pembayaran melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari kalender).²⁵

Wanprestasi atau perilaku cidera janji oleh debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit akan diberikan sanksi dalam pelaksanaannya. Dalam cara penyelesaian kredit macet, Atas keterlambatan pembayaran oleh debitur, bank akan memberikan sanksi berupa keharusan membayar utang pokok dan denda utang berupa bunga tunggakan,²⁶ sedangkan berdasarkan kebiasaan bank terhadap sanksi kredit macet, secara hukum seharusnya diberlakukan eksekusi benda obyek jaminan.²⁷ bank dapat mempertimbangkan dan memilih upaya penyelesaian guna dicapainya keuntungan terbesar bagi bank, yakni pertama, cara penyelesaian melalui gugatan Pengadilan (Litigasi) dan kedua, cara penyelesaian diluar pengadilan (non litigasi) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution (ADR)).²⁸

Apabila dalam pelaksanaan pembayaran kredit debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam melunasi utang sesuai dengan kesepakatan, maka bank mengeluarkan surat peringatan kepada debitur secara 3 bulan berturut-turut.²⁹ Sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Pagar Alam Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga atas perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama, tentang perkara wanprestasi perjanjian kredit dibawah tangan antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Pagar Alam selaku Penggugat dengan Tergugat I yakni Ruzalpik dan Ursulah Andres selaku Tergugat II, dengan Surat Pengakuan Utang Nomor: B. 44/5736/3/2018 tertanggal 12 Maret 2018, dan Addendum I Surat Pengakuan Utang Nomor: B.5736/05/2019 Tertanggal 04 Juli 2019 (Kredit Kupedes) sebesar Rp 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah). Serta agunan, berupa tanah dan atau bangunan dengan bukti kepemilikan SPPFBT Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 Kelurahan Muara Siban, Kecamatan Dempo Utara,

²⁵ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. 57.

²⁶ Ida Ayu Sukihana, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Macet atas Akta Pemberian Hak Tanggungan" 9, no. 4: 5.

²⁷ Tria Agustia, Yulia Mirwati, dan Busyra Azheri, *Op. Cit.* 111–112.

²⁸ Abdul Hakim, "Alternatif Penyelesaian Kredit Macet pada Lembaga Perbankan (Studi Pada BRI Rantauprapat)," *JURNAL ILMIAH ADVOKASI* 5, no. 1 (Maret 2017): 11, <https://doi.org/10.36987/jiad.v5i1.315>.

²⁹ Chadijah Rizki Lestari, "Penyelesaian Kredit Macet Bank melalui Parate Eksekusi," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 19, no. 1 (April 2017): 91.

Kota Pagar Alam, atas nama Ruzalpak, Atas penyerahan agunan tersebut dibuatkan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 12 Maret 2018 dan Surat Kuasa Menjual Agunan tertanggal 12 Maret 2018. Dalam Putusan ini, Bank selaku Penggugat sebelum melakukan upaya penyelesaian melalui pengadilan (litigasi), berdasarkan alat bukti yang ada, bank telah mengeluarkan 3 (tiga) surat peringatan kepada Tergugat selaku debitur secara berturut-turut dan surat somasi. Berikut merupakan surat yang telah dikeluarkan oleh bank dalam upaya non litigasi, antara lain:

1. Fotokopi Surat Nomor: B.216/Unit/08/2020 tanggal 12 Agustus 2020 perihal Peringatan I atas nama Ruzalpak yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. Kantor Cabang Pagar Alam, diberi tanda P-8,
2. Fotokopi Surat Nomor: B.226/Unit/08/2020 tanggal 18 Agustus 2020 perihal Peringatan II atas nama Ruzalpak yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. Kantor Cabang Pagar Alam, diberi tanda P-9;
3. Fotokopi Asli Surat Nomor: B.235/Unit/09/2020 tanggal 02 September 2020 perihal Peringatan III atas nama Ruzalpak yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. Kantor Cabang Pagar Alam, diberi tanda P-10;
4. Fotokopi Surat Nomor: B.1961/KC-IV-MKR/10/2020 tanggal 01 Oktober 2020 perihal Somasi atas nama Ruzalpak yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. Kantor Cabang Pagar Alam dan ditandatangani oleh Mochamad Arief Raharjo selaku PINCA, diberi tanda P-11;

Surat peringatan dan surat somasi tersebut tetap diabaikan oleh debitur, walau telah diberikan rentan waktu yang cukup selama 2 (dua) tahun sejak macetnya pembayaran pada tahun 2018. Sehingga untuk tetap melindungi bank dari risiko kredit, bank menempuh upaya litigasi untuk menyelesaikan perselisihan hukum antara kreditur dan debitur. Gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Negeri Pagar Alam dalam perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama mengenai perkara wanprestasi.

Pertimbangan hakim merupakan aspek terpenting dalam memberikan nilai dari suatu putusan yang di dalamnya mengandung keadilan, mengandung kepastian hukum, dan mengandung manfaat khususnya bagi para pihak yang bersangkutan. Hakim wajib teliti, baik, dan cermat dalam memberikan pertimbangan atau alasan dalam memutus perkara. Apabila hakim dalam memberikan pertimbangan tidak dengan teliti, baik, dan cermat maka putusan tersebut akan dianggap tidak mencerminkan dan memenuhi rasa kebenaran, keadilan, dan kemanusiaan tetapi memihak kepada suatu kepentingan.³⁰ Sejalan dengan Pasal 197 ayat (1) huruf d Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang menentukan bahwa

³⁰ Sherly Nanda Ade Yoan Sagita, I Nyoman Nurjaya, Faizin Sulistio “Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Pidana terhadap Penebangan Pohon secara Tidak Sah,” *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, (Maret 2015), 5, <https://www.neliti.com/publications/35462/>.

Pertimbangan disusun secara ringkas mengenai fakta dan keadaan beserta alat pembuktian³¹ yang diperoleh dari pemeriksaan di sidang yang menjadi dasar penentuan-penentuan kesalahan terdakwa.

Putusan Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga yang terdaftar dan diterima oleh Pengadilan Negeri Pagar Alam pada tanggal 30 Maret 2021. Berisikan gugatan perihal adanya ingkar janji terhadap perjanjian kredit dibawah tangan dengan agunan berupa tanah dan atau bangunan dengan bukti SPPFBT. Sebagaimana dalam petitum ke-2 (kedua) penggugat mendalilkan bahwa tidak dibayarnya angsuran pinjaman secara tepat waktu sesuai dengan jumlah yang telah disepakati sehingga menjadi kredit dalam kategori macet dengan total kewajiban sejumlah Rp. 35.526.452,00 (tiga puluh lima juta lima ratus dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh dua rupiah), dan atas pertimbangan hakim berdasarkan bukti surat P-1 terkait dengan surat perjanjian utang antara penggugat dan tergugat sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut yang dibuktikan dengan Kwitansi Pinjaman sebagaimana bukti P-3. Serta Addendum I Surat Pengakuan Utang Nomor: B.5736/05/2019 tertanggal 04 Juli 2019 sebagaimana bukti P-2 yang telah

³¹ Lihat Putusan Pengadilan Negeri Pagar Alam Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga., 6–8 dan 11–12. Sehubungan dengan putusan ini, berikut merupakan alat bukti yang telah diberikan oleh Penggugat, diantaranya:

1. Fotokopi Surat Pengakuan Utang Nomor: B. 44/5736/3/2018 Tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda P-1;
2. Addendum I Surat Pengakuan Utang Nomor: B.5736/05/2019 Tanggal 04 Juli 2019, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi kuitansi Pinjaman Nomor Rekening 5736.01.010543.10.3 a.n Ruzalpk Tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat I dan Tergugat II, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Nomor 593/06/MS.Dp.U/2018 Kelurahan Muara Siban, Kecamatan Dempo Utara, Kota Pagar Alam atas nama Ruzalpk, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Agunan Pemilik Jaminan tanggal Januari 2018 yang ditandatangani oleh Ruzalpk dan diketahui oleh Ursulah Andres, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Kuasa Menjual Agunan dari Pemilik Jaminan yakni Ruzalpk dan diberi persetujuan oleh Ursulah Andres kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Februari 2018, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Nomor: B.216/Unit/08/2020 tanggal 12 Agustus 2020 perihal Peringatan I atas nama Ruzalpk yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. Kantor Cabang Pagar Alam, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Nomor: B.226/Unit/08/2020 tanggal 18 Agustus 2020 perihal Peringatan II atas nama Ruzalpk yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. Kantor Cabang Pagar Alam, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Asli Surat Nomor: B.235/Unit/09/2020 tanggal 02 September 2020 perihal Peringatan III atas nama Ruzalpk yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. Kantor Cabang Pagar Alam, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Nomor: B.1961/KC-IV-MKR/10/2020 tanggal 01 Oktober 2020 perihal Somasi atas nama Ruzalpk yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. Kantor Cabang Pagar Alam dan ditandatangani oleh Mochamad Arief Raharjo selaku PINCA, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi *Payoff Report Printing* (Cetakan Laporan Kewajiban) Debitur a.n Ruzalpk, *Account Number: 5736.01.010543.10.3, Effective Date: 15/10/2020*, diberi tanda P-12;
13. Asli Rekening Koran Pinjaman Nomor Rekening 5736.0 1.010543.103 atas nama Ruzalpk, diberi tanda P-13.

ditandatangani, dimana didalamnya menerangkan pokok pinjamannya para Tergugat menjadi sejumlah Rp. 34.500.00,00 (tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) yang harus diangsur oleh Para Tergugat dalam jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya adendum tersebut yaitu 24 juli 2019 dengan jumlah angsuran (pokok beserta bunga) sejumlah Rp. 1.400.00,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) dan harus dibayar secara tertib selambat-lambatnya setiap tanggal 23 (dua puluh tiga) untuk tiap bulannya. Serta terpenuhinya Pasal 1320 KUHPer terkait dengan syarat sah perjanjian dan keterangan yang diberikan oleh tergugat saat persidangan. Bahwasanya dalam keterangan tersebut, tergugat tidak membantah adanya perjanjian antara penggugat dan tergugat serta adanya kredit macet yang telah disepakati. Maka, perjanjian tersebut haruslah dilaksanakan dengan iktikat baik sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1338 KUHPer. Pasal 1338 KUHPer menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan. Oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan Wanprestasi.

Pasal 1243 KUHPer disebutkan bahwa “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu” sehingga seseorang dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi apabila orang tersebut (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian dan wanprestasi seorang debitur terdiri dari 4 (empat) macam yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam hal ini, para tergugat dapat dikategorikan dalam jenis yang kedua yakni melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. Sampai dengan gugatan diajukan, tergugat masih memiliki tunggakan sebesar Rp. 35.526.452,00 (tiga puluh lima juta lima ratus dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh dua rupiah) sesuai dengan perincian besarnya kerugian yang diderita Penggugat atas perbuatan para Tergugat sebagaimana buki P-12 berupa Payoff Report Printing (Cetakan Laporan Kewajiban) Debitur a.n RuzalpiK, Account Number: 5736.01.010543.10.3, Effective Date: 15/10/2020 dan bukti P-13 berupa Asli Rekening Koran Pinjaman Nomor Rekening 5736.0 1.010543.103 atas nama RuzalpiK. Maka perincian kewajiban yang harus dipenuhi oleh Para Tergugat adalah sebagai berikut:

- Sisa Pokok Pinjaman sejumlah Rp. 31.520.000,00 (tiga puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);

- Bunga Pinjaman berjalan sejumlah Rp. 4.006.452,00 (empat juta enam ribu empat ratus lima puluh dua rupiah);

Total keseluruhan atas jumlah sisa pinjaman yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp. 35.526.452,00 (tiga puluh lima juta lima ratus dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh dua rupiah). Mengingat bahwa, ketentuan Pasal 1238 KUHPer menentukan bahwa para tergugat adalah pihak yang lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan sesuai perjanjian. Setelah dilakukannya pertimbangan, penilaian, dan analisis oleh hakim berdasarkan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-13. Maka, Terbukti bahwa terdapat wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dalam putusan ini.

Atas perkara Nomor: 6/Pdt.G.S/2021 Pn Pga tersebut, Hakim Pengadilan Negeri Pagar Alam yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara gugatan sementara pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan pada hari Selasa, 27 April 2021 sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar lunas seketika tanpa syarat seluruh tunggakan kredit kepada Penggugat sebesar Rp. 35.526.452,00 (tiga puluh lima juta lima ratus dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh dua rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 370.000,00 (tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Dalam penanganan kredit bermasalah dapat dibantu oleh lembaga hukum yaitu Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) serta Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) melalui Badan Peradilan atau melalui Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa dengan arbitrase. Sehubungan dengan Petitum ke-3 (ketiga) dalam Putusan Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga, yang memuat mengenai gugatan penggugat yang meminta apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melunasi seluruh sisa pinjaman/kreditnya (pokok beserta bunga) secara sukarela kepada Penggugat, maka terhadap Tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan Surat SPPFBT Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 Kelurahan Muara Siban, Kecamatan Dempo Utara, Kota Pagar Alam, atas nama Ruzalpiq yang dijaminan kepada Penggugat dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan pembayaran pinjaman/kredit Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat. Diperoleh fakta hukum bahwa untuk menjamin pelunasan pinjamannya, para tergugat telah memberikan jaminan berupa Tanah dan/atau bangunan kepada penggugat dengan bukti kepemilikan SPPFBT Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 tertanggal 09 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kantor Kelurahan Muara Siban sebagaimana bukti P-5. Diketahui pula berdasarkan bukti P-6 berupa Surat Pernyataan Penyerahan

Agunan Pemilik Jaminan tanggal Januari 2018 yang ditandatangani oleh Ruzalpick dan diketahui oleh Ursulah Andres, serta bukti P-7 berupa Fotokopi Surat Kuasa Menjual Agunan dari Pemilik Jaminan yakni Ruzalpick dan diberi persetujuan oleh Ursulah Andres kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),tbk Februari 2018 atas Surat Pengakuan Hak tersebut telah diserahkan dan diterima serta berada dalam penguasaan Penggugat.

Disebutkan bahwa tergugat menggunakan tanah sebagai agunan kredit bank atas tanah yang belum bersertifikat dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atau biasa disingkat SPPFBT. Yang mana guna menyempurnakan keabsahan atas bukti kepemilikan, dalam penggunaan SPPFBT sebagai agunan kredit, maka SPPFBT ditingkatkan dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah dan atas pembebanan hak tanggungan atas agunan tersebut pula diberikan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UUHT. Mengingat pula, apabila terdapat kredit macet dalam perjanjian kredit, agunan tersebut dapat dilakukan proses lelang guna memenuhi hak dan kewajiban atas perjanjian kredit antara debitur dan kreditur sesuai dengan Pasal 6 UUHT. Praktikanya, pembebanan hak tanggungan atas agunan yang belum bersertifikat tidak sesuai dengan Pasal 10 ayat (3) UUHT melainkan, pembebanan hak tanggungan harus didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dikuatkan dengan covernote guna perlengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, serta dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT rekanan Bank setelah terbitnya sertifikat hak atas tanah guna terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan. Pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan ketika sudah terlebih dahulu terbit Sertifikat hak milik atas tanah yang sebelumnya bersertifikat. Sehingga pelaksanaan lelang yang dirumuskan dalam Pasal 6 UUHT dapat dilaksanakan ketika sudah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan. Hakim berpendapat bahwa meskipun telah diperjanjikan, namun dalam pelaksanaannya, untuk dapat menentukan apakah objek jaminan tersebut di atas dapat dilelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maka terlebih dahulu haruslah dilakukan pemeriksaan terhadap fisik objek jaminan tersebut yang nantinya dapat dilakukan melalui prosedur eksekusi sebagaimana tata cara yang telah diatur menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan terlebih dahulu Penggugat mengajukan permohonan eksekusi setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap dalam hal Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi isi putusan ini secara sukarela, untuk pada akhirnya akan ditetapkan apakah objek jaminan tersebut dapat dilelang melalui perantara KPKNL atau tidak, sehingga hakim menolak petitum tersebut.

Pertimbangan hakim dan ditolaknya terkait petitum ke-3 (ketiga) gugatan, dapat disimpulkan, pelaksanaan dapat dilaksanakannya lelang apabila para Tergugat yakni Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan putusan. Terlebih lagi terkait dengan terkabulnya Petitum ke-2 (kedua) mengenai Para Tergugat

dihukum untuk membayar lunas tunggakan dengan total Rp. 35.526.452,00 (tiga puluh lima juta lima ratus dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh dua rupiah). Sehingga apabila para Tergugat telah mematuhi dan membayar lunas tunggakan tersebut, maka pelaksanaan lelang tidak dilakukan dan agunan berupa kepemilikan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Hak Atas Bidang Tanah yang telah didaftarkan di Kantor Kelurahan Muara Siban Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 tertanggal 09 Maret 2018 sebagaimana bukti P-5 akan dikembalikan kepada para Tergugat dikarenakan hubungan perjanjian utang piutang telah berakhir.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang). Pasal 2 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan 3 (tiga) jenis lelang yang terdiri dari a. Lelang Eksekusi; b. Lelang Noneksekusi Wajib; dan c. Lelang Noneksekusi Sukarela. Yang mana, terkait dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 UUHT melalui jenis Lelang Eksekusi. Lelang Eksekusi menurut Pasal 1 angka 5 adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Perundang-Undangan. Dalam hal ini pelaksanaan Pasal 6 UUHT berkaitan dengan pelaksanaan lelang apabila terdapat cedera janji dalam pelaksanaan perjanjian kredit, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan utang dari hasil penjualan tersebut dapat dilakukan apabila Sertifikat Hak Tanggungan atas agunan berkaitan telah terbit. Pasal 6 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 6 ayat (1) mengatur mengenai objek jaminan yang dapat dilelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yaitu setiap barang yang memiliki nilai ekonomis, berwujud maupun tidak berwujud,³² bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak, dimanfaatkan atau dinikmati dapat dijual secara Lelang. Yang mana nilai ekonomis tersebut berada pada sertifikat hak bukan tanahnya, sehingga Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) tidak bernilai ekonomis dan tidak dapat dilakukan lelang, melainkan Sertifikat hak milik dan Sertifikat Hak Tanggungan lah yang bernilai ekonomis dan dapat dilakukan lelang. Selain itu, terkait dengan permohonan lelang, sebelum dilaksanakannya lelang oleh penyelenggara lelang³³

³² Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa dalam Pasal 6 ayat (2) Barang tidak berwujud sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi namun tidak terbatas pada Hak Menikmati Barang, hak tagih (piutang), Hak atas Kekayaan Intelektual, hak siar / rilis, dan surat berharga. Dan Pasal 6 ayat (3) menyatakan Hak Menikmati Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi Hak Menikmati atau memanfaatkan barang, dan hak-hak sejenis lainnya yang sifatnya sementara. Database Peraturan | JDIIH BPK, diakses 11 Mei 2024, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/157103/pmk-no-213pmk062020>.

³³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa dalam Pasal 10 (1) Penyelenggaraan Lelang dilakukan oleh KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang sesuai kewenangannya.

salah satunya KPKNL harus dilakukan berdasarkan permohonan yang dilakukan oleh penjual sesuai dengan Pasal 7 dan Pasal 10 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Atas permohonan lelang yang diajukan oleh penjual, Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga menyatakan bahwa Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang³⁴ dan tempat pelaksanaan lelang harus dilakukan dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah pejabat lelang Kelas II tempat barang berada sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan ketentuan-ketentuan di atas maka jelas SPPFBT, khususnya SPPFBT Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 tertanggal 09 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kantor Kelurahan Muara Siban sebagai agunan kredit tidak bernilai ekonomis, maka SPPFBT tidak dapat dilelang melalui KPKNL walaupun penggugat telah memiliki surat kuasa untuk menjual melalui KPKNL. Terdapat indikasi, bahwasanya penggugat menempuh upaya penyelesaian litigasi dikarenakan belum usainya proses pendaftaran hak milik hingga proses pembebanan hak tanggungan pada agunan yang mulanya didasari dengan SPPFBT Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 tertanggal 09 Maret 2018. Apabila telah usainya proses pembebanan hak tanggungan dan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan atas agunan tersebut maka, penggugat sebagai pemegang hak tanggungan dapat langsung melaksanakan permohonan lelang pada KPKNL sesuai dengan Pasal 6 UUHT, Pasal 6, Pasal 7 dan Pasal 10 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan mengambil hasil lelang tersebut untuk melunasi hutang tergugat. Sehingga bank tidak perlu lagi menempuh jalur litigasi guna mendapatkan pelunasan atas hutang tersebut.

VI. KESIMPULAN

SPPFBT yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak lama dalam pendaftaran hak menurut penjelasan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan ditegaskan pula pada Penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan yang menyatakan tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Absahnya putusan Pengadilan Negeri Pagar Alam Nomor:

³⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 10 menyatakan bahwa Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang, dan Objek Lelang dapat dilelang.

6/Pdt.G.S/2021/PN Pga atas perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama tentang perkara wanprestasi atas perjanjian kredit bank yang menggunakan agunan berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 Kelurahan Muara Siban, Kecamatan Dempo Utara, Kota Pagar Alam, atas nama Ruzalpiq. Terpenuhi dan telah terbukti secara keseluruhan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer usai dilakukannya pertimbangan hakim. Mengingat, putusan pengadilan merupakan yurisprudensi yang kongkrit dan sifatnya yang inkrah berkekuatan hukum tetap.

Penyelesaian kredit macet atas agunan SPPFBT Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 dalam Putusan Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga, dilakukan melalui upaya penyelesaian non litigasi oleh bank selaku kreditur dan Penggugat dengan memberikan 3 (tiga) surat peringatan tiap bulan secara berturut-turut dan surat somasi kepada debitur yaitu Para Tergugat. Namun, surat-surat tersebut tetap diabaikan. Sehingga, bank melakukan upaya lain melalui upaya litigasi dengan mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Pagar Alam. Hakim dengan pertimbangan, penilaian, dan analisis yang mendalam berdasarkan alat bukti dimuka persidangan memutuskan, bahwasanya benar adanya wanprestasi akibat tergugat yang tidak membayar angsuran secara tepat waktu sehingga mengakibatkan kredit macet. Sebagai tindak lanjut terhadap wanprestasi, hakim mengabulkan petitum ke-2, menghukum tergugat untuk membayar lunas sisa tunggakan sebesar Rp. 35.526.452,00 (tiga puluh lima juta rupiah) akibat tidak dibayarkannya angsuran kredit sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu terkait dengan permohonan dilakukannya lelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), hakim menolak petitum ke-3 dengan alasan penentuan bisa tidaknya objek jaminan berupa SPPFBT tersebut dapat dilelang melalui KPKNL harus melalui pemeriksaan fisik objek jaminan, dengan kata lain merupakan kewenangan KPKNL. Namun, pelaksanaan lelang dapat dilakukan apabila tergugat tidak mematuhi putusan untuk membayar sisa tunggakan secara sukarela. Hasil dari penjualan melalui lelang tersebut digunakan untuk melunasi utang sesuai dengan, dengan catatan penggugat terlebih dahulu wajib mengajukan permohonan eksekusi kepada KPKNL sesuai dengan Pasal 7 dan Pasal 10 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. bahwa dalam hal bisa tidaknya SPPFBT Nomor: 593/06/MS.Dp.U/2018 tertanggal 09 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kantor Kelurahan Muara Siban sebagai agunan kredit dan objek lelang melalui KPKNL sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1)PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka SPPFBT tidak dapat dilelang melalui KPKNL karena SPPFBT tidak bernilai ekonomis dikarenakan yang memiliki nilai ekonomis adalah Sertifikat hak tanggungan yang membebaskan suatu hak milik sebagai pelunasan hutang tertentu yang dapat dilakukan lelang sesuai dengan pelaksanaan ketentuan Pasal 6 UUHT.

ACKNOWLEDGMENTS

Artikel jurnal ini ditulis oleh Atika Rani Dyah Safitri Fakultas Hukum Universitas Jember berdasarkan hasil penelitian skripsi penulis yang berjudul “Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Sebagai Agunan Kredit Bank atas Tanah yang Belum Bersertifikat”. Penelitian ini di baliknya tidak mungkin terwujud tanpa dukungan dan arahan yang luar biasa dari pembimbing dan penguji, serta Bapak/Ibu Dosen yang mendukung. Dan dukungan doa dari keluarga kecil serta rekan-rekan penulis. Selain itu penulis pula berterimakasih sebesar besarnya kepada para ahli hukum, penulis literatur hukum yang linier dengan isu yang dibahas oleh penulis. Baik literature berupa buku, jurnal, skripsi, thesis serta Peraturan Perundang-Undangan sehingga penulis bisa menyelesaikan artikel jurnal ini.

REFERENCES

- Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. “Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 130. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>.
- Adjie, Habib. *Memahami dan Menerapkan Covernote, Legalisasi, Waarmerking dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*. Bandung: Refika, 2022.
- Agustia, Tria, Yulia Mirwati, dan Busyra Azheri. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Pembebanan Hak Tanggungan Objek yang Belum Terdaftar.” *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2020): 106–14. <https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3493>.
- Budiyono, Singgih, dan Gunarto Gunarto. “Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan.” *JURNAL AKTA* 4, no. 4 (2017): 785–90. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2615>.
- Hadi, Misbah Imam Soleh, & Bayu Indra Permana, *Konstruksi Hukum Pembebasan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Waris*. Jurnal Ilmu Kenotariatan. Vol. 3, No. 1, 2022
- Hakim, Abdul. “Alternatif Penyelesaian Kredit Macet pada Lembaga Perbankan (Studi pada Bri Rantauprapat).” *JURNAL ILMIAH ADVOKASI* 5, no. 1 (15 Maret 2017): 1–16. <https://doi.org/10.36987/jiad.v5i1.315>.
- Idham, H. *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*. Ed. 1., cet. 1. Bandung: Alumni, 2004.
- Lestari, Chadijah Rizki. “Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi.” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 19, no. 1 (22 April 2017): 81–96.
- Permana, Bayu Indra, Bhim Prakoso, & Iswi Hariyani. *Legal Certainty of Income Tax Exemption on the Transfer of Rights to Land in the Sharing of Collective Integration Rights*. *International Journal of Social Science and Education Research Studies*. Vol. 2, No. 11, 2022

- Permana, Bayu Indra, Bhim Prakoso, & Iswi Hariyani. 2023. *Problematika Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Objek Waris: Dalam Perspektif Kepastian Hukum*. Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani.
- Prakoso, Bhim. *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*. *Journal of Private and Economic Law*. Vol. 1. No. 1, 2021.
- Prayogo, Muhammad Sandy, Rakhmat Riyadi, dan Akur Nurasa. “Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Tanah Negara Di Kabupaten Muara Enim.” *Tunas Agraria* 2, no. 3 (2019): 162–77. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i3.44>.
- Putusan Pengadilan Negeri Pagar Alam Nomor: 6/Pdt.G.S/2021/PN Pga. Diakses 11 Mei 2024. <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaebf911c4e31612ab29323030303237.html>.
- Rachmayani, Dewi, dan Agus Suwandono. “Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan.” *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, no. 1 (2017): 73–86.
- Sagita, Sherly Nanda Ade Yoan. “Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Pidana terhadap Penebangan Pohon secara Tidak Sah.” *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 30 Maret 2015, 35462. <https://www.neliti.com/publications/35462/>.
- Satria P, Angga. “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Lembaga Perbankan Dengan Jaminan “Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat : Studi Kasus Di PT BPR Adiartha Reksacitra Singosari Malang.” Sarjana, Universitas Brawijaya, 2011. <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/111196/>.
- Setiawan, I. Ketut Oka. *Hukum pendaftaran tanah & hak tanggungan*. Cetakan pertama. Rawamangun, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Sihombing, Chenly. “Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang Belum Bersertipikat.” *"Dharmasisya" Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1, no. 2 (2021). <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol1/iss2/11>.
- Subari, Misbah Imam & Justicia Firdaus Kurniawan, “Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Vol. 4, No. 2, 2023.
- Pudja, Pande Gede Yudha Nugraha, Ida Ayu Sukihana. “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Macet atas Akta Pemberian Hak Tanggungan”, *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 9, No. 4 (t.t.).
- Syamsur. “Analisis Sosio-Yuridis Terhadap Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Makassar.” Thesis, Universitas Bosowa, 2021. <http://localhost:8080/xmlui/handle/123456789/118>.