



Implementasi Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Praktik Pemberian Kredit Perbankan dan Penyelesaian Kredit Bermasalah di Kota Bengkulu

Rivaldy Virgiawan Permadi¹, Laily Ratna², Uswatun Hasanah³

Fakultas Hukum, Universitas Prof. Dr. Hazairin, SH Bengkulu, Indonesia¹⁻³

Email Korespondensi: rivaldypermadi0@gmail.com

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Maret 2026, Article published: 19 Mei 2026

ABSTRACT

Credit distribution by banking institutions serves as one of the key drivers of economic growth, particularly in supporting community welfare. However, the provision of credit is inherently associated with risk, necessitating a legally sound guarantee mechanism. This study examines how mortgage rights (Hak Tanggungan) over land are applied in banking credit practices at Bank BRI Bengkulu City, and how non-performing loans secured by such mortgages are resolved. Using a normative-empirical legal research method with a statute and conceptual approach, data were collected through field interviews with bank officials, notaries, the National Land Agency (BPN), and debtors. Results indicate that credit provision follows the prudential banking principle supported by the 5C framework, and formal documentation through the Deed of Mortgage Assignment (APHT) registered at BPN ensures legal certainty for both creditor and debtor. When defaults occur, resolution mechanisms include peaceful negotiation and legal proceedings such as auction through the State Asset and Auction Service Office (KPKNL) or underhand sale by mutual agreement. The study concludes that a well-structured mortgage system provides strong legal protection for creditors while simultaneously motivating debtors to fulfill their obligations.

Keywords: Mortgage Rights, Bank Credit, Non-Performing Loans, Legal Certainty, Bengkulu

ABSTRAK

Penyaluran kredit oleh lembaga perbankan merupakan salah satu instrumen utama dalam menggerakkan perekonomian masyarakat. Namun, pemberian kredit mengandung risiko yang memerlukan mekanisme jaminan yang memiliki kekuatan hukum memadai. Penelitian ini mengkaji penerapan hak tanggungan atas tanah dalam kegiatan perkreditan di Bank BRI Kota Bengkulu serta mekanisme penyelesaian kredit macet yang menggunakan objek hak tanggungan sebagai agunan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data diperoleh melalui wawancara langsung kepada pihak bank, notaris, BPN, dan nasabah debitur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemberian kredit dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian dengan menerapkan analisis 5C, disertai pembuatan dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) guna menjamin kepastian hukum para pihak. Dalam hal terjadi kredit macet, penyelesaian ditempuh melalui jalur musyawarah atau proses hukum berupa lelang eksekusi melalui KPKNL maupun penjualan di bawah tangan atas kesepakatan bersama. Penelitian ini menyimpulkan bahwa sistem hak tanggungan yang

terstruktur memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur sekaligus mendorong debitur untuk menunaikan kewajibannya.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Kredit Bank, Kredit Macet, Kepastian Hukum, Bengkulu

PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia yang terus berkembang mendorong meningkatnya permintaan terhadap layanan keuangan, khususnya perkreditan. Kredit perbankan memainkan fungsi vital dalam menopang keberlangsungan usaha masyarakat dan akselerasi pembangunan nasional. Melalui mekanisme intermediasi keuangan, perbankan menghimpun dana masyarakat kemudian menyalurkannya kembali kepada pihak yang memerlukan modal usaha. Hal ini menjadikan sektor perbankan sebagai pilar penting dalam ekosistem ekonomi suatu negara (Kuncoro & Suhardjono, 2002).

Di sisi lain, penyaluran kredit tidak terlepas dari risiko ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Guna memitigasi risiko tersebut, setiap fasilitas kredit lazimnya disertai agunan berupa aset yang memiliki nilai ekonomis. Tanah beserta bangunan di atasnya menjadi salah satu jenis agunan yang paling sering digunakan dalam praktik perbankan, mengingat nilainya yang relatif stabil dan dapat diperhitungkan secara objektif. Pengikatannya dilakukan melalui lembaga Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferensial kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya. Keistimewaan ini menjadikan hak tanggungan sebagai instrumen perlindungan hukum yang strategis bagi pihak pemberi kredit. Dengan adanya kepastian eksekusi yang melekat pada sertifikat hak tanggungan, bank dapat mengambil pelunasan piutangnya secara lebih cepat dan pasti manakala debitur wanprestasi (Sutedi, 2006).

Namun demikian, dalam tataran praktis, penerapan hak tanggungan tidak selalu berjalan mulus. Proses lelang eksekusi kerap menghadapi hambatan prosedural dan administratif, sementara penyelesaian melalui jalur peradilan membutuhkan waktu dan biaya yang signifikan. Fenomena ini mendorong perbankan untuk mengeksplorasi mekanisme alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang lebih efisien dan mengutamakan pendekatan musyawarah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis praktik pemberian kredit dengan menggunakan hak tanggungan atas tanah di Bank BRI Kota Bengkulu; dan (2) menelaah mekanisme penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan hak tanggungan di Kota Bengkulu. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi akademis dalam pengembangan hukum jaminan sekaligus menjadi referensi praktis bagi institusi perbankan dan masyarakat luas.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif-empiris. Aspek normatif diperoleh melalui kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, di antaranya UUHT Nomor 4 Tahun 1996, Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, serta Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Sementara itu, aspek empiris diperoleh dari kegiatan penelitian lapangan yang dilaksanakan pada April hingga Mei 2026 di Kota Bengkulu. Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara semi-terstruktur dengan responden yang dipilih secara purposive, yaitu: Kepala Bank BRI Kota Bengkulu (1 orang), Kepala BPN Kota Bengkulu (1 orang), Notaris/PPAT Kota Bengkulu (1 orang), dan nasabah debitur yang pernah mengalami kredit bermasalah (1 orang). Data sekunder diperoleh dari literatur hukum, jurnal ilmiah, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan topik penelitian. Analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif dengan menggabungkan temuan lapangan dan kajian normatif untuk menghasilkan kesimpulan yang komprehensif dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pemberian Kredit dengan Hak Tanggungan di Bank BRI Kota Bengkulu

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat, Bank BRI Kota Bengkulu senantiasa mengedepankan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Sebelum menyetujui permohonan kredit, bank melakukan analisis menyeluruh terhadap calon debitur menggunakan kerangka analisis 5C, yang meliputi penilaian terhadap *character* (integritas dan rekam jejak debitur), *capacity* (kemampuan menghasilkan pendapatan), *capital* (kekuatan modal usaha), *collateral* (kelayakan agunan), dan *condition of economy* (kondisi lingkungan ekonomi makro dan sektoral). Pendekatan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mendefinisikan kredit sebagai penyediaan dana berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam yang mewajibkan pelunasan pada jangka waktu tertentu beserta imbal bunga.

Dalam praktiknya, bank juga melakukan survei lapangan (*survey on the spot*) untuk memverifikasi kondisi fisik dan yuridis objek agunan. Verifikasi ini mencakup pengecekan kesesuaian sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional, kondisi bangunan, nilai pasar agunan, serta ada atau tidaknya rencana tata ruang yang berpotensi mengurangi nilai aset. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa nilai agunan secara signifikan melebihi plafon kredit yang diberikan, sehingga bank terlindungi jika debitur kemudian gagal bayar.

Setelah permohonan kredit disetujui, penandatanganan perjanjian kredit dilaksanakan yang memuat klausul-klausul esensial seperti jumlah kredit, jangka waktu, tingkat bunga, dan rincian agunan. Apabila agunan berupa tanah, debitur wajib menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah tersebut. Dalam hal debitur tidak dapat hadir, dapat dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) secara otentik sebagai alternatif.

Proses pendaftaran APHT di Kantor BPN menjadi tahap krusial yang menandai lahirnya Hak Tanggungan secara yuridis. Saat itulah dibuat buku tanah hak tanggungan dan dicatat dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objeknya, sehingga hak tanggungan memiliki kekuatan mengikat tidak hanya terhadap para pihak yang bersangkutan, tetapi juga terhadap pihak ketiga. Kepastian hukum ini menjadi fondasi perlindungan bagi kreditur dalam kedudukannya sebagai pemegang hak tanggungan yang diutamakan (*droit de preference*).

Tabel 1. Alur Pemberian Kredit dengan Hak Tanggungan di Bank BRI Kota Bengkulu

No	Tahapan	Keterangan
1	Pengajuan Permohonan Kredit	Calon debitur mengisi formulir dan melengkapi dokumen persyaratan administratif
2	Analisis 5C oleh Bank	Penilaian character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy
3	Survey on the Spot	Verifikasi fisik dan yuridis objek agunan di lapangan
4	Penandatanganan Perjanjian Kredit	Akad kredit memuat jumlah, jangka waktu, bunga, dan klausul agunan
5	Pembuatan APHT/SKMHT	Dilakukan di hadapan PPAT sebagai akta otentik pembebanan hak tanggungan
6	Pendaftaran Hak Tanggungan di BPN	Lahirnya hak tanggungan yang mengikat pihak ketiga dan menjamin kepastian hukum

Sumber: Data Lapangan, 2026

Mekanisme Penyelesaian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan di Kota Bengkulu

Kredit bermasalah atau Non-Performing Loan (NPL) merupakan tantangan nyata yang dihadapi setiap lembaga perbankan. Kondisi ini terjadi ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok maupun bunga sesuai jadwal yang telah disepakati. Faktor pemicunya sangat beragam, mulai dari kemunduran usaha, Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), hingga kondisi makroekonomi yang kurang kondusif (Kuncoro & Suhardjono, 2002). Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 09/PJ.42/1999, kualitas kredit diklasifikasikan ke dalam lima kategori: lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.

Dalam menangani kredit bermasalah, Bank BRI Kota Bengkulu menempuh pendekatan bertahap. Langkah awal selalu diarahkan pada penyelesaian secara damai melalui negosiasi antara bank dan debitur. Pendekatan ini menghasilkan

beberapa opsi solusi, antara lain: pembaruan kredit dengan menyesuaikan sisa pokok pinjaman yang tertunggak, perpanjangan jangka waktu kredit untuk meringankan beban cicilan, pengalihan kredit (take over) ke lembaga keuangan lain yang lebih sesuai dengan kemampuan debitur, pendekatan persuasif kepada keluarga debitur yang mampu menanggung sisa kewajiban, serta restrukturisasi kredit secara menyeluruh.

Apabila upaya penyelesaian damai tidak membuahkan hasil, bank berhak menempuh jalur hukum berdasarkan kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak parate eksekusi, yakni kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan secara langsung melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu. Mekanisme ini jauh lebih efisien dibandingkan proses eksekusi konvensional melalui peradilan umum.

Proses lelang eksekusi dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan terlebih dahulu memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan mengumumkannya minimal pada dua media massa selama satu bulan sebelum pelaksanaan. Selain lelang, debitur dan kreditur dapat pula menyepakati penjualan objek agunan di bawah tangan (tanpa melalui mekanisme lelang resmi) jika cara tersebut dipandang dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

Temuan menarik dalam penelitian ini adalah adanya penggunaan akta kuasa menjual oleh sebagian lembaga perbankan sebagai instrumen tambahan di luar hak tanggungan. Praktik ini memberikan fleksibilitas kepada kreditur dalam mengeksekusi agunan, namun di sisi lain menempatkan debitur dalam posisi yang secara yuridis kurang menguntungkan, karena bank dapat menjual aset agunan secara sepihak tanpa persetujuan debitur begitu debitur dinyatakan wanprestasi.

Tabel 2. Mekanisme Penyelesaian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan

Jalur Penyelesaian	Mekanisme	Dasar Hukum
Damai / Musyawarah	Pembaruan kredit, restrukturisasi, perpanjangan tenor, take over kredit	SE Bank Indonesia No. 23/12/BPPP 1991
Lelang Eksekusi (KPKNL)	Penjualan objek HT melalui pelelangan umum atas kekuasaan pemegang HT pertama	Pasal 6 & 20 ayat (1) UUHT No. 4/1996
Penjualan di Bawah Tangan	Penjualan objek HT secara langsung atas kesepakatan	Pasal 20 ayat (2) UUHT No. 4/1996

	para pihak guna memperoleh harga tertinggi	
Penghapusan HT (Roya)	Pencoretan hak tanggungan pada sertifikat setelah pelunasan utang	Pasal 22 UUHT No. 4/1996

Sumber: Data Lapangan & Kajian Normatif, 2026

Dari perspektif kepastian hukum, keberadaan UUHT memberikan jaminan yang kokoh kepada kreditur perbankan. Sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Lebih lanjut, Pasal 21 UUHT menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan tetap dapat menjalankan hak-haknya meskipun pemberi hak tanggungan telah dinyatakan pailit oleh pengadilan, menjadikan posisi bank sebagai kreditor separatis yang superpreferent.

Penelitian ini juga mengungkap bahwa penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur peradilan konvensional acap kali menimbulkan kerugian lebih besar bagi kreditur, baik dari sisi waktu, biaya, maupun ketidakpastian hasilnya. Oleh karenanya, mekanisme penyelesaian berbasis musyawarah dan parate eksekusi hak tanggungan menjadi preferensi utama dalam praktik perbankan di Kota Bengkulu. Temuan ini sejalan dengan gagasan bahwa Alternative Dispute Resolution (ADR) perlu didorong sebagai instrumen penyelesaian kredit bermasalah yang lebih efisien dan berkeadilan.

SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah: Pertama, praktik pemberian kredit di Bank BRI Kota Bengkulu dilaksanakan secara sistematis melalui penerapan prinsip kehati-hatian dan analisis 5C, yang kemudian dikuatkan dengan pembuatan APHT di hadapan PPAT dan pendaftarannya di Kantor BPN. Proses ini menghasilkan hak tanggungan yang sah secara yuridis dan memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi kreditur sekaligus kepastian hak bagi debitur. Kedua, ketika kredit mengalami kemacetan, bank mengedepankan penyelesaian musyawarah melalui restrukturisasi atau pembaruan kredit. Namun apabila upaya damai gagal, bank menggunakan kewenangan parate eksekusi berdasarkan UUHT untuk menjual objek agunan melalui KPKNL atau penjualan di bawah tangan demi memperoleh pelunasan piutang. Penelitian berikutnya disarankan mengkaji potensi penerapan mekanisme ADR, khususnya arbitrase, sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang lebih terukur dan efisien.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. Laily Ratna, S.H., M.H. dan Uswatun Hasanah, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan masukan berharga selama proses penelitian. Terima kasih juga disampaikan kepada seluruh narasumber di Bank BRI Kota Bengkulu, Kantor BPN

Kota Bengkulu, Kantor Notaris, dan para debitur yang bersedia berpartisipasi dalam penelitian ini. Penghargaan setinggi-tingginya diberikan kepada Fakultas Hukum Universitas Prof. Dr. Hazairin, SH Bengkulu atas dukungan akademis yang diberikan, serta kepada Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum atas kesempatan publikasi ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Adjie, H. (2000). Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. Mandar Maju.
- Doly, D. (2011). Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya. Negara Hukum: Jurnal Ilmu Hukum, 2(1), 51-72.
- Harsono, B. (1999). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan.
- Kuncoro, M., & Suhardjono. (2002). Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi. BPFE UGM.
- Parlindungan, A. P. (1996). Komentor Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya. Mandar Maju.
- Putra, E., & Aman, T. (1985). Kredit Bank: Suatu Tinjauan Yuridis. Liberty.
- Rivai, V. (2013). Manajemen Sumber Daya Manusia untuk Perusahaan: Dari Teori ke Praktik. Rajagrafindo Persada.
- Sutedi, A. (2006). Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah. Cipta Jaya.
- Sutojo, S. (2008). Menangani Kredit Bermasalah. Damar Mulia Pustaka.
- Untung, B. (2000). Kredit Bank di Indonesia. Andi.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 09/PJ.42/1999 tentang Kolektibilitas Kredit.