

### **BAB III**

## **PROFIL SINGKAT, PROSES KREDIT, MEKANISME PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN DI SALAH SATU BADAN USAHA MILIK DAERAH JAWA BARAT**

### **A. Profil Singkat Bank bjb**

Bank bjb adalah bank milik Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat dan Banten yang berkantor pusat di Bandung. Pada awalnya, dikenal dengan Nama Bank Jabar Banten, yang didirikan pada tanggal 20 Mei 1961 dengan bentuk perseroan terbatas (PT). Kemudian, dalam perkembangannya berubah status menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

Bank bjb adalah bank Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Banten yang berkantor pusat di Bandung. Bank bjb memiliki Visi : Menjadi Bank Pilihan Utama Anda, dengan Misi sebagai berikut :

- Memberikan kontribusi dan berpartisipasi sebagai penggerak dan pendorong laju perekonomian daerah.
- Menjadi partner utama pemerintah daerah dalam pengelolaan keuangan.
- Memberikan layanan terbaik kepada nasabah.
- Memberikan manfaat terbaik dan berkelanjutan kepada stakeholders.
- Meningkatkan inklusi keuangan kepada masyarakat melalui digitalisasi perbankan.

Pendirian bank bjb dilatar belakangi oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33/1960 tentang penentuan perusahaan di Indonesia milik Belanda yang dinasionalisasi. Salah satu perusahaan milik Belanda yang berkedudukan di Bandung yang dinasionalisasi adalah *De Erste Nederlansche Indische Shareholding N.V.*, sebuah bank hipotek.

Pada tahun 1992, aktivitas Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat ditingkatkan menjadi bank umum devisa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 25/84/KEP/DIR tanggal 2 November 1992 serta berdasarkan Perda Nomor 11/1995 dengan sebutan Bank Jabar beserta logo baru.

Dalam rangka mengikuti perkembangan perekonomian dan perbankan, maka berdasarkan Perda Nomor 22/1998 dan akta pendirian nomor 4 tanggal 8 April 1999 berikut akta perbaikan nomor 8 tanggal 15 April 1999 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 16 April 1999, bentuk hukum Bank Jabar diubah dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT).<sup>42</sup>

## **B. Produk Pinjaman Bank bjb**

Dalam melayani masyarakat dalam dunia Perbankan, bank bjb memiliki beberapa produk pinjaman selain Produk simpanan. Produk Pinjaman tersebut diantaranya adalah :

---

<sup>42</sup> <https://bankbjb.co.id/files/2022/03/company-profile-bank-bjb-2021-2.pdf>, 17 Oktober 2022, 22:02 WIB

- Kredit Investasi : fasilitas kredit yang yang diberikan oleh Bank kepada Debitur untuk membiayai kebutuhan barang-barang modal atau aktiva tetap dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, ekspansi (perluasan), relokasi maupun *project financing* atau *refinancing*, dengan agunan Minimal 125% dari plafond kredit seluruhnya objek investasi yang dibiayai berupa fixed asset dan Minimal 140% dari palfond kredit untuk objek investasi berupa barang bergerak.
- Kredit Modal Kerja : pembiayaan kredit modal kerja adalah fasilitas kredit yang dipergunakan untuk membiayai aktiva lancar dan atau menggantikan hutang dagang, serta membiayai sementara kegiatan operasional rutin (sehari-hari) perusahaan, uang muka, cadangan kas, atau komponen modal kerja lainnya sesuai dengan karakter bisnisnya, dengan agunan dalam bentuk Fixed, yang bervariasi sesuai dengan jenis dan peruntukan kredit, dimana batasan agunan adalah minimal 100% dari Plafodn kredit hingga 150% nilai agunan dari plafon kredit.
- *Supply Chain Financing* : adalah fasilitas yang diberikan kepada Principal/Buyer untuk digunakan membayar tagihan supplier dalam rangka pengadaan barang dan/atau jasa. Berdasarkan target market, ketentuan agunan produk *Supply Chain Financing* mengikuti ketentuan clean basis dan/ atau nilai agunan fixed asset, persediaan dan/atau piutang dan/atau benda bergerak minimal 150% dari total limit kredit.
- Kredit Jangka Pendek : fasilitas kredit yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan calon debitur/debitur untuk pemenuhan *deficit cash flow*

dalam jangka waktu pendek. Kriteria debitur kredit jenis ini merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), *BUMN Holding*, Anak Perusahaan *BUMN Holding*, atau perusahaan swasta yang telah *go public* dan/atau memiliki surat utang yang dilaporkan di Bursa Efek Indonesia

- Kredit Kepada BPR : Pemberian fasilitas kredit modal kerja Bank Perkreditan Rakyat (BPR) kepada BPR yang melaksanakan bidang usahanya secara konvensional untuk tujuan ekspansi usaha dengan skema *executing*. Pemberian fasilitas kredit *Distributor Financing* hanya dapat diberikan kepada Distributor dan atau Sub Distributor dari Principal yang telah menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan bank bjb. Nilai agunan yang harus di berikan oleh BPR adalah minimal sebesar 100% (seratus persen) dari kewajiban ditambah 1 (satu) kali angsuran.

-

### **C. Macam-Macam Kredit di Bank bjb Dengan Hak Tanggungan.**

Kredit yang ada di bank BJB dengan jaminan berupa *fix asset* (agunan) dengan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik untuk pembelian rumah baru ataupun pembelian bukan rumah baru.
- Kredit Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM), diperuntukan bagi pelaku usaha Mikro, Kecil dan Menengah yang memerlukan modal tambahan guna pengembangan usahanya.

- Kredit Modal Kerja Konstruksi (KMKK), diperuntukan bagi para pelaku usaha dalam bidang jasa pengerjaan konstruksi baik dari pemerintah ataupun swasta.

Kredit-kredit tersebut dalam pelaksanaannya memerlukan Jaminan atau agunan berupa *fix asset* yang harus diikat dengan Hak Tanggunan.

#### **D. Proses Kredit Hingga Pendaftaran Hak Tanggunan di Bank BJB Tangerang**

Penulisan tugas akhir berupa Skripsi ini Penulis lakukan penelitian dan analisa di salah satu cabang Bank bjb yang berada di daerah Cabang Tangerang, walaupun bank bjb merupakan Badan Usaha Milik Daerah Jawa Barat, namun guna melakukan pengembangan bisnis, sudah memiliki Kantor Cabang di beberapa provinsi selain Jawa Barat.

Informasi yang diperoleh dari pihak bank, dapat di simpulkan terkait proses Kredit KPR, ataupun kredit dengan agunan *fix asset*, adalah melalui beberapa tahapan secara garis besar sebagai berikut :

1. Proses pengajuan calon debitur atas kredit: calon debitur mengisi formulir pengajuan kredit sesuai dengan peruntukan dan kebutuhannya, dengan melampirkan foto copy identitas diri beserta suami/istri (bagi yang sudah menikah), Copy Kartu Keluarga, Copy Buku Nikah (bila sudah menikah), Copy Sertipikat Jaminan dan dokumen lain yang diperlukan.

2. Proses Verifikasi Data dan Kelayakan Calon Debitur: Staff Marketing menerima formulir pengajuan kredit dan memeriksa kelengkapan dokumen pendukung, melakukan verifikasi antara copy dokumen pelengkap dengan dokumen asli, menyerahkan semua berkas pengajuan beserta dokumen pendukung kepada staff administrasi kredit.
3. Proses Verifikasi Lapangan dan Agunan: staff analis kredit melakukan kunjungan ke alamat sesuai kartu identitas Calon Debitur guna melakukan verifikasi dan kecocokan antara dokumen pendukung dengan kondisi di lapangan yang sebenarnya, melakukan kunjungan ke lokasi agunan serta memastikan bahwa lokasi agunan sesuai dengan dokumen sertipikat agunan yang diberikan, melakukan penilaian terhadap agunan.
4. Proses Pembahasan Kredit : analis kredit menyerahkan data hasil verifikasi lapangan Calon Debitur kepada Manager masing-masing segmen kredit (kredit dengan agunan), membuat permohonan pembahasan kredit oleh “komite kredit” yang di hadiri oleh Pimpinan Cabang, 2 (dua) Manager (Manager Bisnis dan Manager Credit Risk), dan *Account Officer* masing-masing segmen kredit.
5. Proses Persetujuan Kredit : pada rapat komite pembahasan kredit dilakukan pengambilan keputusan apakah pengajuan kredit di setujui atau tidak, bila di setujui, maka komite kredit akan mengambil kata sepakat menyetujui dengan menandatangani hasil rapat komite, selanjutnya akan di terbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan

Pemberian Kredit (SP3K) yang merupakan surat pemberitahuan persetujuan kredit kepada Calon Debitur berdasarkan hasil analisa yang dituangkan secara tertulis atas dasar pengajuan permohonan kredit Calon Debitur yang memuat syarat-syarat dan ketentuan untuk dipenuhi oleh Calon Debitur.

6. Proses Legalitas Kredit : SP3K yang telah di tandatangi oleh calon debitur diserahkan kepada team administrasi kredit, staff administrasi kredit membuat surat pengantar dan permohonan untuk dilakukan pekerjaan sesuai yang tercantum dalam SP3K kepada Notaris Rekanan bank (rekanan berdasarkan Perjanjian Keja Sama antara pihak bank dengan kantor Notaris/PPAT) sesuai wilayah kerja Notaris/PPAT terhadap kredit dan lokasi agunan. Pekerjaan yang diminta untuk di kerjakan oleh Notaris/PPAT terkait kredit dengan agunan pada umumnya adalah :
  - a. Proses pengikatan kredit dengan Perjanjian Kredit: pembuatan draft Perjanjian Kredit, check legalitas agunan serta legalitas debitur.
  - b. Proses pengikatan dan pendaftaran agunan dengan Hak Tanggungan: pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan Pendaftaran Hak Tanggungan hingga terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT).

7. Proses Pencairan Kredit : pada tahapan ini dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit antara pihak bank sebagai Kreditur dengan peminjam sebagai Debitur, dilanjutkan dengan penandatanganan SKMHT antara pemilik Jaminan sebagai pemberi kuasa dengan pihak bank sebagai penerima kuasa, untuk diterbitkan APHT oleh Notaris dan di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar didaftarkan Hak Tanggungan. Apabila proses legalitas kredit sudah selesai dilakukan, maka kredit dapat di cairkan kepada debitur melalui rekening debitur yang ada di bank tersebut.

#### **E. Proses Pemasangan Hak Tanggungan Terhadap Kredit Dengan Jaminan di Bank bjb.**

Berdasarkan informasi dari Bisnis Legal Bank bjb, dalam praktiknya didapatkan informasi terkait proses kredit mulai dari pengajuan hingga pencairan kredit, dilanjutkan dengan proses pemasangan Hak Tanggungan oleh Notaris/PPAT, sebagai berikut :

1. Calon Debitur mengisi Formulir pengajuan kredit disertai dengan identitas diri (KTP suami / istri), serta foto copy Sertipikat yang akan menjadi jaminan.
2. Formulir pengajuan kredit tersebut di serahkan kepada *Account Officer* Kredit (petugas marketing) masing-masing segmen kredit.
3. AO kredit menyerahkan semua dokumen pengajuan kredit kepada bagian Admin Kredit.



4. Admin kredit melakukan verifikasi terhadap foto copy dokumen dengan aslinya dan membubuhkan stempel bertuliskan “sesuai dengan aslinya”.
5. Petugas admin kredit menyerahkan seluruh dokumen kepada petugas Bisnis Legal untuk dilakukan verifikasi dan membuat memo untuk dilakukan analisa lapangan terhadap calon debitur.
6. Petugas analis kredit menerima memo untuk dilakukan verifikasi lapangan terhadap calon debitur, dan melakukan verifikasi lapangan bersama-sama dengan *Account Officer* Kredit.
7. Hasil verifikasi lapangan, baik terhadap calon debitur di alamat yang tertera pada kartu identitas, maupun terhadap Jaminan tersebut, diserahkan kepada bagian *Credit Risk* untuk dilakukan analisa kelayakan dari data yang diperoleh di lapangan oleh analis kredit.
8. Hasil analisa oleh *Credit Risk* dituangkan dalam bentuk laporan dan di tanda tangani oleh Petugas *Credit Risk*, AO Kredit dan Bisnis Legal.
9. Setelah hasil laporan dari *Credit Risk* ditandatangani, maka dilakukan rapat yang disebut Rapat Komite, dimana pada rapat ini dihadiri oleh : Pimpinan Cabang, Manager Bsinis terkait, *Credit Risk Manager* dan *Account Officer* terkait, guna dilakukan pembahasan dan persetujuan atas pengajuan kredit tersebut.
10. Hasil dari Rapat Komite ini apabila pengajuan kredit tersebut disetujui, maka diterbitkan lah Surat Pemberitahuan Peresetujuan Kredit (SP3K) yang dalam Rapat tersebut harus dengan suara mayoritas.

11. Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SP3K) di berikan kepada Calon Debitur untuk ditandatangani sebagai bukti bahwa Calon Debitur menerima dan menyetujui kredit tersebut dengan syarat-syarat yang tertuang dalam SP3K.
12. SP3K yang sudah ditandatangani oleh debitur, diserahkan kepada Admin kredit untuk dibuatkan Surat pengantar kepada pihak Notaris rekanan guna dilakukan proses legalitas atas kredit dan Jaminan.
13. Admin kredit menyerahkan Surat pengantar Notaris kepada Bisnis Legal untuk segera diserahkan kepada notaris rekanan pihak bank.
14. Dalam Surat pengantar Notaris tersebut tertuang syarat-syarat kredit dan pekerjaan yang diminta kepada Notaris untuk dikerjakan, berdasarkan isi SP3K.
15. Pihak Notaris yang menerima surat pengantar tersebut, setelah menerima dokumen pendukung kredit baik foto copy ataupun asli, mengeluarkan Surat Pernyataan (Cover Note) yang isinya adalah bahwa Notaris telah menerima order pekerjaan apa saja beserta dokumen pendukungnya dan segera akan menyelesaikan pekerjaan tersebut.
16. Pihak Notaris setelah menerima Sertipikat Asli, Akan melakukan check sertipikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dimana lokasi jaminan berada, baik melalui online, maupun datang langsung ke Kantor BPN.
17. Apabila Sertipikat tersebut tidak dalam masalah, maka pihak BPN akan mengeluarkan catatan dan di tulis pada sertipikat tersebut dengan isi

tulisan: “tidak ada catatan”, yang berarti bahwa Sertipikat tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tidak sedang dijaminakan kepada pihak lain.

18. Setelah pihak Notaris menerima konfirmasi dari BPN bahwa Sertipikat tersebut tidak ada masalah, maka pihak Notaris akan membuat draft Perjanjian kredit dan SKMHT.
19. Setelah Perjanjian Kredit dan SKMHT dibuat, maka dilakukan akad kredit dengan menghadirkan para pihak (pihak Kreditur di wakili oleh Pimpinan Cabang dan pihak Debitur di wakili oleh Debitur bersama dengan Istri/suami).
20. Pada praktik akad kredit, di lakukan penandatanganan Perjanjian Kredit oleh Debitur dan Kreditur, SKMHT oleh debitur dan pemilik jaminan (bila debitur dan pemilik Jaminan berbeda orang).
21. Setelah penandatanganan Perjanjian Kredit dan SKMHT, dilakukan pencairan kredit kepada Debitur melalui rekening tabungan milik debitur di bank bjb.
22. Proses legalitas di lanjutkan oleh Notaris dengan membuat APHT dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari setelah di tandatanganinya SKMHT (hal ini sesuai dengan ketentuan dalam mendaftarkan Hak Tanggungan).
23. Setelah APHT di tandatangani oleh pemegang Hak Tanggungan, maka Notaris/PPAT mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional maksimal 14 (empatbelas) hari sejak APHT di tandatangani.
24. Apabila APHT sudah didaftarkan ke Kantor BPN, maka pihak BPN akan memproses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, dalam waktu 7 (tujuh)

hari, Pihak BPN akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan di dalam Sertipikat yang di Jaminkan akan tertera cap dengan isi tulisan : sedang dijaminkan di bank.

25. Apabila SHT sudah diterbitkan, maka pihak Notaris/PPAT dengan segera wajib menyerahkan SHT dan Sertipikat Asli tersebut kepada kreditur (pemegang Hak).
26. Dengan di terimanya SHT oleh Kreditur maka dengan demikian pihak Kreditur telah memiliki Kepastian Hukum atas kredit dengan Agunan berupa Sertipikat Hak Milik, karena telah terpasang Hak Tanggungan dengan sempurna, dan di buktikan dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), sehingga Hak Tanggungan memiliki *Title Eksekutorial*, dimana apabila terjadi cedera janji / wanprestasi oleh Debitur, maka Kreditur dapat melakukan eksekusi lelang terhadap agunan tersebut.

**F. Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Yang Belum Didaftarkan Oleh Notaris/PPAT di Bank BJB.**

Proses pemasangan Hak Tanggungan, melibatkan beberapa bagian dalam prosesnya, mulai dari bagian Marketing Kredit, Admin Kredit, Bisnis Legal, Analisis Kredit maupun pihak Notaris/PPAT. Hal tersebut menjadikan proses ini menjadi sangat penting, tidak hanya tergantung dari pihak internal bank, maupun eksternal dari pihak Notaris/PPAT, namun kedua belah pihak.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Penulis ditemukan beberapa hal yang menjadi penyebab terlambatnya pemasangan Hak Tanggungan hingga memerlukan waktu yang lebih lama dari seharusnya. Beberapa penyebab keterlambatan Pemasangan Hak Tanggungan diantaranya:

1. Dokumen pendukung dari debitur yang terlambat diberikan (Pajak Bumi dan Bangunan, SPPT, KTP yang sudah habis masa berlakunya).
2. Pajak Penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak segera dibayarkan oleh penjual dan pembeli (bila kredit merupakan pembelian rumah bukan baru/*secondary*).
3. Kelalaian Notaris dalam menyelesaikan pekerjaan pendaftaran hak Tanggungan.
4. Sengketa yang terjadi pada pemilik Jaminan, namun sengketa tersebut muncul setelah akad kedit dilakukan, menyebabkan Jaminan tidak dapat di proses di BPN karena adanya permohonan Blokir oleh pihak yang bersengketa.

#### **G. Contoh Kasus Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Belum Selesai Didaftarkan Oleh Notaris/PPAT**

Penelitian yang Penulis lakukan, menemukan beberapa kasus yang berbeda, namun memberikan konskuensi yang sama terhadap kredit, yaitu kredit macet / kredit bermasalah. Dengan belum selesainya proses pendaftaran Hak Tanggungan dan debitur melakukan cidera janji/wanprestasi, sehingga menyebabkan kredit macet, namun tidak dapat dilakukan eksekusi terhadap Agunan, dikarenakan Hak

Tanggungannya belum terbit, sehingga kreditur tidak memiliki *Tittle Eksekutorial*, sehingga sangat membebani pihak bank dalam hal *Non Performing Loan (NPL)*.

Beberapa contoh kasus yang Penulis temukan adalah sebagai berikut :

1. Kredit dengan segmen fasilitas KPR (lampiran 3)

Nama Debitur	Tuan XXX
Nomor PK	NL, tanggal PK : 2 Maret 2016
Kantor Cabang	Tangerang
Jenis Fasilitas Kredit	KPR
Jaminan	SHM No. XXX/Tanah Tinggi 146 M <sup>2</sup>
Alamat Jaminan	Jln. Arimbi No. 466, RT 016, RW 008, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Johar Baru, Jakarta Pusat
Outstanding Kredit	Rp. 457,548
Total Tunggakan	Rp. 457,548
Kolektibilitas	5 (Macet)

Kronologis Permasalahan :

- Debitur memiliki 3 fasilitas kredit KPR yang agunannya terdiri dari :
  1. Tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Jln. Arimbi no. 46, RT 016, RW 008, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Johar Baru, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.
  2. Apartemen Margonda Residence I Tower AB lantai 5 No. 5, Kel. Pondok Cina, Kec. Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.
  3. Tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di kompleks Perumahan PTB Blok G1 No. 16, RT 010, RW 013, Jln. Bisma 2, Kel. Klender, Kec. Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta.
- Akad kredit dilakukan pada tanggal 2 maret 2016 dengan Notaris YYY.
- Dalam *covernote* tertanggal 2 maret 2016 dari Notaris YYY. Menyatakan bahwa peralihan hak dari pemilik lama ke pembeli (debitur) melalui PPJB no. 04, namun hard copy PPJB tidak ditemukan dalam berkas kredit.

- Perjanjian Kredit nomor NL telah dibuat oleh Notaris, begitupun dengan SKMHT, namun AJB, balik nama dan pemasangan HT belum diselesaikan.
- SHM asli sejak tgl. 14 Januari 2020 telah di ambil kembali oleh team Cabang Tangerang, dan saat ini ada di Cabang Tangerang.
- Hasil dari kunjungan ke agunan oleh team cabang dan debitur, saat ini agunan telah ditempati oleh pihak ke 3 yang menyatakan telah membeli dari salah satu ahli waris.
- Pihak debitur didampingi kuasa hukum dan bermaksud untuk melakukan pengambil alihan agunan, namun meminta pihak bank bjb Cabang Tangerang untuk dapat membantu, dan meminta waktu untuk bertemu membicarakan hal ini.

Hasil investigasi berkas :

- Perjanjian Kredit ada, SKHMT ada, Biaya Notaris sudah dibayarkan, informasi pajak penjual dan BPHTB belum ditemukan.
- SHM asli telah berada di cabang Tangerang, dari hasil check berkas didapati keraguan atas SHM tersebut :
  - Dalam sertipikat tercantum keterangan “kedua”, namun informasi terkait keterangan atas alasan diterbitkannya sertipikat “kedua” tersebut tidak ditemukan dalam SHM.
  - SHM tersebut merupakan hasil peningkatan Hak yang diberikan pada tanggal 12-11-1998 kepada Ny. MMM.
  - Pada tanggal 05-07-2008 SHM tersebut beralih kepemilikan kepada ahli waris : NM dan BS berdasarkan keterangan dari kelurahan Tanah Tinggi

pada tanggal 05-08-2006 dan diperkuat oleh kecamatan Johar Baru pada tanggal 16-08-2006.

- Pada tgl. 03-04-2012 SHM tersebut beralih kepemilikan kepada ARY atas dasar AJB nomor 36/2012 tanggal 15-03-2012 dari Notaris/PPAT HMS.
- SPPT terakhir yang dilampirkan adalah SPPT tahun 2012 dengan nama S.
- SP3K terbit tertanggal 29 Februari 2016 yang ditanda tangani oleh pimpinan cabang.
- Pada tanggal 2 Maret 2016 SHM tersebut beralih kepemilikan kepada XXX atas dasar PPJB no. 04 tanggal 2 Maret 2016 dari Notaris YYY, namun hard copy PPJB tidak ditemukan dalam berkas kredit.
- Terdapat nama petugas BPN yang meragukan, bahwa nama pejabat BPN sama, namun tanda tangan sedikit berbeda dan NIP yang berubah dari proses pemilikan ahli waris dan pemilikan terakhir.
- Bahwa agunan saat ini telah ditempati oleh pihak ke 3, yang menyatakan sudah membeli agunan tersebut, sedangkan debitur (XXX), baru mengetahui kejadian tersebut, yang pada akhirnya, debitur akan menggunakan kuasa hukum untuk membicarakan permasalahan tersebut kepada pihak bank bjb.
- Bahwa keinginan pihak debitur dan kuasa hukumnya melakukan pertemuan dengan pihak bank bjb adalah untuk meminta bantuan secara bersama-sama untuk melakukan upaya agar pihak ke 3 yang menempati saat ini dapat mengosongkan agunan.

Aspek Hukum/ Ketentuan Perundangan-undangan terkait permasalahan:



- a. Kelalaian pekerjaan Notaris YYY, dikarenakan sejak akad tanggal 2 Maret 2016 hingga saat ini, proses pembuatan AJB, Balik Nama dan Pendaftaran Hak Tanggungan belum diselesaikan (UUJN No. UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (Perubahan UUJN 30 Tahun 2004).
  - b. Pasal 1365 KUH Perdata: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.
2. Kredit dengan segmen fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi / KMKK (lampiran 4)

Nama Debitur	CV Cahaya ZZZ
Nomor PK	DLD, tanggal 27 November 2015
Kantor Cabang	Tangerang
Jenis Fasilitas Kredit	KMKK
Jaminan	SHM No. 000/Sukagalih atas nama PPP
Alamat Jaminan	Jl. Pahlawan No 83 A RT 012/04 Desa Sukagalih Kec Tarogong Kidul, Kab. Garut
Outstanding Kredit	Rp. 4,210,000,000
Total Tunggakan	Rp. 4,210,000,000
Kolektibilitas	5 (Macet)

Kronologis permasalahan:

- Kredit atas nama CV Cahaya ZZZ dengan direktur : WWW
- Plafond kredit Rp. 4,210,000,000, fasilitas kredit KMKK pengadaan sarana dan prasarana belajar di Sekolah Dasar.

- Perjanjian Kredit Nomor 852 tertanggal 27 November 2015, dengan periode kredit selama 5 bulan dari 11 November 2021 – 4 April 2016.
- Direktur (WWW) telah mendapatkan persetujuan dari Ny. FFF selaku Komisaris (tertuang dalam surat Kuasa Dewan Komisaris tertanggal 27 May 2015) dan Hj. PPP selaku (pemilik jaminan SHM No. 000/Sukagalih atas nama PPP).
- Akad kredit di hadiri dan ditanda tangani oleh Ny. WWW) selaku Direktur dari CV Cahaya ZZZ dan H. PPP selaku “Para Pihak” yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 852 dibuat oleh Notaris YYY, S. H., M. Kn. (berdasarkan bukti copy foto penandatanganan pada saat akad kredit).
- Order Notaris berupa : Perjanjian Kredit, Akta Cessie dan SKMHT (Pemasangan Hak Tanggungan) atas jaminan kredit tersebut.
- Pada tanggal 25 April 2016, terdapat Surat Panggilan Kepolisian Resort Garut dengan nomoor Surat B/105/IV/2016 Reskrim, Perihal: Permintaan Keterangan atas dugaan Penipuan dan Penggelapan terkait SHM No. 000 atas Nama PPP yang sedang di jaminkan di bank bjb Cabang Tangerang.
- Pada tanggal 30 Juni 2016 Sdr. DATW (Suami dari sdri. WWW/Direktur CV Cahaya ZZZ) mendatangi Kantor bank bjb cabang Tangerang dengan eberikan keterangan bahwa terjadi salah pemahaman antara yang bersangkutan dengan H. PPP, bahwa menurut sdr. DATW, yang bersangkutan berniat membeli objek agunan tersebut dengan uang muka sebesar Rp. 300,000,000 dan sisanya akan di bayarkan dari “fee” pencairan kredit sebesar Rp. 900,000,000.

- Bahwa menurut pengakuan sdr. DATW, perusahaan nya hanya di pakai bendera oleh pelaksana proyek dan tidak tahu menahu mengenai teknis pengaturan pengadaan pembelian barang atas proyek tersebut.
- Pada tanggal 28 februari 2017, Notaris YYY memberikan Surat Pernyataan kepada bank bjb Cabang Tangerang yang berisi : SHM No. 000/Sukagalih atas nama PPP debitur CV Cahaya ZZZ tidak dapat diproses Roya di BPN Kab. Garut karena sedang di Blokir.
- Hingga saat ini SHM No. 000/Sukagalih atas Nama PPP masih di blokir dan tidak dapat di lanjutkan proses Roya dan Pemasangan Hak Tanggungan.
- Kredit CV Cahaya ZZZ hingga saat ini mengalami kemacetan.
- Jaminan berupa SHM No. 000/Sukagalih atas nama PPP masih belum dapat dilakukan pemsangan Hak Tanggungan dikarenakan diblokir atas permintaan aparat penyidik dari Polres Garut dengan dugaan sengketa / permasalahan Penipuan dan Penggelapan.
- Atas pemblokiran tersebut, ada upaya proses peralihan kepemilikan SHM 000/Sukagalih yang belum di selesaikan antara Pembeli Sdr. DATW dengan Pemilik H. PPP (bukti AJB belum ditemukan).
- Adanya keterlambatan informasi dari Pihak Notaris YYY, terhadap adanya pemblokiran (akad kredit 27 November 2015, sedangkan informasi pembokiran disampaikan kepada pihak bank bjb Cabang Tangerang pada tanggal 28 February 2017).

Contoh-contoh kasus tersebut merupakan 2 (dua) dari sekian banyak nya permasalahan belum sempurnanya pengikatan Hak Tanggungan. Belum sempurna

pengikatan Hak Tanggungan menyebabkan kredit tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi terhadap agunan, dikarenakan pihak kreditur tidak memiliki kepastian hukum berupa *Tittle eksekutorial*. Hal tersebut menyebabkan pula *Non Performing Loan (NPL)*, di cabang tersebut menjadi lebih tinggi.