



Studi kasus pemberian kredit usaha kecil dengan jaminan tanah belum bersertifikat pada PT. Bank Sumut Medan

A case study of the provision of small business loans with uncertified land guarantees to PT. Bank of North Sumatra Medan

Muhammad Rahmaddian Shah*, Tan Kamello & Syarifah Lisa Andriati
Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Abstrak

Penelitian ini menganalisis implikasi hukum dan strategi mitigasi risiko dalam penggunaan tanah yang belum bersertifikat sebagai agunan kredit di PT Bank Sumut. Bank ini berperan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi lokal melalui pemberian kredit kepada UKM, namun menghadapi tantangan besar terkait legalitas tanah yang belum bersertifikat. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, didukung oleh data empiris untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah yang belum bersertifikat sebagai agunan meningkatkan risiko hukum bagi bank. Bank Sumut telah mengembangkan strategi penilaian kredit yang komprehensif dan langkah mitigasi, seperti penilaian independen dan restrukturisasi kredit, untuk mengurangi risiko terkait. Kesimpulannya, praktik ini memerlukan penerapan prinsip kehati-hatian secara ketat.

Kata Kunci: Kredit Usaha; Tanah Belum Tersertifikat; Regulasi Perbankan

Abstract

This study analyzes the legal implications and risk mitigation strategies in the use of uncertified land as credit collateral at PT Bank Sumut. The bank plays an important role in supporting local economic growth through the provision of credit to SMEs, but faces major challenges related to the legality of uncertified land. The research method used is normative juridical, supported by empirical data to examine relevant laws and regulations, such as Law Number 10 of 1998 concerning Banking and Law Number 4 of 1996 concerning Dependent Rights. The results of the study show that land that has not been certified as collateral increases legal risks for banks. Bank Sumut has developed a comprehensive credit assessment strategy and mitigation measures, such as independent assessments and credit restructuring, to mitigate the associated risks. In conclusion, this practice requires the strict application of the prudential principle.

Keywords: Business Credit; Uncertified land; Banking Regulation

How to Cite: Shah, M.R., Kamello, T. & Andriati, S.L. (2024). Studi kasus pemberian kredit usaha kecil dengan jaminan tanah belum bersertifikat pada PT. Bank Sumut Medan. ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum, 6(2) 2024: 260-267



PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi di Indonesia tidak terlepas dari peran penting kredit usaha kecil dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, dan mengurangi kemiskinan (Anshary et al., 2022; Harahap, 2015; Peronica et al., 2022). Kredit usaha kecil menjadi instrumen krusial dalam menyediakan akses permodalan bagi pelaku usaha kecil dan menengah (UKM), yang sangat membutuhkan dukungan untuk mengembangkan usaha, meningkatkan produktivitas, dan menghadapi berbagai tantangan operasional. Di tengah upaya pemerintah memperkuat basis ekonomi rakyat dan memperluas inklusi keuangan, akses terhadap kredit usaha kecil menjadi semakin vital (Fany et al., 2018; Hasyim, 2014; Pradinata, 2023).

Bank sebagai lembaga keuangan memainkan peran sentral dalam menyalurkan kredit kepada UKM, dan salah satu bank yang aktif dalam peran ini adalah PT Bank Sumut. Sebagai bank daerah yang beroperasi di Sumatera Utara, PT Bank Sumut memiliki misi untuk mendukung pertumbuhan ekonomi lokal. Namun, dalam menjalankan perannya, PT Bank Sumut menghadapi tantangan besar, terutama dalam hal jaminan atau agunan yang digunakan oleh debitur. Salah satu tantangan tersebut adalah penggunaan tanah yang belum bersertifikat sebagai jaminan kredit (Fany et al., 2018). Keputusan untuk menerima tanah yang belum bersertifikat sebagai agunan menimbulkan risiko yang signifikan bagi bank, mengingat tanah tanpa sertifikat resmi tidak memiliki kekuatan hukum yang sama seperti tanah bersertifikat (Lumban Tobing et al., 2021; Sanjaya et al., 2022; Saragih & Niken, 2022).

Implikasi hukum dari penggunaan tanah yang belum bersertifikat sebagai agunan kredit sangat kompleks dan perlu dipahami secara mendalam. Dalam konteks ini, dua undang-undang utama, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menjadi acuan penting bagi praktik perbankan. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengharuskan bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap aktivitas perbankan, termasuk dalam pemberian kredit. Sementara itu, Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menetapkan bahwa penggunaan tanah sebagai agunan harus memenuhi persyaratan tertentu, termasuk kejelasan status hukum tanah tersebut (REZAH, n.d.). Ketentuan ini membawa konsekuensi yang serius bagi bank ketika memutuskan untuk menggunakan tanah yang belum bersertifikat sebagai jaminan kredit.

Selain mematuhi regulasi yang ada, Bank Sumut juga harus mengembangkan strategi kredit yang efektif dan proses pengambilan keputusan yang cermat. Dalam hal ini, bank perlu melakukan penilaian kelayakan debitur dan analisis risiko secara menyeluruh untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan dapat dikelola dengan baik meskipun menggunakan agunan yang tidak konvensional (Fany et al., 2018; Isnaini & Barus, 2015a; Isnaini et al., 2023). Penilaian kelayakan debitur mencakup evaluasi terhadap karakter, kapasitas, kondisi ekonomi, dan nilai agunan (Carissa et al., 2022; Fany et al., 2018; Meher, 2023). Proses ini menjadi krusial karena penggunaan tanah yang belum bersertifikat sebagai jaminan kredit meningkatkan potensi risiko gagal bayar dan berkurangnya nilai agunan dalam kasus sengketa hukum.

Penelitian ini bermaksud untuk menjawab beberapa pertanyaan penting terkait dengan praktik pemberian kredit menggunakan tanah yang belum bersertifikat sebagai agunan di PT Bank Sumut. Pertanyaan pertama adalah bagaimana implikasi hukum dari penggunaan tanah tersebut berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Selanjutnya, penelitian ini juga akan mengeksplorasi bagaimana strategi kredit dan proses pengambilan keputusan di Bank Sumut dalam menilai kelayakan debitur dan mengelola risiko terkait penggunaan agunan tanah

yang belum bersertifikat. Pertanyaan terakhir yang ingin dijawab adalah apa saja langkah-langkah mitigasi risiko yang diambil oleh Bank Sumut untuk meminimalkan potensi kerugian akibat penggunaan agunan tersebut.

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis implikasi hukum dari penggunaan tanah yang belum bersertifikat sebagai agunan kredit di Bank Sumut, khususnya dalam kaitannya dengan peraturan yang berlaku. Penelitian ini juga bertujuan untuk memahami strategi kredit dan proses pengambilan keputusan yang diterapkan oleh Bank Sumut dalam menghadapi risiko terkait, serta mengevaluasi langkah-langkah mitigasi risiko yang diambil oleh bank untuk menghadapi potensi kerugian. Dengan mencapai tujuan ini, penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi berbagai pihak.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif dan didukung oleh data empiris. Penelitian yuridis normatif adalah suatu penelitian yang menempatkan norma sebagai obyek penelitian, baik norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, norma hukum yang bersumber dari suatu undang-undang (Anjani et al., 2020; Husen & Rizal, 2020). Disebut juga penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Penelitian hukum normatif dikenal sebagai penelitian hukum yang bersifat kualitatif. Penelitian melalui pendekatan yuridis normatif yang didukung oleh data primer (empiris). Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang berkaitan dengan asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Penelitian hukum normatif ini juga merupakan penelitian yang mempergunakan sumber data sekunder yang penekanannya pada teoritis dan analisis kualitatif yang dapat juga disebut dengan penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Dalam penelitian ini penekanannya pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemberian kredit usaha kecil dengan jaminan tanah belum bersertifikat dalam praktik bank BUMN dan BUMD. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat. Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Detail Konteks Hukum dan Regulasi Pemberian Kredit

Dalam rangka memperjelas pemberian kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat di PT Bank Sumut, penting untuk memahami dasar hukum dan regulasi yang mengatur praktik perbankan ini. Salah satu undang-undang utama yang mengatur adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pada Pasal 8 ayat (1) dari undang-undang ini, dinyatakan bahwa bank harus memiliki keyakinan bahwa debitur mampu memenuhi kewajiban mereka. Keyakinan ini diperoleh melalui analisis terhadap watak, kemampuan, modal, kondisi ekonomi, dan agunan dari debitur.

a. Implikasi Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 Terhadap Praktik Perbankan:

Pasal ini menekankan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam praktik perbankan. Dalam konteks kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat, bank harus memastikan bahwa tanah tersebut dapat diterima sebagai agunan dengan meminimalkan risiko terhadap bank.

Meskipun undang-undang mengizinkan penggunaan agunan yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, seperti tanah yang tidak bersertifikat, bank tetap harus melakukan penilaian yang cermat terhadap risiko yang mungkin terjadi.

Menurut UU No. 10 Tahun 1998, agunan tambahan seperti tanah dengan sertifikat sah sangat penting dalam memperkuat keamanan bagi bank. Tanah yang belum bersertifikat, seperti yang hanya memiliki bukti kepemilikan berupa Girik, Petuk D, kikitir, atau Letter C, dianggap memiliki risiko yang lebih tinggi karena belum diakui secara hukum oleh negara melalui sertifikat. Oleh karena itu, dalam praktiknya, Bank Sumut tidak menerima tanah dengan status seperti ini sebagai jaminan untuk kredit usaha kecil dengan plafon di atas Rp. 50 juta.

Namun, dalam kasus kredit usaha kecil dengan jumlah plafon kredit yang lebih rendah, Bank Sumut mungkin mempertimbangkan tanah yang belum bersertifikat, namun harus tetap berhati-hati. Hal ini disebabkan oleh kenyataan bahwa risiko kepemilikan tanah yang belum disertifikasi oleh negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lebih besar. Bank harus mengantisipasi kemungkinan sengketa tanah, masalah penilaian nilai tanah, dan kendala dalam mengeksekusi agunan jika debitur gagal membayar.

b. Implikasi Pasal 10 UU Hak Tanggungan Terhadap Praktik Perbankan:

UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 juga memainkan peran penting dalam mengatur penggunaan tanah sebagai jaminan kredit. Pasal 10 ayat (3) menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa tanah yang belum bersertifikat harus diubah statusnya menjadi bersertifikat sebelum dapat dijadikan jaminan yang sah bagi perjanjian kredit.

Namun, dalam praktiknya di Bank Sumut, tanah yang belum bersertifikat tidak dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tetapi hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Hal ini karena menurut Pasal 15 UUHT, SKMHT digunakan jika pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan notaris PPAT. Bank Sumut memanfaatkan SKMHT untuk memberikan fleksibilitas dalam proses pemberian kredit, namun ini hanya langkah sementara karena tanah yang belum bersertifikat tetap harus diubah statusnya dalam waktu 3 bulan sesuai dengan Pasal 15 ayat (4) UUHT.

Bank Sumut juga harus mempertimbangkan Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Proses ini memastikan bahwa hak atas tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah dan diakui oleh negara. Namun, dalam praktiknya, Bank Sumut menghadapi kendala terkait proses pendaftaran dan sertifikasi tanah yang sering kali memakan waktu dan biaya yang signifikan.

Dengan demikian, kombinasi antara UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 memberikan kerangka hukum yang jelas namun juga kompleks bagi Bank Sumut dalam mengelola kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat. Bank harus melakukan langkah-langkah yang ketat untuk memastikan bahwa setiap agunan yang diterima memiliki keamanan hukum yang memadai dan dapat dieksekusi jika diperlukan.

Strategi Kredit dan Proses Pengambilan Keputusan Bank

Untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip kehati-hatian dan meminimalkan risiko, Bank Sumut menerapkan strategi kredit dan proses pengambilan keputusan yang komprehensif. Proses ini melibatkan serangkaian langkah yang mencakup penilaian kelayakan debitur, analisis risiko, serta pengawasan terhadap jaminan yang diajukan.

a. Penilaian Kelayakan Debitur:

Langkah pertama dalam proses pemberian kredit di Bank Sumut adalah melakukan penilaian kelayakan terhadap debitur. Penilaian ini meliputi wawancara langsung dengan calon debitur, yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi terkait watak, kemampuan, modal, kondisi ekonomi, dan riwayat kredit mereka. Bank juga melakukan kunjungan langsung ke tempat usaha debitur untuk memverifikasi kebenaran data yang diberikan serta menilai kondisi fisik usaha dan agunan yang diajukan.

Bank Sumut juga menggunakan berbagai sumber informasi lain, termasuk data dari media cetak atau internet, serta informasi dari sistem informasi debitur yang disediakan oleh Bank Indonesia. Hal ini memastikan bahwa semua informasi yang relevan telah dikumpulkan dan dianalisis sebelum keputusan kredit diambil.

b. Analisis Risiko Kredit:

Setelah data dari debitur dikumpulkan, Bank Sumut melakukan analisis risiko yang mendalam untuk menilai kelayakan kredit. Analisis ini mencakup penilaian terhadap lima aspek utama, yaitu:

1. **Watak Debitur:** Penilaian ini melihat reputasi dan integritas debitur berdasarkan riwayat kredit sebelumnya, latar belakang sosial, serta catatan hukum. Watak debitur menjadi salah satu penilaian penting karena mencerminkan kemungkinan debitur untuk memenuhi kewajibannya tepat waktu (Junaidi et al., 2020; Wijaya et al., 2020).
2. **Kemampuan dan Kapasitas:** Bank menilai kemampuan keuangan debitur untuk melunasi pinjaman yang diberikan. Ini mencakup analisis terhadap arus kas usaha, laporan keuangan, dan proyeksi pendapatan di masa depan. Penilaian ini juga mempertimbangkan potensi pertumbuhan usaha debitur dan stabilitas ekonomi dalam industri terkait (Carissa et al., 2022; Pradinata, 2023).
3. **Kondisi Ekonomi:** Kondisi ekonomi makro dan mikro juga menjadi bahan pertimbangan. Bank Sumut melihat tren pasar, situasi politik, dan kondisi ekonomi secara keseluruhan untuk memprediksi potensi risiko yang mungkin mempengaruhi kemampuan debitur untuk melunasi pinjaman.
4. **Modal dan Keuangan:** Penilaian ini melihat seberapa banyak modal yang dimiliki debitur dan apakah modal tersebut cukup untuk mendukung usaha mereka. Modal yang cukup dapat menjadi indikator bahwa debitur memiliki kemampuan untuk mengelola usaha dengan baik.
5. **Agunan:** Agunan menjadi aspek penting dalam analisis risiko, terutama jika agunan yang diberikan berupa tanah yang belum bersertifikat. Bank harus mengevaluasi dengan cermat nilai agunan dan risikonya. Bank Sumut biasanya tidak menerima tanah dengan status Girik, Petuk D, kikitir, atau Letter C sebagai jaminan untuk kredit dengan plafon di atas Rp. 50 juta. Jika tanah tersebut tetap diajukan sebagai agunan, Bank Sumut meminta konversi menjadi sertifikat resmi terlebih dahulu (Pradinata, 2023; Syahfitri, 2022; Wijaya et al., 2020).

Setelah analisis risiko selesai, hasil penilaian disampaikan kepada komite kredit yang bertanggung jawab untuk membuat keputusan akhir. Komite kredit ini terdiri dari berbagai pihak di dalam bank, termasuk manajer cabang, analis kredit, dan manajer risiko. Setiap anggota komite memberikan penilaian berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan, dan keputusan akhir dibuat berdasarkan kesepakatan bersama.

Dalam beberapa kasus, jika agunan yang diajukan dianggap memiliki risiko tinggi atau tidak memadai, komite kredit dapat meminta tambahan agunan dari debitur. Jika debitur setuju, proses persetujuan dilanjutkan; jika tidak, permohonan kredit dapat ditolak.

Setelah kredit disetujui, Bank Sumut tidak berhenti pada pemberian pinjaman saja. Bank melakukan pengawasan dan monitoring secara berkala terhadap debitur untuk memastikan bahwa mereka tetap memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit. Pengawasan ini mencakup kunjungan berkala ke tempat usaha, review laporan keuangan, serta pemantauan terhadap kondisi pasar dan industri di mana debitur beroperasi.

Mitigasi Risiko Terhadap Agunan Tanah yang Belum Bersertifikat

Perbankan memiliki prosedur mitigasi risiko jika terjadi indikasi bahwa debitur mungkin gagal memenuhi kewajibannya. Prosedur ini termasuk negosiasi ulang syarat-syarat kredit, restrukturisasi utang, atau dalam beberapa kasus, eksekusi agunan jika debitur gagal melunasi hutangnya

Dalam konteks agunan berupa tanah yang belum bersertifikat, Bank Sumut menyadari bahwa risiko yang terkait dengan jaminan semacam ini jauh lebih tinggi dibandingkan tanah yang telah memiliki sertifikat resmi. Oleh karena itu, bank menerapkan langkah-langkah mitigasi risiko yang sangat ketat untuk memastikan bahwa agunan yang diajukan tetap dapat diterima dan aman dalam rangka melindungi kepentingan bank dan mencegah potensi kerugian.

Langkah pertama yang diambil oleh Bank Sumut adalah meminta debitur untuk segera memproses sertifikasi tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini dianggap sebagai langkah penting karena hanya dengan sertifikat tanah yang sah, hak milik atas tanah dapat diakui dan diakui secara hukum oleh negara. Bank biasanya memberikan tenggat waktu tertentu kepada debitur untuk menyelesaikan proses sertifikasi tersebut, umumnya dalam jangka waktu tiga bulan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (4) UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yang mengatur bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam jangka waktu tersebut.

Bank Sumut juga menegaskan pentingnya penyimpanan dan verifikasi semua dokumen terkait kepemilikan tanah. Semua bukti kepemilikan, seperti Girik, Petuk D, atau Letter C, harus diverifikasi keabsahannya oleh notaris atau lembaga hukum yang berwenang. Verifikasi ini penting untuk memastikan bahwa tidak ada sengketa atau klaim pihak ketiga atas tanah tersebut. Notaris juga memastikan bahwa semua transaksi yang melibatkan tanah yang belum bersertifikat dilakukan secara sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bank Sumut bekerja sama dengan notaris yang berpengalaman dan kredibel untuk memverifikasi dokumen-dokumen ini.

Selain memastikan keabsahan dokumen, Bank Sumut juga melakukan penilaian independen terhadap nilai tanah yang diajukan sebagai agunan. Penilaian ini melibatkan jasa penilai independen yang telah disertifikasi oleh pemerintah atau asosiasi penilai profesional. Penilai independen ini bertugas menilai nilai pasar tanah yang sebenarnya berdasarkan kondisi fisik tanah, lokasi, potensi penggunaan, dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi nilai tanah. Penilaian independen ini penting untuk memastikan bahwa nilai agunan sebanding dengan jumlah kredit yang diberikan, sehingga jika terjadi gagal bayar, bank dapat mengeksekusi agunan tersebut untuk menutupi kerugian (Fany et al., 2018; Husen & Rizal, 2020; Isnaini & Barus, 2015b).

Bank Sumut juga menerapkan sejumlah batasan dan ketentuan tambahan terkait penggunaan tanah yang belum bersertifikat sebagai agunan. Misalnya, untuk kredit dengan plafon di atas Rp. 50 juta, bank tidak menerima tanah dengan status kepemilikan seperti Girik, Petuk D, atau Letter C. Jika debitur tetap ingin menggunakan tanah tersebut sebagai agunan, mereka harus terlebih dahulu mengubah statusnya menjadi tanah bersertifikat. Dengan

demikian, bank dapat memastikan bahwa nilai agunan tersebut memiliki legitimasi hukum dan dapat dieksekusi jika terjadi gagal bayar.

Sebagai langkah mitigasi tambahan, Bank Sumut juga menyiapkan strategi restrukturisasi kredit jika ditemukan potensi risiko gagal bayar pada debitur dengan agunan tanah yang belum bersertifikat. Proses restrukturisasi ini dapat melibatkan perubahan jadwal pembayaran, pengurangan bunga, atau perpanjangan jangka waktu pinjaman. Selain itu, Bank Sumut melakukan monitoring berkala terhadap kinerja kredit dan kondisi debitur. Pengawasan ini bertujuan untuk mendeteksi lebih awal potensi risiko dan mengambil tindakan yang diperlukan untuk mengurangi kerugian.

SIMPULAN

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa penggunaan tanah yang belum bersertifikat sebagai jaminan kredit di PT Bank Sumut memiliki implikasi hukum yang signifikan. Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, praktik ini mengharuskan bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian secara ketat dalam menilai kelayakan debitur dan menentukan penerimaan agunan. Meskipun hukum memungkinkan penerimaan tanah yang belum bersertifikat sebagai jaminan dengan persyaratan tertentu, terdapat risiko tinggi terkait keabsahan dan kepastian hukum yang dapat berdampak pada proses eksekusi agunan jika terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, penting bagi bank untuk memahami dan mempertimbangkan risiko hukum yang melekat pada praktik ini.

Dalam menghadapi tantangan tersebut, PT Bank Sumut telah mengembangkan strategi kredit dan proses pengambilan keputusan yang cermat dan terstruktur. Bank melakukan penilaian menyeluruh terhadap kelayakan debitur melalui analisis risiko yang mencakup aspek karakter, kapasitas, dan kondisi ekonomi debitur serta penilaian nilai agunan. Proses ini memungkinkan bank untuk meminimalkan potensi risiko gagal bayar dan memastikan bahwa keputusan kredit yang diambil sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang diatur oleh peraturan perbankan. Namun, tetap terdapat ruang untuk meningkatkan strategi manajemen risiko guna menghadapi kemungkinan risiko yang muncul dari penggunaan agunan tanah yang belum bersertifikat.

Untuk mengurangi risiko yang terkait dengan penggunaan tanah yang belum bersertifikat sebagai agunan, PT Bank Sumut telah mengimplementasikan berbagai langkah mitigasi risiko. Langkah-langkah ini mencakup penilaian yang ketat terhadap nilai tanah melalui appraisal independen, penerapan strategi restrukturisasi kredit untuk debitur yang menghadapi kesulitan, dan pengawasan berkelanjutan terhadap kondisi tanah dan status hukum agunan. Selain itu, bank juga mengupayakan pendekatan proaktif dalam melakukan monitoring dan penanganan kasus sengketa, untuk memastikan bahwa risiko yang dihadapi dapat dikendalikan secara efektif. Melalui pendekatan ini, PT Bank Sumut berusaha untuk menjaga stabilitas portofolio kreditnya dan meminimalkan kerugian yang mungkin timbul dari penggunaan tanah yang belum bersertifikat sebagai jaminan.

REFERENSI

- Anjani, N., Murwadji, T., & Nugroho, B. D. (2020). Kendala Perbankan dalam Meningkatkan Kapasitas Koperasi melalui Pola Joint Financing Banking. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 7(1), 17-26.
- Anshary, M., Kusmanto, H., & Hartono, B. (2022). Implementasi Kebijakan Dalam Pemberian Bantuan Stimulus Ekonomi Kepada Usaha Mikro Kecil Dimasa Pandemi Covid-19 Pada Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Provinsi Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(1), 594-609. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i1.1262>

- Carissa, W. M., Kamello, T., Purba, H., & Harianto, D. (2022). Penerapan Norma Hukum Klausul Baku Dalam Klausul Penarikan Kendaraan Bermotor Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(3), 1306–1316. <https://doi.org/10.34007/jehss.v4i3.822>
- Fany, A. T., Jamilah, & Hidayani, S. (2018). Tinjauan Yuridis Penyaluran Kredit UMKM Di PT. Bank Sumut. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 5(2), 94–100.
- Harahap, A. J. (2015). Analisis Hukum Pemberian Kredit kepada Usaha Kecil di Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Pendidikan Ilmu-Ilmu Sosial (JUPIIS)*, 7(2), 125–131.
- Hasyim, D. (2014). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penyaluran Kredit pada Bank Umum Periode 2008 dan 2012. *Jurnal Pendidikan Ilmu-Ilmu Sosial*, 6(2), 81–89.
- Husen, M. N., & Rizal, S. (2020). Analisis Implikasi Permasalahan Wanprestasi dalam Kredit Perbankan (Studi Kasus Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor: 2337 K / PDT / 2009). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(1), 120–124. <https://doi.org/10.34007/jehss.v3i1.210>
- Isnaini, & Barus, U. M. (2015a). PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BANK SUMUT SYARIAH KOTA MEDAN. *Jurnal Mercatoria*, 8(2).
- Isnaini, & Barus, U. M. (2015b). PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BANK SUMUT SYARIAH KOTA MEDAN. *Jurnal Mercatoria*, 8(2).
- Isnaini, I., Bahari, Z., & Jauhari, I. (2023). Muḍārabat Agreement in Financing System by Shariāh Banks: a Lesson from Bank Sumut Shariāh. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 25(1), 1–16.
- Junaidi, A., Eddy, T., Sahari, A., Magister, P., Hukum, I., Muhammadiyah, U., & Utara, S. (2020). Pemberian Sanksi Pidana Bagi Pelaku Penyebaran Hoax Ditinjau Dari Aspek Tindak Pidana Terorisme Grating Criminal Sanctions For The Performers Of Hoax Spreading Reviewed From The Aspect Of Criminal Action Af Terrorism. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences*, 3(2), 401–411.
- Lumban Tobing, A. H., Limbong, D., & Isnaini, I. (2021). Peran BPN dalam Penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 1186–1198. <https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.876>
- Meher, M. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Prinsip Kehati-Hatian oleh Bank dalam Memberikan Kredit. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4), 3354–3360. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i4.1772>
- Peronica, R. N., Kadir, A., & Muda, I. (2022). *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pemerintahan Implementasi Kebijakan Kredit Usaha Rakyat (KUR) di Bank Rakyat Indonesia Unit Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Policy Implementation of Public Business Credit (KUR) In Bank Rakyat Indonesia Tanj.* 1(1), 16–21. <https://doi.org/10.31289/jiaap.v1i1.775>
- Pradinata, M. J. (2023). Eksistensi UMKM dalam Aspek Jaminan/Agunan Kredit serta Perlindungan Hukumnya dan Kebijakan Pemerintah Dalam Rangka Melaksanakan Pembangunan Ekonomi Nasional. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 2074–2082. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1596>
- REZAH, M. O. H. (n.d.). *Tinjauan Yuridis Kedudukan Surat Kuasa Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Tadulako University.
- Sanjaya, A., Lubis, Y., & Harahap, D. (2022). Analisis Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(1), 708–718. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i1.1308>
- Saragih, R., & Niken, H. (2022). Implementasi Permen ATR/BPN RI No. 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(4), 2063–2073. <https://doi.org/10.34007/jehss.v4i4.1003>
- Syahfitri, T. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah dan Bank Dalam Pemberian Kredit Tanpa Agunan Apabila Terjadi Kredit Bermasalah Pasca Pandemi Covid 19. *JURNAL HUKUM DAS SOLLEN*, 7(1), 261–280.
- Wijaya, E., Fendy, F., & Aisyah, A. (2020). Yuridis Pemberian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Mestika Dharma, Medan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(2), 412–418. <https://doi.org/10.34007/jehss.v3i2.322>