

# TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBELIAN RUKO YANG MERUPAKAN OBJEK JAMINAN YANG TELAH JATUH TEMPO (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

**Rafla Karnaini Abdullah**

Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh  
e-mail : rafla.200510177@mhs.unimal.ac.id

**Arif Rahman**

Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh  
e-mail: arifrahman@unimal.ac.id

**Nurarafah**

Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh  
e-mail: nurarafah@unimal.ac.id

---

## Abstrak

Sistem jaminan kredit perbankan di Indonesia, khususnya dengan tanah sebagai agunan, diatur oleh UU No. 5 Tahun 1960 dan UU No. 4 Tahun 1996, yang memungkinkan kreditor melelang tanah untuk melunasi utang jika debitur gagal membayar. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana proses pembelian ruko yang dijadikan jaminan di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, mengidentifikasi hambatan yang dihadapi, dan menawarkan solusi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan data primer diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan responden dan informan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penyelesaian pembelian ruko dengan status objek jaminan bank di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie melibatkan beberapa langkah penting. Pertama, pemeriksaan status jaminan diperlukan untuk memastikan ruko terdaftar dengan benar dan bebas dari beban hukum. Selanjutnya, persetujuan bank diperlukan untuk memastikan hak jaminan atas ruko dapat dibebaskan atau dialihkan secara sah. Proses ini melibatkan notaris untuk membuat akta jual beli dan pendaftaran di kantor pertanahan setempat. Hambatan yang dihadapi termasuk ketidakpastian hukum terkait status objek jaminan dan prosedur administratif yang rumit. Proses penyelesaian pembelian ruko melibatkan berbagai langkah, termasuk pemeriksaan sertifikat tanah, mendapatkan izin dari bank untuk pemindahan hak jaminan, menyelesaikan administrasi di hadapan notaris, serta mendaftarkan hak tersebut di kantor pertanahan. Hambatan meliputi ketidakpastian status objek jaminan, ketidakcocokan dokumen, serta proses administratif yang berbelit-belit. Saran kepada PT Bank Aceh Syariah Blangpidie agar menerapkan langkah-langkah strategis yang memastikan proses berjalan sesuai ketentuan hukum, sehingga hak dan kewajiban semua pihak terkait dapat terpenuhi dengan baik.

**Kata Kunci:** *Hak Tanggungan, Objek Jaminan, Jatuh Tempo.*

## Abstract

*The banking credit guarantee system in Indonesia, especially with land as collateral, is regulated by Law no. 5 of 1960 and Law no. 4 of 1996, which allows creditors to auction land to pay off debts if the debtor fails to pay. This research aims to examine the process of purchasing a shophouse that is used as collateral at PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, identify the obstacles faced, and offer solutions. This research uses empirical juridical methods with primary data obtained from direct interviews with respondents and informants. The research results show that the process of completing the purchase of a shophouse with bank collateral status at PT Bank Aceh Syariah Blangpidie involves several important steps. First, checking the guarantee status is*

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah

Insert Vol. No. pp.

*necessary to ensure the shophouse is registered correctly and free from legal burdens. Furthermore, bank approval is required to ensure that the security interest in the shophouse can be legally released or transferred. This process involves a notary to make a sale and purchase deed and registration at the local land office. Obstacles faced include legal uncertainty regarding the status of collateral objects and complex administrative procedures. The process of completing a shophouse purchase involves various steps, including examining the land certificate, obtaining permission from the bank to transfer security rights, completing the administration before a notary, and registering the rights at the land office. Obstacles include uncertainty about the status of collateral objects, document discrepancies, and complicated administrative processes. Suggestions to PT Bank Aceh Syariah Blangpidie to implement strategic steps that ensure the process runs in accordance with legal provisions, so that the rights and obligations of all related parties can be fulfilled properly.*

**Key Words:** *Mortgage Rights, Collateral Objects, Maturity.*

## 1. PENDAHULUAN

Masyarakat merupakan kumpulan manusia yang hidup bersama untuk waktu relatif lama. Mereka memiliki kesadaran bahwa mereka merupakan satu kesatuan yang terikat pada satu sistem kehidupan bersama dimana di dalamnya terdapat berbagai kaidah yang bertujuan untuk mengatur bagaimana warga yang bertingkah laku.<sup>1</sup> Setiap masyarakat yang merupakan warga negara memiliki hak yang sama di hadapan hukum dan berhak untuk membela haknya apabila dirugikan oleh pihak lain. Sebagaimana terdapat dalam penjelasan kenyataannya selalu diatur oleh hukum, antara lain salah satunya ialah oleh hukum perdata. Hal ini sesuai dengan penjelasan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, bahwa negara Indonesia sebagai negara hukum, dimana segala tindakan setiap warga negaranya dan aparat pemerintahannya harus berdasarkan hukum. Indonesia harus membuktikan dirinya sebagai negara hukum, dengan cara menerapkan secara nyata dari prinsip-prinsip negara hukum, menjamin atau melindungi hak asasi manusia.

Salah satu langkah yang menjadi pendukung perkembangan iklim bisnis di Indonesia adalah perangkat hukum kegiatan bisnis yang bisa mengakomodir semua kepentingan para pelaku usaha, tidak hanya debitur dan kreditur tetapi juga pihak ketiga.<sup>2</sup> Pelaku usaha yang ingin mendapatkan bantuan untuk membantu usahanya salah satunya melalui kredit melalui perbankan, untuk mendapatkan kredit tersebut

---

<sup>1</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, Hlm. 238.

<sup>2</sup> Rachmadi Usman. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2022. Hlm. 33.

maka pelaku usaha harus memiliki jaminan.<sup>3</sup>

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Mohamad Ariza Al Ghani dan Hanafi Tanawijaya dengan judul "Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank dan Balai Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Kasus Putusan No.550/Pdt/2019/Pt Mdn)". Hasil penelitian ini adalah perkembangan ekonomi tidak terlepas dari dunia bisnis, pergerakan ekonomi ini tentu berkaitan dengan bank dimana salah satu fungsi utamanya adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat.<sup>4</sup>

Selanjutnya, berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Sipa Paujiah dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah ". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bank Muamalat Indonesia melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan, parate eksekusi, dan eksekusi berdasarkan penetapan pengadilan, hal ini dilakukan sebagai upaya terakhir apabila upaya penyelamatan pada pembiayaan bermasalah tidak terpenuhi.<sup>5</sup>

Selanjutnya, berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Alivia Yuanita Eka Pramesti dengan judul "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah di Bank NTB Syariah". Hasil penelitian ini adalah faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di NTB Syariah disebabkan karena faktor lalai/wanprestasinya debitur dari kewajibannya membayar, faktor kurang pemahannya debitur terhadap akad yang telah dibuat, faktor akad seperti cacat atau mengandung tipu daya, dan faktor-faktor lainnya seperti berkurang/hilangnya penghasilan nasabah, baik karena usahanya terganggu atau karena keluar/dikeluarkan dari pekerjaannya, menurunnya usaha nasabah yang

---

<sup>3</sup> Diah Rahayu Ningsih. "Peran Financial Technology (Fintech) Dalam Membantu Perkembangan Wirausaha UMKM." In Prosiding Seminar Nasional Program Pascasarjana Universitas PGRI Palembang. 2020.

<sup>4</sup> Mohamad Ariza Al Ghani Dan Hanafi Tanawijaya. "Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Dan Balai Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Kasus: Putusan No. 550/Pdt/2019/Pt Mdn)." *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol 2, No. 3, 2023, Hlm. 240-250.

<sup>5</sup> Sipa Paujiah. "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)." *Bachelor's Thesis Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta*. 2022. URL <https://Repository.Uinjkt.Ac.Id/Dspace/Handle/123456789/59678>  
Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh  
e-ISSN: 2798-8457 | Online Access: <https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/>

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah

Insert Vol. No. pp.

mengakibatkan *cash flow* usaha tidak mampu menutupi kewajiban pinjaman, pengelolaan usaha nasabah yang tidak baik dan lemahnya antisipasi dari nasabah dan pihak bank terhadap sinyal awal tentang adanya tendensi suatu pembiayaan akan bermasalah.<sup>6</sup>

Selanjutnya, berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Peter Baringin Marpaung dengan judul "Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus Putusan PN Medan Nomor607/PDT.G/2013/PN.MDN)". Salah satu perbuatan yang bertentangan dengan hukum terutama dengan ketentuan-ketentuan hukum perdata adalah tindak pelanggaran dalam perjanjian atau mengingkari suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Akibat hukum terhadap wanprestasi perjanjian kredit tidak menutup kemungkinan kepada salah satu pihak saja yang dijatuhkan sanksi yaitu penggugat atau tergugat oleh karena tidak juga semua gugatan penggugat akan diterima di pengadilan, begitu juga sebaliknya tidak menolak eksepsi tergugat. Mengenai sanksinya tergugat bisa dikenai biaya atau membayar kerugian dan membayar ongkos dikenakan kepada penggugat.<sup>7</sup>

Hal yang membedakan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang telah dilaksanakan yakni peneliti akan melakukan pengembangan terhadap penelitian terdahulu dengan membahas bagaimanakah proses penyelesaian pembelian aset dengan status objek jaminan bank pada PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, apa saja faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam proses pembelian aset dengan status objek sebagai jaminan bank di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie serta apa saja yang dapat dilakukan untuk memperoleh atau memiliki objek yang di angunkan sebagai jaminan bank.

Bentuk jaminan yang banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna

---

<sup>6</sup> Alivia Yuanita Eka Pramesti. "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank NTB Syariah." *Phd Diss.*, Universitas Mataram, 2023. URL [Http://Eprints.Unram.Ac.Id/38961/](http://Eprints.Unram.Ac.Id/38961/).

<sup>7</sup> Peter Baringin Marpaung. "Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Study Kasus Putusan PN Medan Nomor 607/PDT. G/2013/PN. MDN)." *Phd Diss.*, Universitas Medan Area, 2016. URL

bangunan maupun hak pakai.<sup>8</sup> Karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam perjanjian kredit untuk jaminan atau agunan yang berupa tanah maka akan dibebankan dengan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu secara langsung dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara Bank dengan pemilik tanah (pemberi Hak Tanggungan) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya di singkat (PPAT) atau secara tidak langsung yang dilakukan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dari pemberi Hak Tanggungan kepada Bank yang dapat dibuat di hadapan PPAT atau di hadapan notaris.<sup>9</sup> Selanjutnya apabila proses pendaftaran tanah tersebut telah selesai dan sertifikat atas tanah tersebut telah keluar, Bank baru melaksanakan penanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya dilakukan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut.<sup>10</sup>

Di sisi lain, tanah juga dapat dijadikan sebagai agunan untuk jaminan suatu pelunasan utang tertentu yang paling diminati oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas berupa kredit, karena umumnya secara ekonomis tanah mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak berupa sertifikat tanah, apabila serta dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada pemegang haknya (*kreditor*).<sup>11</sup>

Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi penyebab timbulnya sengketa dalam warga masyarakat. Dalam hal ini yang

---

<sup>8</sup> Althea Salza Nastiti, Dkk. "Pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Diatas Hak Milik." Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam, Vol. 5, No. 1, 2023, Hlm. 363-372. URL <https://Ejournal.Insuriponorogo.Ac.Id/Index.Php/Almanhaj/Article/View/2385>.

<sup>9</sup> Setyaningsih, Dkk. "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto." Jurnal Akta, Vol. 5, No. 1, 2018, Hlm. 187-196.

<sup>10</sup> Pandam Nurwulan. "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 28, No. 1, 2021, Hlm 183-202. URL <https://Journal.Uii.Ac.Id/IUSTUM/Article/View/16285>.

<sup>11</sup> Efendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, 1991, Jakarta, Hlm. 9.

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah

Insert Vol. No. pp.

dimaksud dengan sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan/atau persepsi antara orang perorangan dan/atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan/atau status kepemilikan dan/atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu. atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.<sup>12</sup> Mengingat penting kegiatan perkreditan di dunia perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya sudah semestinyalah apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat.

Keberadaan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sangatlah penting hal ini dapat dilihat dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotek dan *Credietverband*.

Hak Tanggungan di atur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 10 tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian, Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek hak tanggungan.<sup>13</sup> Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.<sup>14</sup>

Selain itu, dalam Pasal 6 menegaskan bahwa “ Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan

---

<sup>12</sup> Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, Hlm. 7.

<sup>13</sup> Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, 1998, Hlm. 8.

<sup>14</sup> Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Thesis, Surabaya : Pascasarjana UNAIR, 1998, Hlm. 7.

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>15</sup> Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>16</sup>

Pemberian jaminan atau agunan dalam kegiatan perbankan bertujuan untuk memberikan kepastian untuk pelunasan utang-piutang, agunan dalam hal ini 2 (dua) unit ruko, adanya agunan tersebut dikarenakan debitur membuat perjanjian utang piutang untuk keperluan usaha yang dijalani nya, yaitu usaha Losmen dan Rumah makan, seiring berjalannya waktu terjadilah masalah dalam usaha tersebut, yaitu usahanya mengalami kebangkrutan yang mengakibatkan debitur tidak sanggup membayar tagihan pembiayaan kredit yang mana terjadi berkali kali dan mendapatkan SP dari Bank, pihak bank memberikan pilihan dengan melakukan lelang atau melakukan jual beli sendiri, dengan perjanjian yang telah disepakati dari awalnya.

## **2. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris-sosiologis Penelitian ini dilakukan di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie. Sumber data dalam penelitian ini mencakup hasil wawancara dengan Notaris, Kasi Pembiayaan Kantor Cabang PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Kasi Legal dan PA PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Penjual dan Pembeli, diakhiri dengan analisis data yang melibatkan pengolahan dan interpretasi hasil observasi dan wawancara.

## **3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **3.1. Proses Penyelesaian Pembelian Ruko Dengan Status Objek Jaminan Bank Pada PT Bank Aceh Syariah Blangpidie**

Bank merupakan salah satu sumber permodalan bagi berbagai usaha, suatu bank di definisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam

---

<sup>15</sup> Nunik Yuli Setyowati. "Prinsip-Prinsip Jaminan Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan." *Phd Diss., Sebelas Maret University*, 2016. URL <https://www.neliti.com/publications/213221/prinsip-prinsip-jaminan-dalam-undang-undang-hak-tanggungan>

<sup>16</sup> Purwahid Patrik Dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi Dengan UUHT, Semarang Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2008, Hlm. 2.

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah

Insert Vol. No. pp.

bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup orang banyak.<sup>17</sup> Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa fungsi bank pada umumnya adalah menerima berbagai bentuk simpanan dari masyarakat, memberikan kredit baik bersumber dari dana yang diterima dari masyarakat maupun dana yang diterima dari pemilik bank (pemegang saham), pemerintah maupun Bank Indonesia (BI).<sup>18</sup>

Proses penyelesaian pembelian ruko yang merupakan objek jaminan bank diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia. Pembelian ruko yang terlibat dalam jaminan bank harus mengikuti prosedur tertentu untuk memastikan bahwa semua hak dan kewajiban dipenuhi sesuai dengan hukum yang berlaku. Ruko yang dijadikan objek jaminan bank adalah ruko yang digunakan sebagai jaminan terhadap pinjaman yang diberikan oleh bank. Ketika ruko tersebut dibeli oleh pihak lain, proses pembelian harus dilakukan dengan mempertimbangkan statusnya sebagai objek jaminan.<sup>19</sup> Hal ini penting agar hak jaminan yang diberikan kepada bank tetap dihormati dan tidak mengganggu proses pembelian serta peralihan hak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris, yang menjelaskan bahwa proses pembelian ruko dengan status objek jaminan bank memerlukan beberapa langkah hukum yang harus dipatuhi. Dalam hal ini, notaris berperan penting dalam menyusun akta jual beli dan memastikan bahwa semua persyaratan hukum terkait pemindahan hak atas ruko sudah terpenuhi. Notaris juga mengungkapkan pentingnya adanya pernyataan dari pihak bank yang menyatakan bahwa objek jaminan dapat dipindah tangankan.<sup>20</sup> Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang mengatur tentang hak kreditor dalam hal jaminan fidusia.

Dasar hukum terkait pembelian ruko (ruko) dengan status objek jaminan bank antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Undang-Undang Jaminan Fidusia yang diperbaharui).

---

<sup>17</sup> Riko s, kepala kantor cabang Bank Aceh Syariah blangpidie, Hasil wawancara 12 Juni 2024

<sup>18</sup> Ismail. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Kencana, Jakarta, 2018, hlm. 62.

<sup>19</sup> Reza Pahlevi, Kasi Legal dan PA Kantor PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

<sup>20</sup> Dirwan, S.H., Spn. Notaris/PPAT Blang Pidie. Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Juni 2024.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah).
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 tentang Kewajiban Penyampaian Laporan.

**a. Prosedur Pembelian Ruko (Ruko) dengan Status Objek Jaminan**

1) Pemeriksaan Status Jaminan

Sebelum melakukan pembelian, pihak calon pembeli harus melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status jaminan. Pemeriksaan ini mencakup<sup>21</sup>:

- a) Memastikan bahwa jaminan fidusia telah terdaftar di kantor pendaftaran fidusia sesuai dengan UU Jaminan Fidusia
- b) Untuk ruko berupa tanah, perlu dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah untuk memastikan tidak ada hak tanggungan atau beban lain yang mengikat.

2) Persetujuan Pihak Bank

Setelah pemeriksaan status jaminan, langkah berikutnya adalah mendapatkan persetujuan dari pihak bank. Pihak bank, sebagai kreditur, harus memberikan izin atau persetujuan untuk pembelian ruko yang masih menjadi objek jaminan. Persetujuan ini biasanya mencakup<sup>22</sup>:

- a) Bank harus mengeluarkan pernyataan yang menyatakan bahwa hak jaminan atas ruko tersebut akan dibebaskan setelah transaksi pembelian selesai.
- b) Dalam hal ruko tersebut tetap akan dijadikan jaminan baru untuk pinjaman lain, perlu adanya pengalihan hak jaminan ke kreditur baru yang menggantikan bank lama.

3) Penyelesaian Administratif

Setelah mendapatkan persetujuan dari bank, langkah-langkah administratif berikut harus dilakukan:

- a) Pembelian ruko harus dilakukan di hadapan notaris yang akan membuat akta jual beli. Akta ini menjadi dasar hukum bagi peralihan hak atas ruko.
- b) Untuk ruko berupa tanah, pendaftaran peralihan hak harus dilakukan di kantor pertanahan sesuai dengan PP Pendaftaran Tanah. Sedangkan untuk ruko

---

<sup>21</sup> Dirwan, S.H., Spn. Notaris/PPAT Blang Pidie. Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Juni 2024.

<sup>22</sup> Dirwan, S.H., Spn. Notaris/PPAT Blang Pidie. Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Juni 2024.

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah

Insert Vol. No. pp.

bergerak, pendaftaran mungkin dilakukan di kantor pendaftaran fidusia jika diperlukan.

#### 4) Penyelesaian Eksekusi

Jika terdapat sengketa atau masalah dalam proses pembelian, penyelesaian harus dilakukan melalui jalur hukum:

- a) Jika terjadi sengketa antara pihak-pihak terkait, penyelesaian dapat dilakukan melalui pengadilan dengan mengacu pada hukum yang berlaku.
- b) Jika pembelian ruko tidak disertai dengan penyelesaian kewajiban jaminan, bank berhak untuk mengeksekusi jaminan sesuai dengan ketentuan dalam UU Jaminan Fidusia.

Proses penyelesaian pembelian ruko yang merupakan objek jaminan bank memerlukan pemahaman mendalam mengenai regulasi dan prosedur yang berlaku. Pihak pembeli harus berhati-hati dalam memeriksa status jaminan, mendapatkan persetujuan dari bank, dan menyelesaikan seluruh administrasi dengan benar untuk memastikan peralihan hak yang sah dan terlindungi secara hukum.<sup>23</sup> Dengan mengikuti prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, baik UU Jaminan Fidusia, PP Pendaftaran Tanah, maupun peraturan terkait lainnya, pembelian ruko dengan status jaminan dapat dilakukan dengan aman dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

Dalam wawancara dengan Kepala Seksi Pembiayaan di Kantor Cabang PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie, terungkap bahwa sebelum sebuah ruko yang menjadi objek jaminan dapat dibeli oleh pihak ketiga, bank harus mengeluarkan surat persetujuan atau pemindahan hak jaminan.<sup>24</sup> Proses ini melibatkan penilaian kelayakan pemindahan jaminan yang didasarkan pada dua faktor utama<sup>25</sup> :

- a. Pihak bank akan memeriksa semua dokumen yang berkaitan dengan ruko dan jaminan, termasuk dokumen kepemilikan, surat-surat perjanjian, dan bukti pembayaran. Kelengkapan dokumen ini penting untuk memastikan bahwa ruko

---

<sup>23</sup> Reza Pahlevi, Kasi Legal dan PA Kantor PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

<sup>24</sup> T. Hijrah Saputra, Kepala Seksi Pembiayaan Di Kantor Cabang PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

<sup>25</sup> Reza Pahlevi, Kasi Legal dan PA Kantor PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

tersebut tidak terlibat dalam sengketa hukum dan benar-benar dapat dialihkan.

- b. Bank juga akan memeriksa status pembayaran angsuran oleh debitur. Apabila debitur telah melunasi kewajiban finansialnya atau ada kesepakatan mengenai pembayaran yang masih berlangsung, hal ini akan mempengaruhi keputusan bank mengenai pemindahan hak jaminan.

Ketentuan ini selaras dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa pemindahan hak tanggungan harus mendapatkan persetujuan dari pihak yang bersangkutan. Dengan kata lain, tanpa persetujuan yang jelas dan sah dari bank, pemindahan hak jaminan tidak dapat dilaksanakan.

Proses penyelesaian pembelian ruko dengan status objek jaminan di PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie mengikuti prosedur yang telah dijelaskan di atas. Berikut adalah beberapa poin penting dalam kaitannya<sup>26</sup>:

- a. Sebelum ruko yang menjadi objek jaminan dapat dibeli oleh pihak ketiga, PT Bank Aceh Syariah Blangpidie akan memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah lengkap dan valid. Proses ini memerlukan pemeriksaan menyeluruh untuk memastikan bahwa tidak ada masalah hukum atau finansial terkait dengan ruko tersebut.
- b. Bank akan memverifikasi apakah debitur telah memenuhi kewajibannya terkait angsuran. Ini penting untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan atau klaim yang belum diselesaikan yang dapat mempengaruhi proses pemindahan hak jaminan.
- c. Mengacu pada Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bank harus mengeluarkan surat persetujuan sebelum ruko dapat dipindahkan kepada pembeli baru. Surat ini menunjukkan bahwa bank setuju dengan pemindahan hak tanggungan dan bahwa semua kewajiban telah dipenuhi.
- d. Di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, proses ini dilakukan dengan mematuhi ketentuan hukum dan kebijakan internal bank. Setiap langkah, dari pemeriksaan dokumen hingga persetujuan akhir, dilakukan dengan cermat untuk memastikan bahwa pembelian ruko berjalan sesuai dengan peraturan

---

<sup>26</sup> Dirwan, S.H., Spn. Notaris/PPAT Blang Pidie. Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Juni 2024.  
Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh  
e-ISSN: 2798-8457 | Online Access: <https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/>

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah

Insert Vol. No. pp.

yang berlaku.

Dengan demikian, proses penyelesaian pembelian ruko dengan status objek jaminan di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie adalah bagian dari prosedur yang lebih luas yang bertujuan untuk memastikan bahwa semua aspek hukum dan finansial dipenuhi sebelum ruko dialihkan. Kepatuhan terhadap ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah kunci untuk kelancaran dan legalitas proses ini.

Hasil wawancara dengan penjual ruko yang telah jatuh tempo, menyampaikan bahwa proses pembelian ruko yang menjadi objek jaminan bank harus memperhatikan beberapa syarat administratif, seperti pelunasan utang kepada bank dan mendapatkan surat pernyataan dari bank bahwa ruko tersebut bebas dari tuntutan.<sup>27</sup> Penjual juga harus menyertakan dokumen yang menunjukkan hak kepemilikan yang sah atas ruko tersebut. Hal ini berkaitan dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur tentang pengalihan hak atas tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pembeli, menyatakan bahwa untuk memastikan proses pembelian ruko berjalan lancar, ia harus memeriksa keabsahan dokumen yang diserahkan oleh penjual dan mendapatkan kepastian dari bank mengenai status jaminan.<sup>28</sup> Pembeli juga harus memahami bahwa pengalihan hak atas ruko tersebut harus dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang mengatur bahwa pemindahan jaminan fidusia harus dilakukan dengan itikad baik dan berdasarkan kesepakatan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penjual, dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam proses pembelian ruko yang digunakan sebagai jaminan bank, penjual perlu memenuhi syarat administratif seperti melunasi utang kepada bank dan mendapatkan surat pernyataan bahwa ruko bebas dari tuntutan. Selain itu, penjual harus menyertakan dokumen yang membuktikan hak kepemilikan yang sah atas ruko tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>27</sup> Harzini. Penjual Ruko Yang Telah Jatuh Tempo, Hasil Wawancara Pada Tanggal 11 Juni 2024.

<sup>28</sup> Mayyar. Pembeli Ruko Yang Telah Jatuh Tempo, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur tentang pengalihan hak atas tanah.

Dalam proses penyelesaian pembelian ruko dengan status objek jaminan bank pada PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, hal ini berarti bahwa bank harus memastikan semua dokumen administratif dan hukum lengkap dan valid sebelum melanjutkan proses pembelian, guna menghindari masalah hukum di masa depan dan memastikan ruko yang dibeli tidak memiliki beban tuntutan atau hak yang bertentangan.<sup>29</sup>

Proses penyelesaian pembelian ruko dengan status objek jaminan bank melibatkan beberapa pihak dengan tanggung jawab masing-masing. Notaris memastikan bahwa proses hukum sesuai dengan ketentuan undang-undang, kasi pembiayaan bank memproses persetujuan pemindahan hak jaminan, penjual bertanggung jawab atas dokumen dan pelunasan utang, sedangkan pembeli harus memastikan keabsahan dokumen dan kepastian dari bank. Semua langkah ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk memastikan transaksi berlangsung sah dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

### **3.2. Faktor-Faktor Yang Menjadi Hambatan Dalam Proses Pembelian Ruko Dengan Status Objek Sebagai Jaminan Bank Di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie**

Dalam pelaksanaan kegiatan pembuatan akta jaminan oleh PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, terdapat berbagai faktor yang berpotensi menjadi hambatan dalam proses pembelian ruko dengan status objek sebagai jaminan bank. Proses ini melibatkan serangkaian tahapan yang harus mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna memastikan keabsahan dan kepatuhan hukum dari transaksi yang dilakukan. Salah satu tantangan utama yang sering dihadapi adalah ketidakpastian hukum yang berkaitan dengan status objek jaminan. Misalnya, objek jaminan yang belum memiliki sertifikat hak milik atau dokumen legal yang sah dapat menimbulkan risiko hukum baik bagi pihak bank maupun pihak peminjam.<sup>30</sup>

Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas

---

<sup>29</sup> Dirwan, S.H., Spn. Notaris/PPAT Blang Pidie. Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Juni 2024.

<sup>30</sup> T. Hijrah Saputra, Kepala Seksi Pembiayaan Di Kantor Cabang PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah

Insert Vol. No. pp.

tanah sebagai jaminan pelunasan utang. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang ini menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, baik berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai. Dalam praktiknya, jika ruko yang akan dijadikan objek jaminan tidak memenuhi syarat-syarat administratif seperti sertifikat yang sah, maka proses pembuatan hak tanggungan menjadi terhambat.<sup>31</sup>

Selain itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga berperan penting dalam pengaturan ini. Pasal 4 huruf b dan c mengatur tentang hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang jelas dan benar tentang barang dan/atau jasa yang dibeli, serta hak untuk mendapatkan jaminan atau perlindungan hukum yang memadai. Apabila ruko yang dijaminan tidak memiliki kepastian hukum yang jelas, maka hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen dan menghambat proses transaksi.<sup>32</sup>

Faktor lain yang dapat menjadi penghambat adalah ketidakcocokan antara dokumen administratif yang diperlukan untuk jaminan dan data yang terdapat dalam dokumen jaminan.<sup>33</sup> Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan secara administratif dan teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila dokumen yang diperlukan tidak sesuai atau tidak lengkap, maka hal ini dapat menyebabkan keterlambatan atau bahkan penolakan dalam proses pengajuan hak tanggungan.<sup>34</sup>

Dalam hal ini, PT Bank Aceh Syariah Blangpidie untuk memastikan bahwa seluruh dokumen yang berkaitan dengan objek jaminan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta melakukan verifikasi yang cermat terhadap status hukum ruko tersebut. Dengan demikian, hambatan dalam proses pembelian ruko dengan status objek sebagai jaminan bank dapat diminimalisir, dan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dapat terjaga dengan baik.

---

<sup>31</sup> Dirwan, S.H., Spn. Notaris/PPAT Blang Pidie. Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Juni 2024.

<sup>32</sup> Reza Pahlevi, Kasi Legal dan PA Kantor PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

<sup>33</sup> Reza Pahlevi, Kasi Legal dan PA Kantor PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

<sup>34</sup> Dirwan, S.H., Spn. Notaris/PPAT Blang Pidie. Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Juni 2024.

Kasi Pembiayaan Kantor Cabang mengungkapkan bahwa proses administratif yang memerlukan berbagai dokumen dan persetujuan dari pihak terkait seringkali menjadi hambatan. Prosedur ini meliputi pengajuan permohonan, pemeriksaan dokumen, dan persetujuan dari berbagai pihak yang memakan waktu dan seringkali menimbulkan kebingungan.<sup>35</sup> Berdasarkan Pasal 20 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, proses administrasi dalam pembiayaan syariah harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dan dapat dipertanggungjawabkan untuk menghindari penundaan dan masalah administratif.

### **3.3. Upaya Yang Di Lakukan Untuk Memperoleh Atau Memiliki Objek Yang Di Agunkan Sebagai Jaminan Bank**

Dalam dunia perbankan, objek yang di agunkan sebagai jaminan merupakan hal yang umum dilakukan untuk memperoleh fasilitas kredit. Agunan ini menjadi salah satu cara bank untuk memperjelas pengembalian pinjaman yang diberikan kepada debitur.<sup>36</sup> Namun, dalam kenyataannya, terdapat berbagai upaya yang harus dilakukan oleh pihak bank maupun debitur untuk memperoleh atau memiliki objek yang di agunkan tersebut. Proses ini tidak hanya melibatkan aspek administratif dan teknis, tetapi juga memerlukan pemahaman yang mendalam tentang hukum yang mengatur agunan dan jaminan di Indonesia. Prosedur dan langkah-langkah memperoleh objek agunan, sebagai berikut<sup>37</sup> :

1. Langkah pertama adalah identifikasi objek yang akan dijadikan agunan. Objek ini bisa berupa tanah, bangunan, kendaraan, atau ruko lainnya yang memiliki nilai ekonomi.
2. Setelah objek diidentifikasi, dilakukan penilaian nilai objek agunan oleh pihak yang berwenang atau penilai independen. Penilaian ini penting untuk menentukan jumlah kredit yang dapat diberikan oleh bank.
3. Perjanjian agunan dibuat antara bank dan debitur. Perjanjian ini mencakup ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak serta syarat-syarat agunan.

---

<sup>35</sup> T. Hijrah Saputra, Kepala Seksi Pembiayaan Di Kantor Cabang PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

<sup>36</sup> Riko S. kepala kantor cabang Bank Aceh Syariah blangpidie, Hasil wawancara 12 juni 2024

<sup>37</sup> Riko S. Kepala Kantor Cabang PT Bank Acelh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Juni 2024.

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah

Insert Vol. No. pp.

4. Objek agunan harus didaftarkan ke instansi yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk agunan berupa tanah. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap agunan yang diberikan.

Suatu barang atau ruko bisa dijadikan sebagai agunan apabila memenuhi 3 syarat utama dengan kriteria sebagai berikut<sup>38</sup>:

- a. Punya nilai ekonomis yaitu dalam pengertian dapat dinilai dengan uang dan dapat diuangkan,
- b. Kepemilikannya dapat dipindahtangankan dengan mudah,
- c. Dapat dimiliki secara keseluruhan berdasarkan hukum dimana pemberi pinjaman punya hak untuk melikuidasi jaminan tersebut.

Jika ingin mengajukan kredit/pembiayaan di bank, jenis-jenis barang atau ruko ini bisa dijadikan sebagai agunan:

#### 1. Agunan Berwujud

Agunan berwujud sendiri dibagi menjadi dua bagian, yakni agunan bergerak dan agunan tidak bergerak. Contoh agunan bergerak adalah kendaraan bermotor seperti mobil, motor, kapal, dan lainnya. Sedangkan agunan tidak bergerak adalah tanah, properti, logam mulia, mesin pabrik, persediaan barang, hasil kebun atau ternak, dan lainnya.

#### 2. Agunan Tidak Berwujud

Contoh dari agunan tidak berwujud ini adalah hak paten, hak kekayaan intelektual, surat berharga, obligasi, deposito, dan lainnya. Proses pengembalian agunan ini juga sangat sederhana, karena agunan tersebut akan diberikan kembali kepada peminjam ketika periode kredit/pembiayaan di bank telah lunas/ selesai.<sup>39</sup>

Namun jika seseorang tidak dapat melunasi kewajiban ketika memperoleh kredit/pembiayaan, maka agunan itu tentu saja akan disita dan berpindah tangan menjadi milik bank.<sup>40</sup> Perhatikan beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan oleh

---

<sup>38</sup> Reza Pahlevi, Kasi Legal dan PA Kantor PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024

<sup>39</sup> Reza Pahlevi, Kasi Legal dan PA Kantor PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024

<sup>40</sup> T. Hijrah Saputra, Kepala Seksi Pembiayaan Di Kantor Cabang PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

seseorang ketika akan mengajukan kredit/pembiayaan agar tidak wanprestasi (macet) diantaranya adalah jangka waktunya, besaran angsuran (dipastikan tidak melebihi 30% dari jumlah pendapatan per bulan), jumlah penghasilan/pendapatan, besaran nilai jaminan, tingkat suku bunga/bagi hasilnya.<sup>41</sup>

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah sering kali mensyaratkan adanya jaminan atau agunan sebagai pengaman apabila terjadi kegagalan pembayaran. Di PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie, proses ini melibatkan langkah-langkah yang cermat untuk memastikan hak kepemilikan dan keamanan atas objek yang diagunkan. Prosedur Pengajuan dan Penilaian Agunan<sup>42</sup> :

#### 1. Pengajuan Kredit oleh Nasabah

- a. Nasabah mengajukan permohonan kredit dengan mengisi formulir yang disediakan oleh bank.
- b. Dokumen-dokumen pendukung, seperti identitas diri, sertifikat kepemilikan, dan dokumen terkait lainnya harus disertakan.

#### 2. Penilaian dan Verifikasi Agunan

- a. Bank melakukan penilaian terhadap nilai objek yang diagunkan. Penilaian ini melibatkan tim appraisal yang berpengalaman.
- b. Verifikasi legalitas agunan dilakukan untuk memastikan tidak ada sengketa hukum yang sedang berjalan atas objek tersebut.
- c. Bank mengecek keabsahan sertifikat kepemilikan dan memastikan bahwa objek tidak dalam status sengketa atau terikat dengan pihak lain.

#### 3. Penetapan Nilai Agunan

- a. Berdasarkan penilaian dan verifikasi, bank menetapkan nilai agunan yang dapat dijadikan dasar untuk jumlah kredit yang akan diberikan.
- b. Biasanya, nilai kredit yang diberikan lebih rendah dari nilai pasar agunan untuk mengantisipasi fluktuasi harga pasar.

#### 4. Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan

- a. Setelah penetapan nilai agunan, bank dan nasabah menandatangani perjanjian

---

<sup>41</sup> Reza Pahlevi, Kasi Legal dan PA Kantor PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024

<sup>42</sup> Reza Pahlevi, Kasi Legal dan PA Kantor PT Bank Aceh Syariah Blangpidie, Hasil Wawancara Pada Tanggal 12 Juni 2024.

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)

Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah

Insert Vol. No. pp.

kredit yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak.

b. Pengikatan jaminan dilakukan melalui notaris untuk memperkuat legalitasnya.

Secara pribadi, peneliti melihat bahwa peraturan yang ada telah cukup memadai untuk melindungi hak-hak kreditur dan debitur. Namun, perlu adanya peningkatan dalam transparansi proses penilaian dan verifikasi agar nasabah merasa lebih aman dan percaya dalam mengagunkan rukonya. Selain itu, edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya memahami proses hukum dan hak mereka dalam perjanjian kredit juga sangat diperlukan untuk mencegah kesalahpahaman dan sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie dalam memperoleh atau memiliki objek yang diagunkan sebagai jaminan bank merupakan langkah yang kompleks namun esensial untuk memastikan kelancaran dan keamanan transaksi kredit.

#### **4. KESIMPULAN**

Proses penyelesaian pembelian ruko yang dijadikan jaminan bank melibatkan langkah-langkah hukum yang harus diikuti sesuai peraturan. Bank berperan sebagai sumber permodalan dengan menerima simpanan dan memberikan kredit. Ketika ruko dijadikan jaminan, pembeli harus memeriksa status hukum dan mendapatkan persetujuan dari bank untuk melindungi hak jaminan. Langkah-langkahnya meliputi pemeriksaan status jaminan, seperti pendaftaran fidusia dan sertifikat tanah, mendapatkan izin dari bank agar hak jaminan dapat dipindah tangankan, menyelesaikan administrasi di hadapan notaris dan mendaftarkan hak di kantor pertanahan, serta menyelesaikan sengketa melalui pengadilan jika diperlukan. Beberapa hambatan yang mungkin muncul adalah ketidakpastian hukum mengenai status objek jaminan dan ketidakcocokan dokumen, serta proses administratif yang rumit. Upaya untuk memperoleh jaminan mencakup identifikasi objek yang akan dijadikan agunan, penilaian nilai untuk menentukan nilai kredit, penyusunan perjanjian antara bank dan debitur, serta pendaftaran objek agunan untuk kepastian hukum.

#### **3. DAFTAR PUSTAKA**

##### **A. Buku**

Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2008.

Ismail. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2018.

Patrik, Purwahid Dan Kashadi. *Hukum Jaminan, Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008.

Perangin, Efendi. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991.

Sutantio, Retnowulan. *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, 1998.

Usman, B. Rachmadi. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2022.

Wibawanti, Erna Sri Dan R. Murjiyanto. *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, 2013.

## **B. Jurnal, Skripsi, dan Karya Ilmiah Lainnya**

Ghani, Mohamad Ariza Al, dan Hanafi Tanawijaya. "Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Dan Balai Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Kasus: Putusan No. 550/Pdt/2019/Pt Mdn)," *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 2, No. 3, 2023.  
<https://doi.org/10.572349/civilia.v2i3.624>

Marpaung, Peter Baringin. "Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Study Kasus Putusan PN Medan Nomor 607/PDT. G/2013/PN. MDN)," PhD Diss., Universitas Medan Area, 2016.  
<https://repository.uma.ac.id/handle/123456789/506>

Ningsih, Diah Rahayu. "Peran Financial Technology (Fintech) Dalam Membantu Perkembangan Wirausaha UMKM," dalam Prosiding Seminar Nasional Program Pascasarjana Universitas PGRI Palembang, 2020.  
<http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1628728&val=12987>

Nurwulan, Pandam. "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28, No. 1, 2021. <https://journal.uii.ac.id/IUSTUM/article/view/16285>

Paujiah, Sipa. "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)," Bachelor's Thesis, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2022.  
<https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/59678>

Pramesti, Alivia Yuanita Eka. "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank NTB Syariah," PhD Diss.,

Insert Title : Tinjauan Yuridis terhadap Pembelian Ruko yang Merupakan Objek Jaminan yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie)  
Insert Author : Rafla Karnaini Abdullah. Arif Rahman, Nurarafah  
Insert Vol. No. pp.

Universitas Mataram, 2023. URL: <http://eprints.unram.ac.id/38961/>.

Setyowati, Nunik Yuli. "Prinsip–Prinsip Jaminan Dalam Undang–Undang Hak Tanggungan," PhD Diss., Sebelas Maret University, 2016. URL: <https://www.neliti.com/publications/213221/prinsip-prinsip-jaminan-dalam-undang-undang-hak-tanggungan>.

Setyaningsih, Dkk. "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto," Jurnal Akta, Vol. 5, No. 1, 2018. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2547>