

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM  
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
MENURUT UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996**

<sup>1</sup>Rizki Fadillah, <sup>2</sup>Zike Martha

Universitas Dharma Andalas

<sup>1</sup>rizkifadillah@gmail.com

<sup>2</sup>zike martha17@gmail.com

Abstract

This study examines the form of the process and settlement in a credit agreement with guaranteed mortgage rights according to Law No. 4 of 1996 concerning mortgage rights and land-related objects. This research is a type of normative legal research in which data is obtained directly from the public as well as literature studies and books. The results obtained from this legal research are a form of legal process carried out when submitting a credit agreement according to Law No. 4 of 1996 and set forth in the form of a mortgage right in accordance with the explanation of article 10 of Law No. 4 of 1996 and explain how to resolve disputes credit if the debtor fails to promise or default which has been regulated in Law No. 4 of 1996 which provides legal protection to creditors according to Article 6, Article 14, and Article 20 concerning the execution of mortgage rights, as well as the provisions of Article 7 regarding the principle of *droid suite* stating that the mortgage right remains the object even if it is transferred to a third party so that it will guarantee the payment of credit receivables.

Keywords: Legal Protection, Credit Agreement, Mortgage Rights

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji mengenai bentuk proses dan penyelesaian dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Penelitian ini berjenis penelitian hukum yuridis normatif yang mana data diperoleh secara langsung dari masyarakat maupun studi keperpustakaan dan buku-buku. Hasil yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah bentuk proses hukum yang dilakukan saat mengajukan perjanjian kredit menurut Undang-Undang No 4 tahun 1996 dan dituangkan dalam bentuk sertifikat hak tanggungan sesuai dengan penjelasan pasal 10 Undang-undang No4 Tahun 1996 serta menjelaskan bagaimana cara penyelesaian sengketa kredit apabila debitur cidera janji atau wanprestasi yang mana telah diatur dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur menurut Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20 tentang eksekusi hak tanggungan, serta ketentuan Pasal 7 tentang *asas droid suite* yang menyatakan bahwa hak tanggungan tetap menjadi objek sekali pun beralih kepada pihak ketiga sehingga akan menjamin pelunasan piutang kredit.

*Kata Kunci* : Perlindungan Hukum, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan.

Submit	Approve	Publish
30 Mei 2022	20 Juni 2022	3 Juli 2022

**PENDAHULUAN.**

Pembangunan ekonomi adalah sebagian dari pembangunan nasional, yang merupakan upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan pancasila dan undang-undang dasar Tahun 1945 alinea IV. Dalam rangka untuk meningkatkan pembangunan nasional dibidang ekonomi yang para pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perorangan dan badan hukum. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan maka diperlukan ketersediaan dana yang sangat besar, yang dapat diperoleh melalui perkreditan. Dengan kegiatan pinjam-meminjam uang atau sering disebut dengan istilah kredit dalam prakteknya sehari-hari bukanlah sesuatu yang asing lagi. Bahkan bukan hanya orang perkotaan yang mengenal istilah tersebut tetapi juga sampai kepada masyarakat perdesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk melancarkan suatu kegiatan usaha yang khususnya dibidang perekonomian baik dalam usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri yang bertujuan untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat.

Salah satu sarana yang mempunyai peran penting dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang mana bisa memenuhi kebutuhan dana kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu dengan beberapa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak peminjam dengan member fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Pada pasal 3 dan 4 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang mana menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana kepada masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat dalam melakukan suatu usaha tersebut. Dimana lembaga perbankan juga menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan dalam bentuk lainnya, dan dalam hal ini lembaga perbankan juga memberikan kredit kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Dimana kredit perbankan telah dimanfaatkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun yang lalu dalam meningkatkan taraf kehidupan. Yang diatur dalam pasal 1 ayat 11 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No 7 tahun 1992 tentang perbankan merumuskan pengertian kredit. Dimana kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan dengan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar pihak bank dan lainnya. Dengan mewajibkan peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu yang ditentukan beserta bunga yang berdasarkan

ketentuan pasal tersebut. Maka pinjam meminjam harus ada persetujuan antar pihak yang disebut dengan perjanjian kredit. Dalam pemberian fasilitas kredit yang ada dalam sebuah perjanjian oleh bank kepada debitur mungkin ada resiko, karena resiko itu terjadi karena debitur tidak sanggup membayar utangnya secara lunas maupun tunai. Maka debitur dilindungi oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar secara bertahap maupun mencicil. Resiko umumnya terjadi karena kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan dalam aspek pergerakan pasar serta adanya aspek yuridiksi yaitu tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung.<sup>1</sup>

Resiko yang umumnya merugikan debitur haruslah diperhatikan oleh pihak bank sehingga dalam pemberian kredit diperlukan keyakinan dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya, dan memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>2</sup> Salah satu persyaratan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit harus adanya perlindungan berupa jaminan yang diberikan debitur guna menjamin pelunasan hutangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian debitur tidak melunasi hutangnya atau wanprestasi.

Sesuai tujuannya barang jaminan berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Dan benda tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah berupa perjanjian jual beli yang dapat mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang yang dijamin, akan tetapi barang tersebut hanya digunakan untuk melunasi hutang dengan cara yang telah diatur dalam peraturan yang berlaku, dimana barang dijual secara lelang dan hasilnya untuk melunasi hutang debitur, jika hasilnya ada sisa akan dikembalikan kepada debitur.<sup>3</sup> Dan fungsi lainnya jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan. dimana barang dijual secara lelang dan hasilnya untuk melunasi hutang debitur, jika hasilnya ada sisa akan dikembalikan kepada debitur.<sup>3</sup> Dan fungsi lainnya jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan.

Dalam praktik perbankan nilai jaminan debitur lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh pihak bank, sehingga pihak debitur wajib untuk melunasi hutangnya agar tidak kehilangan benda yang dijamin (asset). Dalam hal ini telah diatur dalam pasal 1131 kitab undang-undang hukum perdata, dimana ketentuan dalam pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausa dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi "segala keadaan si

---

<sup>1</sup> Badriyah Harun, 2020, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Hal : 2.

<sup>2</sup> <http://wordskripsi.blogspot.com/2022/03/014-pelaksanaan-pemberian-kredit-dengan.html/> di akses pada 28 Juli 2022 Pukul 18.15 Wib.

<sup>3</sup> Gatot Supramono, 2016, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridisi*, Djambatan, Jakarta. Hal : 75.

berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik sudah ada maupun ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan". Bentuk jaminan yang banyak digunakan sebagai tanggungan dalam perjanjian kredit adalah hak atas tanah, baik status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak guna pakai, yang pada umumnya memiliki nilai harga tinggi dan selalu meningkat. Maka dalam hal ini seharusnya debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit sertapihak lain yang memperoleh perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan pokok agrarian tersebut, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan hak atas tanah. Yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypothek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak berlakunya undang-undang pokok agrarian dimana lembaga hak tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengatur secara lengkap serta ketentuan tersebut tidak sesuai dengan asas hukum tanah nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang perkreditan.

Lembaga jaminan hak tanggungan ini telah diakui melalui Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur untuk mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utamanya adalah memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996, hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum maka pembebanan jaminan hak tanggungan ini wajib didaftarkan di kantor pertanahan. Guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan dan mempermudah pihak ketiga untuk mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, bertujuan untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Martha Noviaditya, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*. Surakarta, Hal : 17-18.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya serta dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahannya yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka peneliti dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian antara lain : *pertama*; Jenis Penelitian Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Yuridis Normatif yang menitik beratkan pada bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Di samping itu juga dilakukan penelitian di lapangan, bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.<sup>6</sup>

*Kedua*: Sifat Penelitian Penelitian ini bersifat Deskriptif, dimana menurut Soerjono Soekanto adalah : Suatu perjanjian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka penyusunan teori baru.<sup>7</sup> Jenis Data dan Sumber Data.

*Ketiga*: Dimana data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan primer. Bertujuan untuk mengidentifikasi pengertian-pengertian pokok atau dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subjek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan objek hukum. *Keempat*: Teknik Pengumpulan Data Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan data wawancara antara peneliti dengan informan. Hakikatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis<sup>8</sup>

*Kelima*: Teknik Analisis Data Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis harus melakukan pemilahan data yang diperoleh. Dimana data ini hakikatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistemasi bahan hukum tertulis untuk mempermudah menganalisis. Karena penelitian Yuridis Normatif terhadap sistematis hukum, maka analisis data yang dilakukan oleh penulis. *Keenam*: Teknik Pengumpulan Data Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan data wawancara antara peneliti dengan informan. Hakikatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis.

*Ketujuh*: Teknik Analisis Data Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis harus melakukan pemilahan data

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, 2008, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, Hal : 43.

yang diperoleh. Dimana data ini hakikatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan mengadakan sistemasi bahan hukum tertulis untuk mempermudah menganalisis.<sup>9</sup> Karena peneliti melakukan penelitian Yuridis Normatif terhadap sistematik hukum, dengan cara menganalisis terhadap pasal-pasal dalam Undang – Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah. Setelah melakukan analisis, maka dilakukan kontruksi data yang didapatkan dan memasukan pasa-pasal tertentu kedalam kategori atas dasar dari system hukum tersebut.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit di Indonesia

Pengertian perjanjian diatur dalam BAB II Buku kitab Undang- Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang dilakukan dari kontrak atau perjanjian”, mulai dari Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”,<sup>6</sup> sedangkan menurut Salim H.S, Defenisi perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah memiliki kelemahan sebagai berikut: a.Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut dengan perjanjian. b.Tidak tampak asas konsensualisme. c.Bersifat dualisme. Berdasarkan kelemahan tersebut, pengertian perjanjian menurut Salim H.S adalah “Perjanjian atau kontrak adalah hubungna hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati”.<sup>7</sup>

Istilah kredit bukan merupakan hal yang asing dalam kehidupan di masyarakat, karena sering dijumpai pada anggota masyarakat yang melakukan jual beli secara kredit. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi dengan cara mengangsur. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang berarti kepercayaan akan kebenaran, dan apabila dihubungkan dengan bank maka terkandung pengertian bahwa pihak bank selaku kreditur memberikan kepercayaan untuk meminjamkan uang kepada nasabah atau debitur, karena debitur dipercayai kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1 Angka II Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang mengartikan kredit adalah

---

<sup>6</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, 2016 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita, Jakarta, Hal : 308.

<sup>7</sup> H. Salim. HS, 2015, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hal : 15-17.

<sup>8</sup> Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, Hal : 44.

penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan minjam-meminjam antara bank dengan pihak lain mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu yang telah ditentukan dengan pemberian bunga.

Menurut R. Subekti istilah kredit adalah kepercayaan yang diberikan oleh bank kepada seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank tersebut.<sup>27</sup> Menurut Muchdarsyah Sinungan istilah kredit adalah uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah yang akan dikembalikan pada waktu yang ditentukan di masa mendatang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga.<sup>9</sup> Berdasarkan pengertian kredit diatas, maka pengertian kredit menurut penulis adalah adanya unsur kepercayaan yang diberikan oleh pihak kreditur (bank) kepada debitur (nasabah) untuk saling tolong-menolong. Selain itu dilihat dari pihak kreditur (bank), unsur penting didalam kegiatan kredit adalah mencari keuntungan dari modal yang diberikan kepada pihak kreditur dengan cara mengambil kontraprestasi (keuntungan). Sedangkan di segi debitur (nasabah) adanya bantuan dari kreditur dapat memenuhi kebutuhan berupa prestasi. Berdasarkan jaminan 1. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*unsecure loan*) 2. Kredit dengan jaminan (*secure loan*) dimana untuk kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan bahwa debitur dapat melunasi hutangnya. Didalam pemberian kredit bank menanggung resiko sehingga dalam pelaksanaannya haruslah memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat untuk mengurangi resiko tersebut sehingga diperlukanlah suatu jaminan yang berupa kebendaan maupun jaminan perseorangan.

### Tinjauan Tentang Hukum Jaminan

Istilah dari hukum jaminan menurut J. Satrio dalam bukunya Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia diartikan sebagai berikut : "peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kredit terhadap seorang debitur".<sup>10</sup> Sedangkan menurut Salim HS dalam bukunya Perkembangan Hukum di Indonesia juga mengartikan hukum jaminan sebagai berikut : "keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitanya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit".<sup>11</sup> Berdasarkan dari kedua pengertian mengenai hukum jaminan tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam hukum jaminan sebagai berikut : 1. Adanya kaidah hukum Kaidah hukum yang terdapat dalam hukum jaminan dibedakan menjadi dua yaitu, kaidah hukum jaminan yang tertulis ( perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi) serta kaidah hukum tidak tertulis yang berupa kaidah hukum yang tumbuh,

---

<sup>9</sup> R. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal : 1.

<sup>10</sup> J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal : 3.

<sup>11</sup> H. Salim HS, 2019, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal : 6.

hidup, dan berkembang dalam masyarakat. 2. Adanya pemberi dan penerima jaminan Pemberi jaminan adalah orang yang membutuhkan fasilitas kredit yang sering disebut dengan debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan yang biasanya disebut dengan kreditur. 3. Adanya jaminan Pada dasarnya jaminan bersifat materil dan imateril. Jaminan materil berupa hak-hak kebendaan, seperti benda bergerak dan tidak bergerak. Jaminan imateril merupakan jaminan perorangan.

Istilah dari jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda jaminan sebagai tanggungan atas pinjaman debitur terhadap kreditur.<sup>44</sup> Menurut Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang perbankan, disebut dalam pasal 1 angka 23 bahwa agunan yang merupakan bagian dari istilah jaminan adalah : “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

#### **Bentuk proses dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996.**

Pengertian hak tanggungan, Hak tanggungan merupakan jaminan guna melunasi hutang dari debitur kepada kreditur, pengertian hak tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

Hukum adalah perlindungan bagi kepentingan manusia yang berbentuk kaidah dan norma-norma sehingga hukum sebagai kumpulan peraturan yang mengandung isinya bersifat umum dan normatif, berlaku bagi setiap orang serta menentukan bagaimana tata cara melaksanakan kepatuhan kepada kaedah hukum tersebut.<sup>12</sup> Hukum menurut arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam perangkat hukum baik secara preventif maupun secara represif, serta bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Dan Indonesia adalah Negara yang berdasarkan Pancasila, maka sistem hukum yang dianut harus berlandaskan Pancasila, dan tidak hanya melihat hak dan kewajiban didalam masyarakat untuk membuat keterkaitan antara teori-teori atau konsep yang mendukung dalam penelitian sebagai pedoman dalam menyusun sistematis penelitian atau penulis dapat menjelaskan secara sistematis teori yang digunakan dalam penelitian.

Suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara para pihak yang mana kreditur pemberi fasilitas kredit dan debitur sebagai pihak peminjam atau penerima kredit. Sehingga

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, 2018, *Mengenal Suatu Hukum Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, Hal : 39.

diperlukanlah sebuah jaminan guna untuk pelunasan hutang dari debitur serta meminimalkan resiko yang terjadi. Benda jaminan tersebut berupa benda bergerak maupun benda tetap dan jaminan yang paling banyak digunakan sebagai tanggungan adalah berupa tanah, baik mencakup hak pakai, hak guna, hak milik, maupun hak guna usaha yang mana umumnya nilai terus meningkat. Benda jaminan tersebut merupakan benda tidak bergerak, dimana diatur oleh lembaga hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Didalam proses pemberian kredit tidak menutup terjadinya resiko. Sehingga hal tersebut, peneliti mencoba mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Serta bagaimana cara perlindungan hukum menurut ketentuan pasal dalam Undang-Undang tersebut jika terjadi wanprestasi.

Sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian melalui dari pengajuan permohonan kredit dan dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai dengan kredit dicairkan. Tahapan-tahapan ini kita kenal dengan prosedur pemberian kredit. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Dalam menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam. Apabila dalam penilaian mungkin ada kekurangan maka pihak bank dapat meminta kembali ke nasabah atau bahkan ditolak.

Cara penyelesaian sengketa jika debitur melakukan wanprestasi menurut ketentuan Undang – Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, Dalam praktek perbankan jelas terbukti bahwa penyebab kredit macet bukan saja dari pihak debitur, tapi juga berasal dari pihak bank selaku kreditur yang tidak menjalankan *prudential banking* atau gabungan dari peran para pejabat pemerintah lewat praktik KKN dalam menghancurkan system perbankan di Indonesia

## SIMPULAN

Adanya pembaruan terhadap peraturan perundangan-undangan khususnya ketentuan dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yaitu : Yang tercantum dalam Pasal 6 dimana apabila debitur cidera janji maka yang melakukan penjualan atas objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya pemegang hak tanggungan pertama saja, yang berarti pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tidak memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum apabila piutang beralih kepada pemegang hak tanggungan kedua ataupun kreditur lainnya. Sehingga diperlukan pembebanan dalam pasal ini guna menjamin perlindungan hukum kepada kreditur yaitu apabila piutang beralih kepada hak ketiga pemegang hak tanggungan dan seterusnya maka pihak ketiga ini pun juga berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian, S. (Jakarta). 2018. Jakarta: Sinar Grafika.
- Daeng H.R. Naja. (The Bankers Hand Book.). Hukum Kredit dan Bank Garans. Jakarta: The Bankers Hand Book.
- Harun Badriyah. (2020). Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasala. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Mertokusumo Sudikno. (2003). Mengenal Suatu Hukum Pengantar. Yogyakarta : Liberty.
- Muchdarsyah., S. (1993.). Manajemen Dana Bank. Jakarta: Bumi Aksara.
- Muhammad Abdulkadir. ( 2000). Hukum Perdata Indonesia. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Noviaditya, Martha. (2010). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. Surakarta : Universitas Sebelas Maret.
- Salim H. HS. 2019 Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Untung., B. H. ( 2000). Kredit Perbankan di Indonesia. Yogyakarta : Andi Offset.
- Zike. (/2010/03/22, 03/012 03). <http://wordskripsi.blogspot.com>. Retrieved 03/012 /2010/03/022, /2010/03/22 from <http://wordskripsi.blogspot.com>: <http://wordskripsi.blogspot.com/2010/03/022-pelaksanaan-pemberian-kredit>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Perubahan Tentang Perbankan Atas Undang- Undang No 7 Tahun 1992
- Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria
- Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda
- Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2000 Tentang Lembaga Paksa Badan