

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**Program Studi Ilmu Hukum**

**Untuk memenuhi salah satu persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Mataram**



**OLEH :**

**RINI AFRIDA**

**NIM : 617110120**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
MATARAM  
2021**

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

OLEH :

RINI AFRIDA

NIM : 617110120

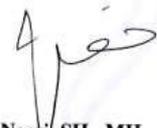
Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,



Dr. Hilman Syahril Haq, SH., LLM  
NIDN. 0822098301

 29/01-2021

Nasri, SH., MH  
NIDN. 0831128118

## LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

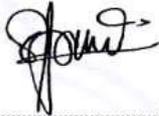
SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM PENGUJI  
PADA TANGGAL: 11 FEBUARI 2021

Oleh :

## DEWAN PENGUJI

Ketua,

Hamdi, SHL,LLM  
NIDN. 821128118  
Anggota I,

  
(.....)

Dr. Hilman Svahrial Haq, SH., LLM  
NIDN. 0822098301

  
(.....)

Anggota II,

Nasri, SH., MH  
NIDN. 0831128118

  
(.....)

Mengetahui,  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Mataram  
Dekan:

  
  
Rena Ambarwara S.H., M.Si  
NIDN : 0828096301

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Rini Afrida

NIM : 617110120

Bahwa skripsi yang berjudul "**Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan**". Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain ( Plagiat ), maka Gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Demikian surat pernyataan ini saya membuat dengan sebenar-benarnya penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukum.

Mataram, 13 Februari 2021

Yang membuat pernyataan



RINI AFRIDA  
NIM : 617110120



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
 Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
 Website :- <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [upt.perpusummat@gmail.com](mailto:upt.perpusummat@gmail.com)

**SURAT PERNYATAAN BEBAS  
 PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rini Afrida  
 NIM : 617110120  
 Tempat/Tgl Lahir : Bima, 16 Januari 2000  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp/Email : 081 936 608 587 / rini9frida1601@gmail.com

Judul Penelitian :-

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur ~~Bank~~ Bagi Kreditur  
 Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

**Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 45%**

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari karya ilmiah dari hasil penelitian tersebut terdapat indikasi plagiarisme, saya *bersedia menerima sanksi* sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 23 Februari 2021

Penulis

  
 Rini Afrida  
 NIM 617110120

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

  
 Iskandar, S.Sos., M.A.  
 MDN 0802048904



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
 Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
 Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [upt.perpusummat@gmail.com](mailto:upt.perpusummat@gmail.com)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
 PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rini Afrida  
 NIM : 617110120  
 Tempat/Tgl Lahir : Bima, 16 Januari 2000  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp/Email : 081.936.608.587 / rini9frida1601@gmail.com  
 Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit  
 Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 23 Februari 2021

Penulis

METERAI  
 TEMPEL  
 07142AHF911957908  
 6000  
 ENASRIBURUPIAH  
 Rini Afrida  
 NIM 617110120

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.  
 NIDN. 0802048904

**MOTO HIDUP**

***“SETIAP HEMBUSAN NAFAS YANG DIBERIKAN ALLAH SWT PADAMU  
BUKAN HANYA BERKAH, TAPI TANGGUNG JAWAB DAN BANTULAH  
ORANG SEKITAR SERTA BAHAGIAKAN ORANG TUAMU ”***



## PRAKATA

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah SWT, yang senantiasa mencurahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini berdasarkan rencana yang telah ditentukan sesuai dengan judulnya: **Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.**

Penyusun menyadari bahwa skripsi masih jauh dari sempurna, dikarenakan keterbatasan yang dimiliki oleh penyusun, dengan selesainya skripsi ini penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada :

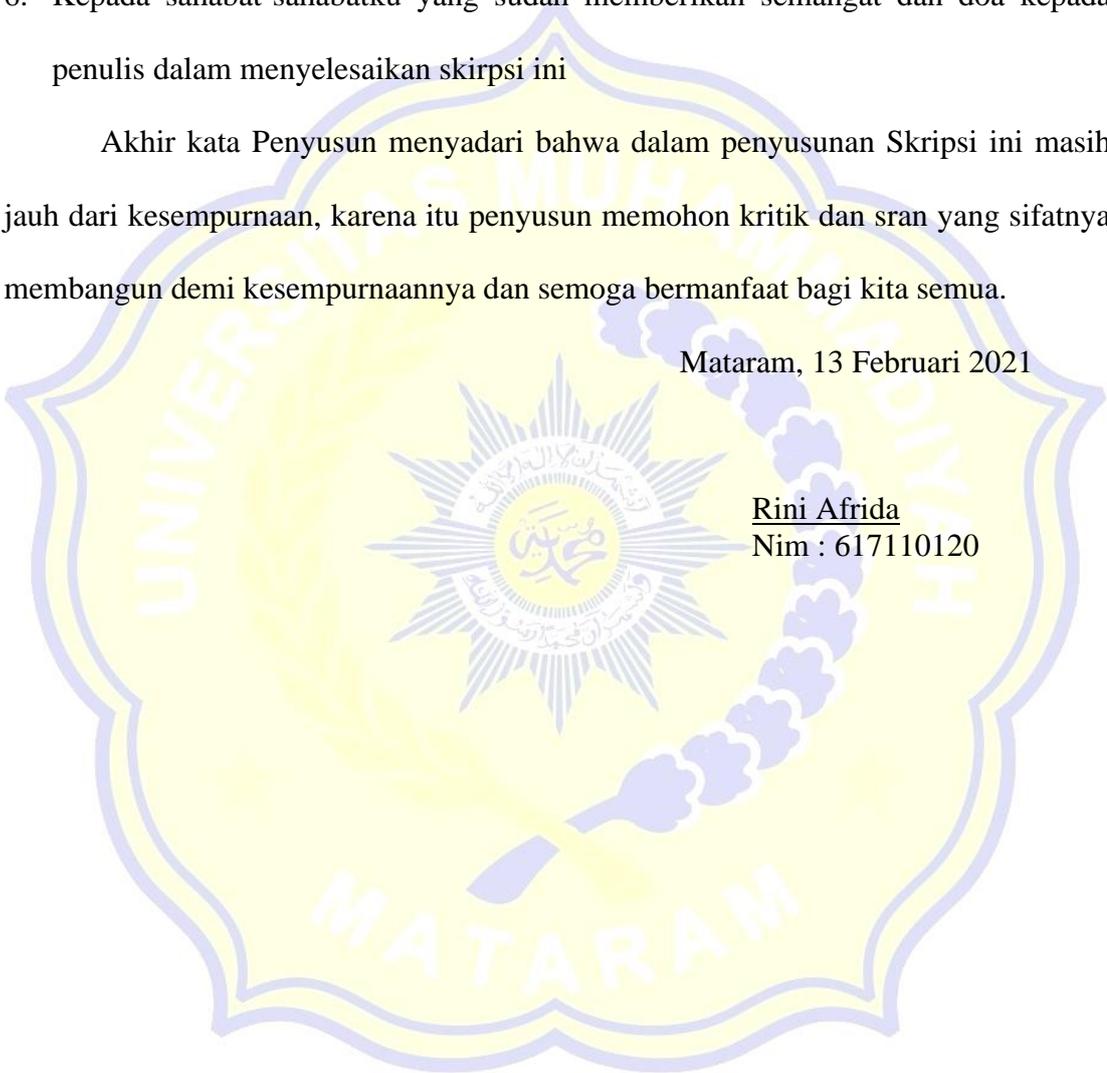
1. Bapak Dr. H. Arsyad Abdul Gani, M.pd selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram, yang memberikan pencerahan menjadi contoh pemimpin yang baik.
2. Ibu Rena Aminwara S.H., M.Si Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
3. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, SH., LLM. Selaku pembimbing I (pertama) dan Bapak Nasri, SH., MH. Selaku pembimbing ke II (kedua) yang telah memberikan bimbingan, masukan, dan motivasi, selama penyusunan skripsi ini, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Seluruh dosen dan karyawan/karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, yang dengan penuh semangat dalam melayani dan memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penyusun, dengan segala bantuan yang diberikan kepada penyusun selama menyelesaikan studi.

5. Kedua Orang Tuaku, yang kusayangi dan kucintai yang telah memberikan cinta dan kasih sayang serta dukungan selama penyusun melakukan penelitian. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat, Kesehatan, Karunia dan keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang telah diberikan.
6. Kepada sahabat-sahabatku yang sudah memberikan semangat dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini

Akhir kata Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena itu penyusun memohon kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Mataram, 13 Februari 2021

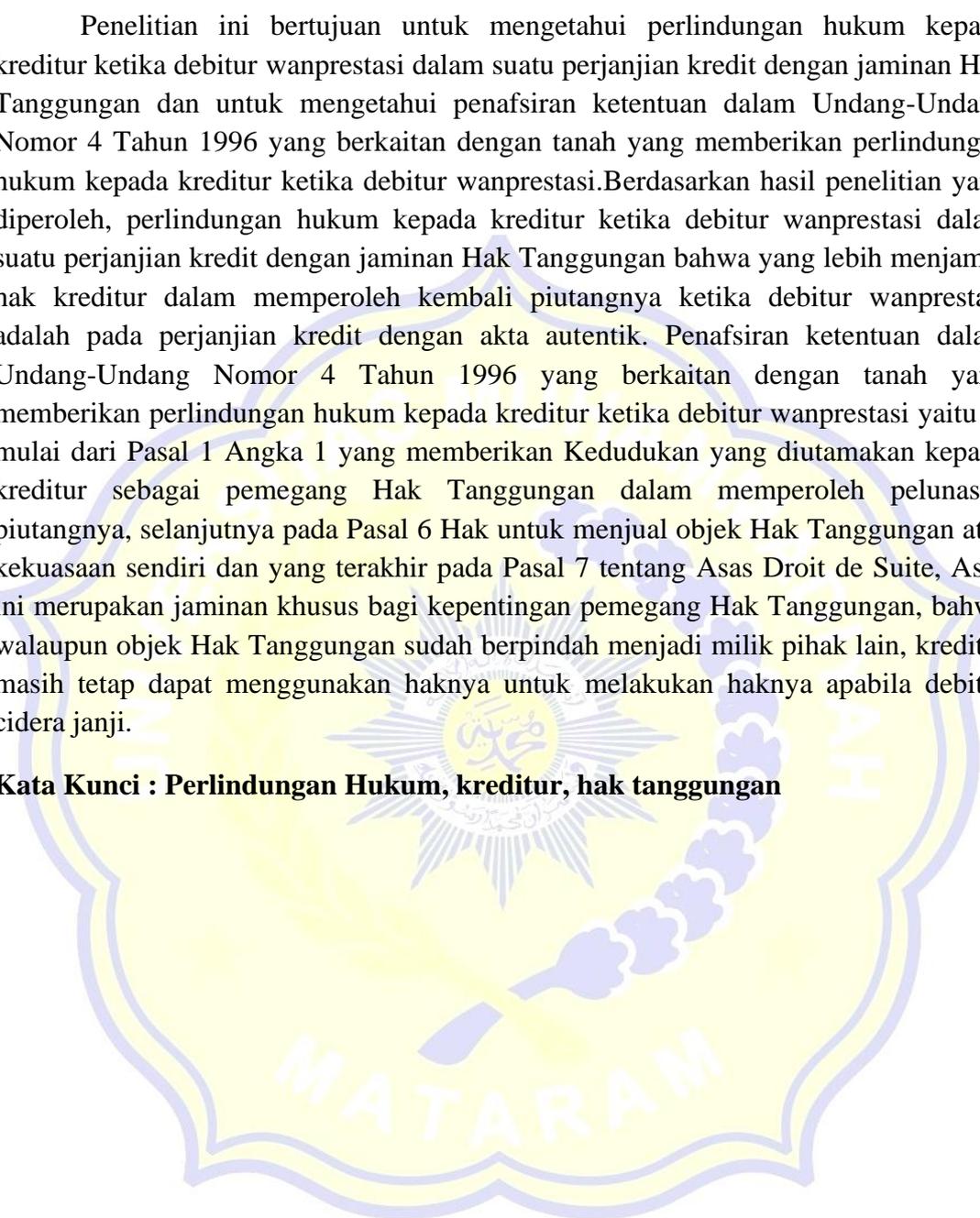
Rini Afrida  
Nim : 617110120



## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan untuk mengetahui penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi yaitu di mulai dari Pasal 1 Angka 1 yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya, selanjutnya pada Pasal 6 Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan yang terakhir pada Pasal 7 tentang Asas Droit de Suite, Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

**Kata Kunci : Perlindungan Hukum, kreditur, hak tanggungan**



### ABSTRACT

This study aims to determine the legal protection to creditors when the debtor defaults in a credit agreement with collateral and determines the interpretation of the provisions in Law Number 4 of 1996, which deals with the land that provides legal protection to creditors when the debtor defaults. Based on the study results obtained, legal protection for the creditor when the debtor defaults in a credit agreement with a guarantee of mortgage that guarantees the creditor's right to recover the debt when the debtor is in default is the credit agreement with an authentic deed. Interpretation of the provisions in Law Number 4 of 1996 relates to land that provides legal protection to creditors when the debtor defaults starting from Article 1 Number 1 gives priority to creditors as holders of Mortgage Rights in obtaining payment of their debts. Moreover, in article 6 The right to sell the Mortgage object on one's power, and the last in Article 7 concerning the Droit de Suite Principle. This principle is a unique guarantee for the Mortgage holder's interests that even though the Mortgage object has moved to belong to another party, the creditor can still use it to exercise their rights if the debtor defaults on his promises.

**Keywords:** Legal protection, creditors, mortgage rights



## DAFTAR ISI

<b>KULIT SAMPUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....</b>	<b>vi</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTTO HIDUP.....</b>	<b>viii</b>
<b>PRAKATA .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
1.4 Orsinalitas Penelitian .....	10
 <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	16
2.2 Tinjauan Umum Kreditur .....	19
1. Pengertian Kreditur.....	19
2. Hak Dan Kewajiban Kreditur .....	22

2.3 Pengertian Perjanjian Kredit.....	24
2.4 Tinjauan Umum Hak Tanggungan .....	29
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	29
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan .....	31
3. Subjek Dan Objek Hak Tanggungan.....	32
 <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis Penelitian .....	34
3.2 Metode Pendekatan.....	34
3.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	35
3.4 Tehnik Dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum .....	36
3.5 Analisa Bahan Hukum.....	36
 <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Ketika Debitur Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	37
4.2 Penafsiran Ketentuan Dalam Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Yang Berkaitan Dengan Tanah Yang Memeberikan Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Ketika Debitur Wanprestasi .....	69
 <b>BAB V PENUTUP</b>	
5.1 Kesimpulan.....	88
5.2 Saran .....	89
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
 <b>LAMPIRAN</b>	
1. Penetapan Judul Skripsi.....	94
2. Kartu Pembimbingan Penulisan Proposal/Skripsi.....	95

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan pembangunan di segala bidang merupakan upaya untuk meningkatkan kesejahteraan lahir batin bagi warga masyarakat. Pembangunan itu sendiri dapat mempengaruhi pola pikir masyarakat terhadap pemecahan masalah hukum (*law problem solving*). Kegiatan pembangunan khususnya di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam melaksanakan pembangunan.

Di bidang perkreditan, hukum harus mampu memelihara dan memperlancar proses hubungan yang terjadi antara warga masyarakat disatu pihak dengan bank di lain pihak. Telah diketahui bahwa usaha pokok dari kegiatan perbankan ialah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Di dalam pelaksanaan pemberian kredit itu, tentunya pihak pemberi kredit (bank/kreditur) menetapkan persyaratan-persyaratan kepada peminjam (nasabah/ debitur). Persyaratan itu antara lain adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur dan harus dituangkan dalam model perjanjian kredit yang telah ditentukan oleh bank. Perjanjian kredit yang dituangkan dalam formulir-formulir yang disediakan oleh bank lazimnya disebut dengan kontrak standar.

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga

sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

Kredit perbankan ini telah dimanfaatkan dan dipraktekkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal tersebut, maka dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian hutang piutang antara kreditur (pemberi pinjaman) dengan debitur (peminjam) merupakan realitas dalam perkembangan ekonomi dewasa ini. Dalam hubungan hukum yang terjadi di antara kreditur dengan debitur, bisa terjadi adanya wanprestasi yang mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian. Dengan terjadinya wanprestasi tersebut, maka kreditur dapat menuntut agar debitur memenuhi perjanjian atau dan memberikan ganti rugi.

Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur

diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).<sup>1</sup>

Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat. Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur tersebut, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 7 (tujuh) hal yang dikenal dengan istilah 7 P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection, Personality, and Prospect*).<sup>2</sup>

Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya *protection* atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.

---

<sup>1</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 2

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 13

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitur.<sup>3</sup>

Dalam praktek perbankan, dapat diperhatikan bahwa penjualan (pencairan) objek atau jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya karena pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit, serta hasil penjualan jaminan tersebut untuk meminimalkan kerugian yang akan diderita pihak bank nantinya. Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank, perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara lain dengan mengikat objek jaminan kredit secara sempurna melalui ketentuanketentuan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan.<sup>4</sup>

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati,

---

<sup>3</sup> Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis, Djambatan, Jakarta , 1996, hlm. 75

<sup>4</sup> M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 5

dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada bank.

Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (*asset*) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan dalam Pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, serta ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.<sup>5</sup>

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang

---

<sup>5</sup> Tjitrosudibio dan Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita., Jakarta, 2006, hlm.

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. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypothek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, lembaga Hak Tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, serta ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang perkreditan.<sup>6</sup>

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diudangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

---

<sup>6</sup> Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2008, hlm. 65-66

Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. 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 mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian 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 Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat disimpulkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ?

2. Bagaimanakah penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi ?

### 1.3 Tujuan Dan Manfaat Penelitian

#### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan
- b. Untuk mengetahui penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

#### 2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara akademis, teoritis dan praktis. Kedua manfaat tersebut dapat dirincikan sebagai berikut.

##### a. Manfaat akademis

Secara akademis, hasil penelitian ini diharapkan juga mampu dijadikan sebagai referensi bagi para pihak yang membutuhkan serta berminat untuk mengembangkannya dalam tahap lebih lanjut.

##### b. Manfaat teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata.

- c. Manfaat Praktis, yakni dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi masyarakat, pemerintah, legislatif, praktisi hukum dan aparat penegak hukum dalam memecahkan masalah-masalah hukum yang berkaitan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

#### 1.4 Orsinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul	Metode	Hasil Penelitian
1.	Ahmad Mustain./Skripsi Hukum Perdata Fakulta Hukum universitas negeri semarang, Semarang, 2013	Perlindungan hukum kreditur pemegang sertifikat hak tanggungan Di Pt. Bri (Persero) Tbk.Kantor Cabang Cepu	Metode pendekatan yuridis empiris adalah penelitian hukum yang mempelajari bagaimana hukum diterapkan dalam masyarakat atau pendekatan	Skripsi ini membahas bagaimana bentuk perlindungan hukum kreditur pemegang sertifikat hak tanggungan d Di Pt. Bri (Persero) Tbk.Kantor Cabang Cepu

			yang lebih diarahkan kepada kenyataan lapangan	
2.	Ira Wiranti./skripsi hukum perdata fakulta hukum universitas sriwijaya,indralaya, 2016	Perlindungan hukum pemegang hak tanggung atas penyitaan oleh pengadilan akibat gugatan pihak ketiga terhadap pemberi jaminan	Metode penelitian hukum normatif	Hasil penelitian bahwa dapat disimpulkan bahwa sita dapat diletakkan pada benda/tanah yang telah dibebani hak tanggungan kerena belum adanya aturan yang melarang menegenai hal tersebut
3	Emil Cahyo Prasojo./ Tesis	Perlindungan hukum	Metode penelitian	Perlindungan hukun bagi kreditur atas

<p>magister kenotariatan fakultas hukum universitas narotama. Surabaya,2019</p>	<p>kredotur pemegang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan yang dinyatakan gugur demi hukum berdasarkan putusan pengadilan</p>	<p>hukum normative, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder</p>	<p>hapusnya objek hak tanggungan dapat diperoleh secara preventif melalui perjanjian dengan memasukkan klaual mengenai penggantian objek jaminan dengan benda lainnya milik debitur apabila terjadi hapusnya objek jaminan yang dibebani hak tanggungan. sedangkan secara represif dapat diperoleh kreditur dengan mengajukan gugatan kepengadilan bersamaan dengan</p>
---	---	--	---

				<p>permogonan</p> <p>peletakan sita</p> <p>jaminan harta pihak yang melakukan wanprestasi.</p>
4.	Rini Afrida	<p>Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan</p>	<p>Metode penelitian hukum normative yaitu menelaah aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan dengan perlindungan hukum bagi kreditur dalam</p>	<p>Perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembalinya piutang yaitu pada perjanjian dengan akta autentik. Penafsiran undang –udanga</p>

			perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan	nomor 4 tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan yaitu dimulai pd pasal 1 angka 1 yaitu kedudukan yang didahulukan, pasal 6 hak untuk menjual objek dan pasal 7 asas droit de preference hak tanggungan selalu mengikuti objek itu berada.
--	--	--	---	--

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaidah.<sup>7</sup>

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengut amakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hokum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm 39

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm 57-61

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Kesimpulan dari hal tersebut di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada didalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Philipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hokum menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>9</sup>

1. Perlindungan hukum yang preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya

---

<sup>9</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia; Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum*. PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2-5.

perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

## 2. Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:

### a) Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum

Dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.

### b) Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding

administrasi Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.

### c) Badan-badan khusus

Merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara

## 2.2 Tinjauan Umum Kreditur

### 1. Pengertian Kreditur

Dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adapun pengertian kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang

mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.<sup>10</sup> Istilah kreditur juga sering kali menimbulkan multitafsir. Apalagi di era UU No. 4 Tahun 1998 ada 3 (tiga) kreditur yang dikenal dalam KUH Perdata, yaitu sebagai berikut :

a. Kreditur konkuren

Kreditur konkuren ini diatur dalam asal 1132 KUH Perdata. Kreditur konkuren adalah para kreditur dengan hak *pai Passau* dan *pro rata*, artinya para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut. Dengan demikian, para kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.

b. Kreditur *preferen* (yang diistimewakan)

Yaitu kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Kreditur preferen merupakan kreditur yang mempunyai hak istimewa, yaitu suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seseorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Untuk mengetahui piutang-piutang mana yang diistimewakan dapat dilihat dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata. Menurut Pasal 1139 piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu antara lain :

- 1) Biaya perkara yang semata-mata disebabkan oleh suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini dibayar dari

---

<sup>10</sup> Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, Kamus Istilah Perbankan, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta, 2003, hlm.

- pendapatan penjualan benda tersebut terlebih dahulu dari semua piutang lainnya yang diistimewakan, bahkan lebih dahulu pula dari pada gadai dan hipotik;
- 2) Uang sewa dari benda-benda tidak bergerak, biaya-biaya perbaikan yang menjadi kewajiban si penyewa, beserta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi persetujuan sewa;
  - 3) Harta pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar;
  - 4) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
  - 5) Biaya untuk melakukan pekerjaan pada suatu barang, yang masih harus dibayar kepada seorang tukang;
  - 6) Apa yang telah diserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan sebagai demikian kepada seorang tamu;
  - 7) Upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahan;
  - 8) Apa yang harus dibayar kepada tukang batu, tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan benda-benda tidak bergerak, asal saja piutangnya tidak lebih tua dari tiga tahun dan hak milik atas persil yang bersangkutan masih tetap pada si berutang.
  - 9) Penggantian serta pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai yang memangku sebuah jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan, pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

Adapun Pasal 1149 KUH Perdata menentukan bahwa piutang-piutangnya yang diistimewakan atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya adalah yang disebutkan di bawah ini, piutang-piutang mana dilunasi dari pendapatan penjualan benda-benda itu menurut urutan sebagai berikut:<sup>11</sup>

- 1) Biaya-biaya perkara, yang semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan, biaya-biaya ini didahulukan dari pada gadai dan hipotek;
- 2) Biaya-biaya penguburan, dengan tidak mengurangi kekuasaan hakim untuk menguranginya, jika biaya itu terlampau tinggi;
- 3) Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang penghabisan;
- 4) Upah para buruh selama tahun yang lalu dan upah yang sudah dibayar dalam tahun yang sedang berjalan, beserta jumlah uang kenaikan upah;
- 5) Piutang karena penyerahan bahan-bahan makanan yang dilakukan kepada si berutang beserta keluarganya, selama waktu enam bulan yang terakhir;
- 6) Piutang-piutang para pengusaha sekolah bersrama, untuk tahun yang penghabisan;
- 7) Piutang anak-anak yang belum dewasa dan orang-orang yang terampu terhadap sekalian wali dan pengampu mereka.

### c. Kreditur separatis

---

<sup>11</sup> Jono, Hukum Kepailitan, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.6

Yaitu kreditur pemegang hak jaminan kebendaan *in rem*, yang dalam KUH Perdata disebut dengan nama gadai dan hipotek. Hak penting yang dipunyai kreditur separatis adalah hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan, tanpa putusan pengadilan (*parate eksekusi*). Hak tersebut untuk :

1) Gadai

Diatur dalam pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata yang diberlakukan terhadap benda-benda bergerak.dalam sistem jaminan gadai, seseorang pemberi gadai (debitur) wajib melepaskan penguasaan atas benda yang akan dijaminan tersebut kepada penerima gadai (kreditur).

2) Hipotek

Yang diberlakukan untuk kapal laut yang berukuran minimal 20 m<sup>3</sup> dan sudah terdaftar di syahbandar serta pesawat terbang.

3) Hak tanggungan

Hak tanggungan diatur dalam Undang-UndangNo. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang merupakan jaminan atas hak-hak atas tanah tertentu berikut kebendaan yang melekat di atas tanah.

4) Jaminan fidusia

Hak fidusia diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang objek jaminankan dengan gadai, hipotek dan hak tanggungan.

## 2. Hak Dan Kewajiban Kreditur

Di atas telah dikatakan bahwa kreditor adalah orang yang memiliki piutang. Dalam hal ini orang yang memiliki piutang dapat berupa orang-orang atau badan hukum, Bank, Lembaga Pembiayaan, Penggadaian atau Lembaga Penjamin Lainnya. Dalam hal ini hak maupun kewajiban dari kreditor adalah memberikan pinjaman kepada seorang debitur berupa uang atau mungkin modal untuk sebuah usaha dari debitur atau penggunaan lain yang akan digunakan dari pinjaman uang tersebut. Dalam hal ini hak kreditor mempunyai kewajiban membantu siapa saja yang akan melakukan pinjaman. Dan sebagai gantinya kreditor berhak menahan barang atau benda berharga milik debitur sebagai jaminan kepada kreditor untuk melakukan pelunasan hutangnya.

Dalam hal lembaga peminjaman adalah Gadai maka benda yang berharga sebagai jaminannya seperti emas. Dalam hal jaminan fidusia yang merupakan perjanjian khusus yang diadakan antara debitur dan kreditor untuk memperjanjikan hal-hal sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan agunan.
- b. Jaminan yang bersifat perorangan atau personlijk yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi debitur jika debitur cidera janji

Dalam hubungan fidusia, jelas bahwa ada keterkaitan erat antara para pihak yaitu adanya hubungan kepercayaan atas dasar itikad baik. Hubungan kepercayaan tersebut sekarang bukan semata-mata atas dasar kehendak kedua belah pihak saja, namun didasarkan atas aturan hukum yang mengikat. Jaminan bersifat kebendaan dilembagakan dalam bentuk hipotek, hak tanggungan, fidusia, gadai, dan undang-undang sistem resi gudang.

---

<sup>12</sup> Andreas Albertus, Hukum Fidusia, Penerbit Selaras, Malang, 2010, hlm. 31

Secara garis besar, jaminan diatur dalam peraturan perundang-undangan Republik

Indonesia mempunyai asas sebagai berikut ;<sup>13</sup>

- a. Hak jaminan memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditur pemegang hak jaminan terhadap para kreditur lainnya.
- b. Hak jaminan merupakan hak *assessor* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan perjanjian tersebut. Perjanjian pokok yang dijamin itu adalah perjanjian utang-piutang antara kreditur dan debitur, artinya apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian hak jaminan demi hukum berakhir pula.
- c. Hak jaminan memberikan hak *separatis* bagi kreditur pemegang hak jaminan itu. Artinya, benda yang dibebani dengan hak jaminan itu bukan merupakan harta pailit dalam hal debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan.
- d. Hak jaminan merupakan hak kebendaan atas *real right* artinya hak jaminannya akan selalu melekat di atas benda tersebut atau selalu mengikuti benda tersebut kepada siapapun juga benda beralih kepemilikannya atau *droit de suite*.
- e. Kreditur pemegang hak jaminan mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan eksekusi atas hak jaminannya. Artinya, kreditur pemegang hak jaminan itu berwenang untuk menjual sendiri, baik berdasarkan penetapan pengadilan maupun berdasarkan kekuasaan yang diberikan undang-undang, benda yang dibebani dengan hak jaminan tersebut dan mengambil hasil penjualannya untuk melunasi piutangnya kepada debitur.
- f. Oleh karena merupakan hak kebendaan, maka hak jaminan berlaku bagi pihak ketiga, terhadap hak jaminan berlaku asas *publitas*. Artinya, hak jaminan tersebut harus didaftarkan di kantor pendaftaran hak jaminan yang bersangkutan.

Dari pemaparan diatas tersebut jelas dapat dikatakan bahwa hak dan kewajiban kreditur adalah sebagai lembaga jaminan atau peminjaman untuk memberikan bantuan dana terhadap debitur, dimana hal tersebut di daftarkan kepada lembaga penjamin kebendaan yang bersangkutan, dan dalam hal ini kreditur berhak menerima jaminan dari seorang debitur, dan jika tidak terjadi pelunasan hutang oleh debitur maka kreditur berhak mengeksekusi barang jaminan dengan menjual atau menyatakan debitur tersebut pailit karena tidak mampu membayar hutang.

### 2.3 Pengertian Perjanjian Kredit

---

<sup>13</sup> *Ibid* hlm. 32-33

Dari pengertian yuridis kredit dan pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam UU Perbankan diketahui bahwa pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank didasarkan kesepakatan atau perjanjian pinjam meminjam (uang) yang dilakukan antara bank dengan pihak lain nasabah peminjam dana. Perjanjian pinjam meminjam (uang) itu dibuat atas dasar kepercayaan bahwa nasabah peminjam dana dalam tenggang waktu yang telah ditentukan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan sebagai imbal jasanya.

Pasal 1754 KUHPerdata menentukan bahwa pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Pasal 1765 KUHPerdata memperbolehkan memperjanjikan bunga. Adapun unsur-unsur dari pinjam meminjam adalah :<sup>14</sup>

1. Adanya kesepakatan atau persetujuan antara peminjam dengan pemberi pinjaman;
2. Adanya suatu jumlah barang tertentu yang dapat habis karena memberi pinjaman;
3. Adanya pihak penerima pinjaman yang nantinya akan mengganti barang yang sama;
4. Peminjam wajib membayar bunga bila diperjanjikan

Undang-Undang Perbankan memang tidak secara tegas mengatur dasar hukum perjanjian kredit, namun Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyiratkan bahwa suatu pemberian kredit didasarkan kepada persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam

---

<sup>14</sup> Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan Edisi Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 191.

antara kreditur dengan debitur yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis. Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, sehingga termasuk dalam jenis perjanjian tidak bernama di luar KUHPerdata. Beberapa sarjana berpendapat bahwa perjanjian kredit sesungguhnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Menurut R. Subekti “dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan 1769”.<sup>15</sup>

Dari rumusan yang terdapat di dalam UU Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang habis jika verbruiklening termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik uang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karena perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.<sup>16</sup>

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menyebutkan bahwa kredit didasarkan atas kesepakatan pinjam – meminjam antara pihak bank dengan pihak lain, sehingga tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata Pasal 1754 yang mengatur tentang pinjam-meminjam. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam, pihak yang menerima

---

<sup>15</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 268.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm 268

pinjaman wajib untuk mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah yang sama dan dari jenis dan mutu yang sama pada waktu tertentu kepada pihak yang memberikan pinjaman. Ketentuan dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut sama halnya dengan ketentuan dalam perjanjian kredit.

Di dalam perjanjian kredit, pihak yang meminjamkan adalah kreditur dan pihak yang menerima pinjaman adalah debitur dan barang yang dipinjamkan adalah uang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1765 KUHPerdota dalam perjanjian kredit diperbolehkan memperjanjikan bunga, sehingga debitur tidak hanya berkewajiban mengembalikan uang pinjaman, namun juga wajib membayar bunga apabila diperjanjikan. Dalam Pasal 8 ayat (2) UU Perbankan menentukan bahwa “Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”<sup>17</sup> Hal ini menunjukkan bahwa peraturan yang berlaku menghendaki setiap pemberian kredit dalam bentuk apapun harus senantiasa disertai dengan perjanjian tertulis. Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (2) huruf a UU Perbankan menegaskan bahwa “Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain : a. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.”

Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian pendahuluan dari perjanjian penyerahan uang yang merupakan hasil dari pemufakatan pemberi dan penerima kredit. Sifat perjanjian kredit merupakan perjanjian umum (tidak bernama) yang tunduk pada ketentuan umum tentang perjanjian. Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual. Sifat perjanjian konsensual ini menimbulkan konsekuensi hubungan hukum antara bank dengan debiturnya.

---

<sup>17</sup> Widjarto, Solusi Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah, InfoBank, Jakarta, 1997, hlm. 23.

Dalam praktik perbankan dikenal beberapa prinsip-prinsip yang digunakan dalam pemberian kredit, antara lain :<sup>18</sup>

1. Prinsip kepercayaan, disini diartikan bahwa kredit adalah kepercayaan kreditur kepada debitur, sekaligus kepercayaan bahwa debitur akan mengembalikan utangnya kepada pihak kreditur sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Prinsip kehati-hatian, merupakan implementasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit.
3. Prinsip 5C, yaitu watak (*character*) yang berkaitan dengan kepribadian, moral dan kejujuran calon debitur; modal (*capital*) yaitu permodalan usaha dari pemohon fasilitas kredit; kemampuan (*capacity*) yaitu berkaitan dengan kemampuan calon debitur dalam memimpin perusahaan sehingga dapat memberikan keuntungan; kondisi ekonomi (*condition of economic*) yaitu keadaan ekonomi pada waktu kredit diberikan kepada calon debitur; dan yang terakhir adalah jaminan (*collateral*) yaitu kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin pelunasan hutang calon debitur atas fasilitas kredit yang disalurkan.
4. Prinsip 5P, meliputi para pihak (*party*), tujuan (*purpose*), pembayaran (*payment*), perolehan laba (*profitability*), perlindungan (*protection*).
5. Prinsip 3R, meliputi *return* (penilaian atas hasil yang akan diperoleh perusahaan debitur setelah memperoleh kredit), *repayment* (kesanggupan debitur dalam mengembalikan kredit sesuai dengan jangka waktu kredit) dan *risk bearing ability* (kemampuan debitur untuk menghindari resiko).

---

<sup>18</sup> Rudyanti Dorotea Tobing, Hukum Perjanjian Kredit, Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi Yang Berdasarkan Demokrasi Ekonomi, Cet. 1, Laksbang Pressindo, Surabaya, 2014, hlm. 185

## 2.4 Tinjauan Umum Hak Tanggungan

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 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, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

Menurut H. Salim H.S., Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :<sup>19</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahtangankan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa telah disediakan lembaga jaminan

---

<sup>19</sup> Rudyanti Dorotea Tobing, Hukum Perjanjian Kredit, Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi Yang Berdasarkan Demokrasi Ekonomi, Cet. 1, Laksbang Pressindo, Surabaya, 2014, hlm. 98

yang kuat yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoteek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan ketentuan *creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>20</sup>

Ketentuan dalam peraturan perundang-undangan zaman Kolonial Belanda tersebut sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyatannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman *title* eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundangundangan tersebut dipandang kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan. Undang-Undang Hak Tanggungan ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial

---

<sup>20</sup> Yudha Pandu, *Op.Cit*, hlm. 65

yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia.<sup>21</sup>

## 2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan yang mengatur tentang pembebanan Hak atas tanah adalah Bab XXI Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan *hypotheek* dan *creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan kebutuhan perkreditan di Indonesia.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah :<sup>22</sup>

- a. Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Tata Cara Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

## 3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

---

<sup>21</sup> Hikmahanto Juwana, Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia. Jurnal Hukum. Vol. 01 No. 1., 2005, hlm. 28

<sup>22</sup> H. Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 102

Subjek Hak Tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hokum terhadap objek Hak Tanggungan;
- b. Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat :<sup>23</sup>

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang

Menurut H. Salim HS, terdapat 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan dan diatur juga pada pasal 6 UU Hak Tanggungan yaitu :<sup>24</sup>

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas Negara;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan

<sup>23</sup> H. Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 103-104

<sup>24</sup> H. Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 105

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian terhadap apa yang telah dikonsepsikan dalam peraturan perundang-undangan atau norma dan kaidah. Dimana suatu peraturan perundang-undangan menjadi dasar dalam menjalankan suatu kebijakan maupun perlindungan hukum. Penelitian hukum normatif yaitu menelaah aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

#### 3.2 Metode Pendekatan

Metode yang digunakan untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini digunakan pendekatan:

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

2. Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

#### 3.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

#### 1. Bahan Hukum Primer

Adalah bahan hukum yang mengikat dari sudut norma dasar, peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer adalah bersumber dari :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

#### 2. Bahan Hukum Sekunder

Adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti hasil-hasil seminar atau karya ilmiah lainnya, bahkan dokumen pribadi atau pendapat dari pakar hukum sepanjang relevan dengan objek penelitian.

#### 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder: contohnya adalah Kamus Hukum, ensiklopedia, dan jurnal-jurnal ilmiah

### 3.4 Tehnik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum

Di dalam penelitian hukum normatif, teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan atau studi dokumen terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan

hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Penelurusan bahan-bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, menginventarisasi literatur serta dari perundang-undangan kaitannya dengan pokok pembahasan bersifat ilmiah dan dari peraturan yang kaitannya dengan pokok permasalahan dan pembahasannya.

### **3.5 Analisis Bahan Hukum**

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yaitu berdasarkan bahan hukum yang terkumpul atau diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dengan metode deduktif berupa pemaparan suatu permasalahan ataupun proses berpikir yang dimulai dengan menelaah norma-norma/undang-undang secara umum yang diikuti dengan penerapan hukum dan diakhiri dengan konklusi atau kesimpulan yang bersifat khusus.

