

# **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BANK BNI CABANG GATSU BARAT)\***

Oleh:  
Putu Ikaputri Ayu Paramitha\*\*  
Marwanto\*\*\*  
I Nyoman Darmadha\*\*\*\*

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **Abstrak**

Perlindungan hukum adalah sesuatu yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun bersifat respresif serta dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan bersifat preventif dan bersifat respresif. Permasalahan yang diangkat yaitu bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan bagaimana upaya penyelesaian kredit apabila debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BNI cabang Gatsu Barat. Tujuan dari penulisan ini untuk mengetahui mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan untuk mengetahui upaya penyelesaian kredit apabila debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BNI cabang Gatsu Barat. Jurnal ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yang berarti bahwa penelitian hukum ini berdasarkan fakta di lapangan. Hasil pembahasan menemukan bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan kreditur terdapat pada perjanjian itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis. Mengenai upaya penyelesaian kredit pada Bank BNI cabang Gatsu Barat dilakukan langkah pertama yaitu *restructuring*, *reconditioning*, dan *rescheduling* kemudian langkah kedua dengan penyelesaian secara damai dan langkah terakhir yaitu lelang.

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

---

\*Tulisan ini merupakan ringkasan skripsi.

\*\*Putu Ikaputri Ayu Paramitha adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Korespondensi : [ikaputtri96@gmail.com](mailto:ikaputtri96@gmail.com)

\*\*\* Marwanto adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana, sebagai penulis II merupakan Pembimbing I.

\*\*\*\*I Nyoman Darmadha adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana, sebagai penulis III merupakan Pembimbing II.

## **Abstract**

*Legal protection is something that is given to legal subjects in the form of legal instruments whether they are preventive or responsive in the form of written or unwritten. Legal protection granted to creditors in credit agreements with mortgage guarantees is preventive and responsive. The issues raised are how the legal protection is given to the creditor when the debtor is defaulted in a credit agreement with the guarantee of mortgage rights and how the loan settlement efforts if the debtor breaches in a loan agreement with the guarantee of mortgage at Bank BNI West Gatsu branch. The purpose of this paper is to know about the legal protection provided to the creditor when the debtor is defaulted in a credit agreement with mortgage guarantee and to know the credit settlement efforts if the debtor breaches in a credit agreement with the guarantee of mortgage at Bank BNI West Gatsu branch. This journal uses empirical legal research methods which means that legal research is fact-based in the field. The results of the discussion found that the form of legal protection provided by the creditor is contained in the agreement itself contained in written form. Regarding credit settlement efforts at Bank BNI West Gatsu branch done the first step is restructuring, reconditioning, and rescheduling then the second step with the settlement in a peaceful and final step is the auction.*

**Keywords: Deposit Rights, Credit Agreement, Legal Protection.**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kegiatan pinjam-meminjam telah lama dilakukan oleh masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) berbunyi : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” Kemudian pengertian kredit diatur di dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan berbunyi : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dalam suatu pemberian kredit maka dilandasi oleh perjanjian kredit sebagai dasar perjanjian pinjam-meminjam. Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan nasabah. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil. Dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu akta dibawah tangan dan akta notariil. Dalam kegiatan pinjam-meminjam uang sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang dari pihak kreditur kepada pihak debitur. Jaminan utang disebut juga dengan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit berfungsi untuk mengamankan pelunasan kredit ketika debitur cidera janji atau disebut wanprestasi. Dalam praktik perbankan jaminan kredit yang digunakan umumnya jaminan khusus yaitu jaminan kebendaan berupa tanah.<sup>1</sup> Dalam perjanjian penjaminan maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) merupakan wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>2</sup> Pada Pasal 1 angka 1 UUHT menyatakan bahwa : “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak

---

<sup>1</sup> Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, h.4.

<sup>2</sup> Suyatno Anton, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, PT Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta, h.9.

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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan utang maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bersikan janji-janji melindungi kreditur kemudian dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran hak tanggungan dan penerbitan hak tanggungan.

Adapun mengenai perlindungan hukum sebagai pemegang hak tanggungan terdapat 2 (dua) bentuk yaitu perlindungan yang bersifat preventif tercantum pada Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata, Pasal 12A UU Perbankan dan Pasal 1 angka 1 UUHT kemudian perlindungan yang bersifat respresif tercantum pada Pasal 6 UUHT, Pasal 7 UUHT, Pasal 11 UUHT, Pasal 14 UUHT dan Pasal 20 UUHT.

Berdasarkan penelitian yang diperoleh pada Bank BNI cabang Gatsu Barat yaitu langkah pertama dengan upaya-upaya penyelamatan yaitu upaya restrukturisasi, rekondisi dan penjadwalan kembali kemudian langkah kedua apabila debitur kembali melakukan wanprestasi maka dilakukan penyelesaian secara damai kemudian langkah terakhir yang dilakukan apabila

berdasarkan *first way out* dan *second way out* debitur maka dilakukan upaya mengeksekusi jaminan kredit atau lelang.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode Penelitian**

Dalam rangka pemecahan permasalahan yang ada di skripsi ini menggunakan metodologi penelitian yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis yaitu dengan melihat dari segi-segi hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>3</sup> Sedangkan pendekatan empiris yaitu pendekatan masalah dengan melakukan penelitian di lapangan. Jenis penelitian ini merupakan salah satu cara yang dapat ditempuh untuk mendapatkan kebenaran, yaitu dengan membandingkan aturan yang ada dengan pelaksanaannya atau kenyataan dalam masyarakat (*dasollen* dan *dassein*).<sup>4</sup>

### **2.2 Hasil dan Analisis**

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah diawali dengan proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitudengan membuat perjanjian kredit dengan klausul pemberian hak tanggungan dimana perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokok. Pada Pasal 10 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa: “pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, 1990, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Indhil Co, Jakarta, h. 106.

<sup>4</sup> Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, h. 36.

tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.” Kemudian membuat APHT oleh PPAT dimana hal ini tercantum di dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa: “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Pada APHT wajib dicantumkan janji-janji melindungi kreditur yang terdapat pada Pasal 11 ayat (2) UUHT sebagai sifat wajib sahnya APHT untuk memenuhi asas spesialisitas hak tanggungan namun apabila tidak dicantumkan secara lengkap maka dapat batal demi hukum. Setelah proses pengikatan jaminan maka dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui 2 (dua) tahap yaitu tahap pertama dengan pendaftaran hak tanggungan terdapat pada Pasal 13 UUHT menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan kemudian PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT wajib mengirimkan APHT bersangkutan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan setelah itu Kantor Pertanahan membuatkan buku-buku hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran hak tanggungan ini sebagai wujud asas publisitas dan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dimana hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan yang jatuh pada hari ketujuh setelah penerimaan berkas secara lengkap. Kemudian tahap kedua dengan penerbitan hak tanggungan terdapat pada Pasal 14 UUHT

menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan wajib menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT) dengan memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagai bukti hak tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial. Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri tetapi apabila suatu tindakan hukum tidak dapat dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan, maka ia dapat menguasai tindakannya tersebut pada seseorang yang ditunjuknya, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu.<sup>5</sup> Hal ini tercantum pada Pasal 15 UUHT menjelaskan bahwa apabila suatu tindakan tidak dapat dilakukan sendiri maka ia dapat menguasakannya pada seseorang yang ditunjuknya dengan memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT). Adapun mengenai perlindungan hukum sebagai pemegang hak tanggungan terdapat 2 (dua) bentuk yaitu perlindungan yang bersifat preventif tercantum pada Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata, Pasal 12A UU Perbankan dan Pasal 1 angka 1 UUHT kemudian perlindungan yang bersifat respresif tercantum pada Pasal 6 UUHT, Pasal 7 UUHT, Pasal 11 UUHT, Pasal 14 UUHT dan Pasal 20 UUHT.

Upaya penyelesaian kredit apabila debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BNI cabang Gatsu Barat adalah langkah pertama dengan upaya-upaya penyelamatan yaitu upaya restrukturisasi, rekondisi dan penjadwalan kembali dimana hal ini dilakukan dengan meneliti

---

<sup>5</sup> Subekti R., 1995, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung , h.143.

secara menyeluruh sebab-sebab kredit tersebut bermasalah kemudian diberikan surat teguran setiap bulannya dan melakukan pertemuan antara kreditur dengan debitur untuk melakukan kesepakatan seperti memperkecil cicilan. Kemudian langkah kedua apabila debitur kembali melakukan wanprestasi maka dilakukan penyelesaian secara damai dimana hal ini dilakukan dengan mengirimkan surat teguran macet setiap 2 (dua) minggu sekali dan panggilan kepada debitur untuk menghadap kepada *Manager Collection* di Bank BNI cabang Gatsu Barat dan bersepakat untuk menjual objek hak tanggungan dibawah tangan. Kemudian langkah terakhir yang dilakukan apabila berdasarkan *first way out* yaitu prospek usaha debitur dan *second way out* yaitu kecukupan jaminan debitur maka dilakukan upaya mengeksekusi jaminan kredit atau lelang dimana Bank BNI cabang Gatsu Barat bekerjasama dengan Balai Lelang Swasta (selanjutnya disebut BLS) dimana masing-masing unit pada Bank BNI cabang Gatsu Barat memiliki MoU dengan BLS sebagai rekan kerja kemudian memeberikan Surat Perintah Kerja (selanjutnya disebut SPK) untuk melakukan proses pralelang hingga lelang dilaksanakan kemudian BLS berkoordinasi dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) untuk mendapatkan jadwal lelang dan setelah ditetapkan tanggal lelang maka Kepala Kantor Lelang meminta Surat Keterangan Tanah (selanjutnya disebut SKT) ke Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) untuk risalah lelang.



### **III. PENUTUP**

#### **3.1 Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwabentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu dilakukan proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan kemudian hak tanggungan didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagai bukti hak tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial.

Upaya penyelesaian kredit apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank BNI Cabang Gatsu Barat yaitu sebelum terjadinya kredit macet dilakukan upaya *restructuring*, *reconditioning*, dan *rescheduling* yang dalam istilah perbankan lebih dikenal dengan sebutan 3R; kemudian setelah terjadinya kredit macet pertama dengan jalur litigasi yaitu melakukan penyelesaian secara damai dengan menjual obyek hak tanggungan di bawah tangan; kedua dengan jalur non litigasi berdasarkan *first way out* dan *second way out* debitur maka dilakukan upaya yaitu mengeksekusi jaminan kredit.

#### **3.2 Saran**

Adapun saran dari pembahasan yang telah uraian diatas yaituSebaiknya Bank BNI cabang Gatsu Barat tidak terlalu dini mengambil keputusan menjual objek hak tanggungan dan

melakukan upaya tersebut apabila tingkat kelancaran pengembalian kredit debitur sudah berada di golongan macet.

Sebaiknya pemerintah selain memperhatikan kreditur juga memperhatikan debitur. Hal tersebut dikarenakan perundang-undangan yang berlaku sekarang, bank dapat melakukan keputusan menjual objek hak tanggungan dalam jangka waktu yang tidak sesuai.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.

Soerjono Soekanto, 1990, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Indhil Co, Jakarta.

Subekti R., 1995, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Suyatno Anton, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, PT Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta.

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek* dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, 2007, diterjemahkan oleh Subekti, R. Dan Tjitrosudibio, R. Cet. 38, Pradnya Paramita, Jakarta.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790, Jakarta.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Jakarta.