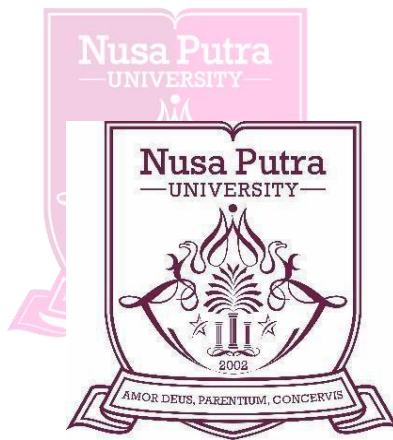


**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI DI BTN CABANG SUKABUMI)**

SKRIPSI

BELDENDAMA

20190090019



**FAKULTAS BISNIS DAN HUMANIORA
PROGRAM STUDI HUKUM
SUKABUMI
OKTOBER 2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI DI BTN CABANG SUKABUMI)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Menempuh

Gelar Sarjana Hukum (S.H)

BELDEN DAMA

20190090019



**FAKULTAS BISNIS DAN HUMANIORA
PROGRAM STUDI HUKUM
SUKABUMI
OKTOBER 2023**

PERYATAAN PENULIS

JUDUL : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN HAK
TANGGUNGAN(STUDI DI BTN CABANG SUKABUMI)
NAMA : BELDEN DAMA
NIM : 20190090019

“Saya menyatakan dan bertanggung jawab dengan sebenarnya bahawa Skripsi ini adalah hasil karya sendiri kecuali cuplikan dan ringkasan yang masing masing telah saya jelaskan sumbernya. Jika pada waktu selanjutnya ada pihak lain yang mengklaim bahwa skripsi ini sebagai karyanya, yang disertai dengan bukti-bukti yang cukup, maka saya bersedia untuk dibatalkan gelar Sarjana Hukum saya beserta segala hak dan kewajiban yang melekat pada gelar tersebut”

Sukabumi, 4 Oktober 2023



Belden Dama
2019009019

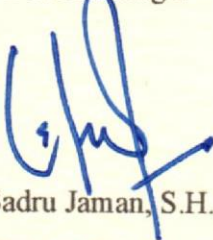
PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN HAK
TANGGUNGAN(STUDI DI BTN CABANG SUKABUMI)
NAMA : BELDEN DAMA
NIM : 20190090019

Skripsi ini telah diajukan dan dipertahankan di depan Dewan Penguji pada sidang
Skripsi tanggal 4 Oktober 2023. Menurut pandangan kami, Skripsi ini memadai
dari segi kualitas untuk tujuan penganugerahan gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Sukabumi, 4 Oktober 2023

Pembimbing I



(Ujang Badru Jaman, S.H., M.H)

NIDN:0420129103

Pembimbing II

(Armansyah, S.H., M.H)

NIDN: 0426069302

Ketua Penguji



(Zaenal Abidin, S.H , M.kn)

NIDN: 0409046201

Ketua Program Studi



(Nuchraha Alhuda Hasnda, S.H., M.H)

NIDN: 042048801

Dekan Fakultas Bisnis dan Humaniora

(CSA Teddy Lesmana, S.H., M.H)

NIDN: 0414058705

ABSTRACT

Increasing population growth makes the economy need to be improved because with increasing population the population's need for an automatic economy will also increase, so develop your business using loan funds from banks, called credit. The bank as a creditor needs to be trusted to convince the credit given to the debtor, the debtor provides the collateral or collateral needed if he wants to borrow funds from the bank, in this case the collateral used is a certificate of land rights. After the credit agreement has been agreed upon, it is necessary to draw up a deed of granting mortgage rights (APHT) made by the Land Deed Making Officer. However, what is the legal status of certificates on land that are used as collateral with mortgage rights and the PPAT's roles & responsibilities regarding the binding of collateral with existing mortgage rights. the validity of keeping certificates of land rights by Land Deed Officials for legal relations arising from credit agreements. The method used is normative legal research. The stored land certificate is a binding collateral with a Mortgage Right. The storage of land rights certificates in the office of the Land Deed Making Officer is the will of the parties, both debtors and creditors. The authority of the Official for Making Land Deeds in keeping certificates of land rights is based on Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights.

Keywords: Credit Agreements, Bonds, Mortgage Rights.

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat membuat perekonomian perlu ditingkatkan karena bertambahnya penduduk kebutuhan penduduk akan ekonomi otomatis juga akan semakin meningkat maka mengembangkan usahanya dengan menggunakan pinjaman dana dari bank yang disebut kredit. Bank sebagai Kreditur perlu kepercayaan untuk meyakinkan atas kredit yang diberikan kepada debitur, debitur memberikan jaminan atau agunan yang diperlukan apabila ingin meminjam dana dari bank dalam hal ini jaminan yang digunakan adalah sebuah sertifikat hak atas tanah. Setelah perjanjian kredit yang telah disepakati perlu dibuat akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun Bagaimana status hukum terhadap sertifikat atas tanah yang dijadikan agunan dengan Hak Tanggungan maupun peran & tanggung jawab PPAT terkait pengikatan agunan dengan hak tanggungan ada Skripsi ini bertujuan agar dapat memperoleh pengetahuan mengenai dasar hukum penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk mengetahui keabsahan penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas hubungan hukum yang timbul karena perjanjian kredit. Metode yang digunakan berjenis penelitian hukum normatif. Sertifikat tanah yang disimpan merupakan pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan. Penyimpanan sertifikat hak atas tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah ini merupakan kehendak dari para pihak baik pihak debitur maupun kreditur. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Kata kunci: Perjanjian Kredit, Pengikatan, Hak Tanggungan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur bagi Sang Triratna, Para Buddha dan Bodhisattva, atas berkah dan anugerah-Nya. Tujuan penulisan skripsi ini adalah guna memenuhi salah satu tugas akhir dalam menyelesaikan pendidikan Strata Satu di Program Studi Hukum Universitas Nusa Putra, sehingga selanjutnya dianggap layak untuk menyanggah gelar Sarjana Hukum (S.H). Selain itu penulisan skripsi ini bertujuan untuk menilai kompetensi terhadap diri sendiri sebagai keberhasilan penulis dalam mendapatkan pengetahuan dan keilmuan semasa menempuh pendidikan selama empat tahun lamanya. Dan tentunya skripsi ini dapat dimanfaatkan oleh para pembaca sebagai sumber referensi berikutnya, atau bahkan kebermanfaatan lainnya.

Sehubungan dengan itu penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Nusa Putra Bapak Dr. Kurniawan, S.T., M.Si., M.M. yang begitu luar biasa dalam melakukan upaya pembangunan dan perubahan pada kampus tercinta secara signifikan.
2. Wakil Rektor I Bidang Akademik Universitas Nusa Putra Bapak Anggy Pradiftha Junfithrana, S.Pd., M.T. yang telah merancang dan menerapkan sistem kurikulum pendidikan di Universitas Nusa Putra yang mampu menghasilkan lulusan-lulusan kompeten dalam bidangnya masing-masing.
3. Ketua Program Studi Hukum Universitas Nusa Putra Bapak Nuchraha Alhuda Hasnda, S.H., M.H. sekaligus Pembimbing Akademik penulis semasa menempuh pendidikan empat tahun lamanya yang sudah bersusah payah dalam memberikan kebijakan-kebijakan bagi mahasiswa hukum di Universitas Nusa Putra sehingga dianggap mampu memberikan yang terbaik dalam segala halnya.
4. Bapak Ujang Badru Jaman, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan, memberi semangat dan dorongan kepada penulis dalam penyusunan laporan Magang hingga selesai.

5. Bapak Armansyah, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan, memberi semangat dan dorongan kepada penulis dalam penyusunan laporan Magang hingga selesai.
6. Bapak Zaenal Abidin, S.H., M.kn. selaku Dosen Penguji Skripsi yang dalam hal ini telah memberikan kritik, saran dan masukan untuk menjadikan skripsi ini sangat berkualitas.
7. Para Dosen Program Studi Hukum Universitas Nusa Putra yang tanpa lelah memberikan ilmu pengetahuannya kepada penulis semasa menempuh pendidikan di Universitas Nusa Putra.
8. Orang tua dan keluarga yang sangat penulis cintai dan sayangi sampai kapanpun. Selalu memberikan do'a dan dukungan tiada henti, terutama dukungan finansial yang tiada pernah kenal lelah untuk keberlangsungan penulis dalam menyelesaikan pendidikan ini. Lebih khusus teruntuk Ayah, Ibu yang selalu menjadi peran utama bagi penulis.
9. Rekan-rekan mahasiswa hukum Universitas Nusa Putra angkatan 2019 yang selalu bersama-sama berjuang untuk tujuan dan cita-cita yang sama. Lebih khusus mahasiswa hukum kelas HK19A yang setiap hari berdampingan dalam segala apapun, kegiatan akademik, organisasi, bahkan kegiatan di luar keduanya. HK19A mempunyai banyak cerita dan mencetak sejarah baru bagi penulis untuk selalu dikenang di masa depan dan Pihak-pihak terkait yang selama proses penyelesaian skripsi banyak direpotkan agar skripsi ini dapat dinilai sempurna.
10. Penulis menyadari bahwa penyusunan Skripsi ini masih perlu penyempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi perbaikan dan penyempurnaan Laporan Skripsi ini. Semoga penulisan Skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca. Amin.. Tiada gading yang tak retak, tiada hal yang sempurna di dunia ini, tiada kesempurnaan tanpa kerendahan hati, penulis menyadari masih banyaknya kekurangan dan kelemahan, untuk itu dengan segala kerendahan hatimengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan

Sukabumi, 4 Oktober 2023

Penulis



HALAMAN PERYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik UNIVERSITAS NUSA PUTRA, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Belden Dama

Nim : 20190090019

Program Studi : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Nusa Putra **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Eksklusif Royalty-Freeright)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan Studi BTN Sukabumi, beserta prangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti noneksklusif ini Universitas Nusa Putra berhak menyimpan, mengalihmedia atau menformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data(database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Sukabumi

Pada Tanggal : 4 Oktober 2023

Yang Menyatakan



(Belden Dama)

2019009019

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERYATAAN PENULIS.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
ABSTRACT	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
HALAMAN PERYATAAN.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Kerangka Pemikiran	8
1. Teori Kepastian Hukum	8
2. Teori Perlindungan Hukum.....	9
F. Metode Penelitian.....	10
1. Spesifikasi Penelitian	10
2. Metode Pendekatan	10
3. Tahap Penelitian.....	11
4. Teknik Pengumpulan Data	11
5. Analisis Data Penelitian	12
6. Lokasi Penelitian.....	12
7. Jadwal Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan dan Outline	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	15
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit	19
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	21
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	25

E.	Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum.....	38
F.	Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	42
BAB III DATA PENELITIAN.....		45
A.	Profile Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk.	45
B.	Jenis Kredit pada P.T. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk Kantor Cabang Sukabumi.	46
1.	Kredit Konsumer.....	46
2.	Kredit Komersil.....	48
C.	SOP Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk. Kantor Cabang Sukabumi	49
1.	Permohonan Kredit	49
2.	Tahap Analisa Kredit	51
3.	Tahap Penandatanganan Perjanjian Kredit	51
4.	Tahap Pengikatan Jaminan.....	51
5.	Tahap pencairan Dana/Kredit.....	51
D.	Contoh Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara(BTN) Persero Tbk. dan Permasalahannya	55
1.	Contoh Perjanjian Kredit.....	55
2.	Permasalahan Kredit Macet.....	79
BAB IV HASIL PENELITIAN.....		81
A.	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan.	81
B.	Upaya Penyelesaian Perjanjian Kredit apabila terjadi wanprestasi oleh Debiturdi P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sukabumi	86
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		105
A.	Kesimpulan.....	105
B.	Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA		106
LAMPIRAN-LAMPIRAN		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang berdasarkan hukum, menurut Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Pasal ini menghendaki bahwa penyelenggaraan pemerintahan didasarkan atas prinsip-prinsip hukum untuk membatasi kekuasaan pemerintah dan ini artinya kekuasaan negara melalui aparatnya dibatasi oleh hukum (*rechtsstaat*), bukan didasarkan atas kekuasaan (*machtsstaat*). Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan Negara hukum yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disebut UUD NRI 1945. Makna dari Indonesia sebagai Negara hukum adalah setiap perbuatan dalam masyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada norma – norma hukum dan tidak boleh melanggar norma – norma hukum yang ada. Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian, ketertiban, perlindungan hukum bagi masyarakat dan pembangunan nasional.

Pembangunan ekonomi sebagai salah satu bagian dari pembangunan nasional yang giat kita laksanakan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan nasional Negara Republik Indonesia seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) alinea IV, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi, kemerdekaan, dan keadilan sosial. Adapun pelaksanaan dari pembangunan nasional itu bukan semata-mata merupakan tanggung jawab pemerintah tetapi juga

merupakan tanggung jawab masyarakat. Kekayaan alam yang ada di Indonesia dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran masyarakat di Indonesia. Hal ini tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang mengatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu sudah menjadi kewajiban bagi warga negara Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal demi tercapainya cita-cita bangsa Indonesia.

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat membuat perekonomian perlu ditingkatkan karena bertambahnya penduduk akan memperluas pasar, dan perluasan pasar akan mempertinggi tingkat spesialisasi dalam perekonomian. sejalan dengan pertumbuhan penduduk, kebutuhan penduduk akan ekonomi otomatis juga akan semakin meningkat, maka kegiatan ekonomi akan bertambah. Penyelenggaraan perekonomian seperti itu haruslah didukung oleh dana modal usaha dalam rangka mendirikan maupun mengembangkan usahanya tersebut. oleh karena itu banyak pengusaha ataupun suatu badan hukum dalam membuat dan mengembangkan usahanya dengan menggunakan pinjaman dana dari bank yang disebut kredit. Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹

¹Pasal 1 Angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan

Pelaksanaan pemberian kredit dari perbankan untuk kesejahteraan rakyat yang pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Jaminan adalah pemberian keyakinan kepada kreditur atas pembayaran utang-utang yang telah diberikannya pada debitur, dimana hal ini terjadi karena hukum ataupun terbit dari suatu perjanjian yang bersifat assesoir terhadap perjanjian pokoknya — berupa perjanjian yang menerbitkan utang-piutang.²

Bank dapat mensyaratkan adanya jaminan yang harus diserahkan oleh debitur kepada bank dalam pemberian kredit untuk menjamin pelunasan terhadap kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah hak tanggungan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu benda tertentu milik debitur, untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dengan cara mengalihkan (menjual atau melelang) benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.³ Sedangkan jaminan perorangan pada dasarnya adalah jaminan perorangan hutang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUH Perdata.

Kreditur yang memegang jaminan kebendaan memiliki kewenangan eksekutorial dimana kreditur memiliki kewenangan untuk langsung melakukan

²Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 8

³Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 52

eksekusi manakala piutang sudah dapat ditagih dan debitur wanprestasi. Kewenangan untuk melakukan eksekusi tersebut terjadi secara langsung terhadap benda jaminan meskipun tanpa perantara hakim. Tetapi pada praktiknya eksekusi langsung sangat jarang terjadi karena bank akan meminta campur tangan pengadilan. Umumnya dalam perjanjian kredit di Bank, kreditur selain meminta jaminan kebendaan juga meminta penjamin perorangan untuk memberikan pinjaman kredit. Penjamin perorangan adalah “cadangan” apabila harta benda debitur tidak mencukupi untuk melunasi utangnya atau sama sekali tidak memiliki harta yang dapat disita.⁴ Barulah Muncul tanggung jawab penjamin perorangan untuk menjamin pelunasan atas utang debitur.

Dalam Pasal 51 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pasal 1 angka 1 Undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan pengertian hak tanggungan yaitu:

Hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut benda lain yang merupakan

⁴Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Ctk. Keempat, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm. 35

satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah tidak saja tercipta unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA, yang salah satunya adalah untuk meningkatkan usaha dalam menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, khususnya dibidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan dengan penyediaan lembaga jaminan yang sederhana, praktis dan menjamin kepastian hukum.

Meskipun demikian bank sebagai kreditur tidak serta merta dengan mudahnya memberikan dana kredit. Untuk memberikan kredit, kreditur akan memberikan syarat-syarat kepada debitur yang salah satu syarat yang biasanya kreditur berikan kepada debitur adalah suatu jaminan. Tujuannya untuk menciptakan rasa aman bagi kreditur dalam mengurangi risiko kerugian yang dapat dialaminya. maka dari itu penganalisisan dan penelitian mengenai watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon anggota pembiayaan, dikenal dengan prinsip 5C yang meliputi *Character* ; *Capital* ; *Capacity* ; *Condition of economy* ; dan *Collateral*. Konsep ini bisa memberikan gambaran tentang itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar

⁵Pasal 51 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(*ability to pay*) untuk anggota penyedia pembiayaan dalam melunasi kembali pembiayaan berikut dengan margin dan beban lainnya. pemberian pembiayaan oleh bank disertai dengan penyerahan agunan oleh calon anggota pembiayaan dan pengikatan agunan pada saat akad pembiayaan. Hak atas tanah merupakan jaminan yang lebih diminati oleh bank, karena hak atas tanah pada umumnya mudah untuk dijual kembali, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada bank. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT sangat diperlukan dalam pengikatan agunan dan pemberian hak tanggungan. baik bank maupun debitur membutuhkan kepastian hukum sebagai alat bukti otentik atas perbuatan, perjanjian yang dibuatnya karena kehendaknya sendiri, sehingga memerlukan bantuan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik karena perbuatannya, perjanjian atau ketetapan diwajibkan oleh perturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal tersebut menurut penulis ini menjadi permasalahan yang menarik, karena menurut penulis dengan tugas dan kewenangan PPAT dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah dalam pengikatan agunan dengan hak tanggungan. oleh karena itu, penulis mencoba mengangkat permasalahan tersebut dengan menuangkannya dalam penulisan hukum yang berjudul:

“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan Studi di BTN Sukabumi”

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan paparan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan

beberapa permasalahan yang menarik untuk dikaji dan dianalisis, antara lain:

1. Bagaimana perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi di P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sukabumi?
2. Bagaimana upaya penyelesaian Perjanjian Kredit apabila terjadi wanprestasi oleh Debiturdi P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sukabumi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi di P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sukabumi.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan penyelesaian Perjanjian Kredit apabila terjadi wanprestasi oleh Debiturdi P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Sukabum.

D. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, terdapat hasil yang dapat diperoleh penulis, diantaranya yaitu :

1. Secara Teoritis

Diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata pada umumnya serta hukum perikatan pada khususnya mengenai, Hak Tanggungan dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, dan tugas PPAT terhadap pengikatan sertifikat hak atas tanah dalam Pengikatan Agunan dengan Hak Tanggungan.



2. Secara Praktis

Dapat memberikan tambahan wawasan bagi pemerintah, kalangan praktisi hukum, akademisi, mahasiswa, dan juga masyarakat yang akan melaksanakan pengikatan agunan dengan hak tanggungan dan memahami tentang status sertifikat hak atas tanah dalam Pengikatan Agunan dengan Hak Tanggungan yang ada di PPAT.

E. Kerangka Pemikiran

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Maka Kepastian Hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Asas kepastian hukum tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-interpretasi) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian. Asas kepastian hukum terdapat dalam Pasal 6 Ayat (1) Huruf (i) UU Pembentukan Peraturan, menyebutkan bahwa materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan asas ketertiban dan kepastian hukum. Maksud dari “asas ketertiban dan kepastian hukum” adalah bahwa setiap materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam

masyarakat melalui jaminan kepastian hukum. Di samping harus taat asas, peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diberlakukan terhadap bidang tertentu, tidak boleh bertentangan antara satu dengan yang lainnya yang sederajat atau menurut hierarki peraturan perundang-undangan yang ada.

Asas kepastian hukum ini menjamin karena belum adanya kepastian hukum yang terkait dengan status hukumnya maka asas ini dipandang dapat menyelesaikan permasalahan yang ada.

2. Teori Perlindungan Hukum

Dalam melaksanakan keadilan perlu adanya perlindungan hukum agar keadilan tersebut berjalan sebagaimana mestinya. perlindungan mengandung makna, yaitu suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara perlindungan terhadap konsumen dapat dilakukan melalui berbagai bentuk diantaranya perlindungan ekonomi, sosial, politik dan perlindungan hukum.

perlindungan hukum adalah untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁶ Dalam teori perlindungan hukum ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum merupakan sebuah gambaran bagaimana cara hukum itu berfungsi untuk mewujudkan tujuan

⁶Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

hukum yaitu keadilan, kesejahteraan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dimana Perlindungan hukum yaitu suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif, Dalam hal ini jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan ini perlindungan hukum merupakan hal yang harus di kedepankan agar kepentingan bagi debitur dan kreditur dapat terlindungi, sehingga tidak ada suatu ketimpangan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah prosedur, tata cara atau langkah-langkah ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data sebagai pemenuhan tujuan penelitian. Artinya kegiatan ini merupakan penyelidikan sistematis terhadap suatu fenomena. Oleh karena itu metode penelitian yang akan digunakan sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis bertujuan menggambarkan secara tepat individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala lain dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian dengan deskriptif analitis adalah dengan memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan secara sistematis.

2. Metode Pendekatan

Sesuai dengan latar belakang dan identifikasi masalah yang tertara diatas, maka metode pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris. Menurut Abdul Kadir Muhammad, penelitian yuridis empiris adalah: "penelitian yang dilakukan dengan meneliti data skunder terlebih

dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.⁷

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- A. Tahap Persiapan, yaitu tahap di mana peneliti merancang desain penelitian yang dituangkan di dalam penelitian ini. Tahapan ini merinci secara detail apa yang akan dilakukan di dalam kegiatan penelitian nantinya.
- B. Tahap Penelitian, pada tahap ini dilakukan tahapan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam mencari dan mengumpulkan bahan untuk penulisan skripsi ini penulis memperoleh data dari Data Sekunder merupakan data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subjek penelitiannya. Data sekunder ini disebut juga dengan Data Tangan Kedua. Data Sekunder biasanya berwujud data dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia. Data sekunder dibagi menjadi 2 bagian, yaitu sebagai berikut:

- A. Bahan primer merupakan bahan-bahan yang memiliki kekuatan yang mengikat. Bahan primer ini terdiri dari:
 1. Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945,
 2. Kitab Undang Undang Hukum Perdata,

⁷Abdul Kadir Mahmud, *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: Citra Aditya 2004), hlm 134.

3. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria,
 4. Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- B. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberi penjelasan mengenai hukum primer seperti artikel, makalah, hasil karya ilmiah bidang hukum, dan tulisan-tulisan yang banyak terdapat dalam majalah surat kabar dan internet.

5. Analisis Data Penelitian

Dalam menganalisis data, metode yang digunakan ialah metode analisis data secara kualitatif. Metode analisis data secara kualitatif adalah metode penelitian dengan memberikan suatu gambaran atau mendeskripsikan data sesuai dengan observasi dan pengamatan peneliti. Setelah data didapatkan, maka peneliti mengemasnya menjadi suatu kalimat dan mengemasnya pada bagian akhir yaitu kesimpulan.

6. Lokasi Penelitian

Waktu penelitian dilakukan selama enam bulan dari bulan Januari sampai dengan Juni 2023 dan lokasi penelitian adalah Bank BTN Kcp. Sukabumi.

7. Jadwal Penelitian

Penelitian ini direncanakan akan dilaksanakan dalam waktu 6 (enam) bulan dengan rincian jadwal sebagaimana tergambar dalam tabel sebagai berikut :

KEGIATAN	BULAN					
	I	II	III	IV	V	VI
TAHAP PERSIAPAN						
Penyusunan Usulan Penelitian						
Seminar Usulan Penelitian						
TAHAP PENELITIAN						
Pengumpulan Data						
Analisis Data						
Penulisan Skripsi						

G. Sistematika Penulisan dan Outline

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang Latar Belakang Penelitian, Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Waktu Dan Lokasi Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang Tinjauan Umum Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Kredit, dan Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan..

BAB III Data Penelitian

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang Perjanjian Kredit dan Pendaftaran Hak Tanggungan.

BAB IV Hasil Penelitian

Pada bagian pertama dalam Bab Ini Penulis akan menguraikan Status Hukum Terhadap Sertifikat Atas Tanah Yang Dijadikan Agunan dengan Hak Tanggungan . Kemudian dalam bagian kedua, penulis akan menguraikan Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pengikatan Agunan Dengan Hak Tanggungan..

BAB V Kesimpulan Dan Saran

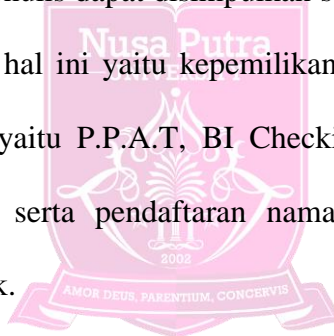
Dalam bab ini penulis akan memberikan kesimpulan dari hasil penulisan ini dan saran penulis terhadap Kreditur maupun Debitur tentang Status Hukum Pengikatan Sertifikat atas Tanah dalam pengikatan agunan dengan hak tanggungan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Perlindungan Hukum bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap Perjanjian Kredit belum diatur secara khusus pada Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia. Peraturan Perundang-Undangan hanya mengatur proses eksekusi tentang kredit macet terkait pelunasan hutang yang gagal bayar atau wanprestasi. Maka sebab itu peneliti ingin menemukan solusi atas kekosongan hukum terhadap kreditur dalam melaksanakan pekerjaannya dalam transaksi peminjaman kredit alhasil analisis dan pembahasan mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Hak Tanggungan oleh penulis dapat disimpulkan sebagai berikut: yaitu mengecek legalitas jaminan dalam hal ini yaitu kepemilikan sertifikat hak atas tanah oleh pihak yang berwenang yaitu P.P.A.T, BI Checking/ BI Tracking Record, dan Penerapan Metode 5C, serta pendaftaran nama penjamin ketika permintaan pengajuan Kredit ke bank.



B. Saran

Saran ini ditujukan kepada masyarakat khususnya debitur atau pelaksanaan Kredit agar seyogyanya memperhitungkan dengan cermat kemampuannya dalam memenuhi angsuran pembayaran kredit, sehingga tidak terjadi kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harahap, Muhamad Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, 2003.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Arief Sidaharta, B., *Filsafat Hukum Pancasila*, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2006.
- Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cetakan kedelapan, Djembatan, Jakarta, 2007.
- Budi Untung, H., *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2000.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum*, LaksBang Yustisia, Surabaya, 2010.
- Edy, M.S.G., *Kredit Perbankan: Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Gatot Supramono, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Gatot Wardoyo, C.H., *Selintas Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank dan Manajemen*, edisi November 1992.
- Gunawan Wijadja, *Hukum Bisnis Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Hari Saherodji, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Penerbit Aksara Baru, Jakarta, 2004.

- Hariyono, Gede Atmaja, Dkk, *Membangun Negara Hukum yang Bermartabat*, Cet. 1, Setara Pers, Malang, 2013.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Binacipta, Bandung, 1976.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. IV, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2003.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Mullawan, J.W. *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal, sebuah Kajian Normatif untuk Keadilan bagi Masyarakat*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2007.
- Parlindungan, A.P., *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah U.U. No.4 Tahun 1996/9 April 1996/L.N. No. 42 & Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Medan, 1996.
- Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.
- Qiram Syamsudin Meliala, A., *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta Perkemangannya*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Rachmadi Usman dan Djoni S Gazali, *Pendirian dan Kepemilikan Bank*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, C.V Bina Usaha, Yogyakarta, 1980.

Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002.

Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.

Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.

Sutan Remy Sjadeini, *Kredit Sindikasi : Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta.

Sutan Remy Sjadeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, cetakan pertama, Alumni, Bandung, 1999.

Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia, Jakarta, 1993.

Wahyu Sasongko, *Ketentuan-ketentuan Hukum Perlindungan Konsumen*, Unila, Lampung, 2007.

Yohanes Benny Apriyanto, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015.

Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Penerbit Mandar Maju, Bandung 2004.

B. Jurnal

Ilmiah Adityanata, I Putu, dan I Nyoman Bagiastra, Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Demi Hak Dari Pemenang Suatu Lelang. Kertasemaya 8 no. 5 (2020).

C. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

