

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM EKSEKUSI  
OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN  
(Studi Penetapan Nomor 41/EKS/Ht/2004/PN.Mdn)**

**SKRIPSI**

**OLEH**

**DEA ANNISA KURNIAWAN**

**NPM: 168400129**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2021**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 17/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)17/12/21

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM EKSEKUSI  
OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN  
(Studi Penetapan Nomor 41/EKS/Ht/2004/PN.MDN)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Ilmu Hukum Di Universitas Medan Area

**SKRIPSI**

**OLEH**

**DEA ANNISA KURNIAWAN**

**NPM: 168400129**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2021**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 17/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)17/12/21

## LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM  
EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH  
PENGADILAN  
(Studi Penetapan Nomor 41/EKS/Ht/2004/PN.MDN)

NAMA : DEA ANNISA KURNIAWAN

NPM : 168400129

BIDANG : ILMU HUKUM KEPERDATAAN

**MENYETUJUI:**  
**Komisi Pembimbing**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**DR. Taufik Siregar SH., M.Hum**

**Sri Hidayani SH. MH**

**MENGETAHUI:**

**Dekan Fakultas Hukum**



**DR. Nizlan Zulyadi, SH., MH.**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 17/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)17/12/21

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilamana di kemudian hari ditemukan kesalahan yang berkitab skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistimatika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Medan, April 2021



**Dea Annisa Kurniawan**

**NPM:16.840.0129**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS  
AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dea Annisa Kurniawan  
NPM : 16.840.0129  
Program Studi : Hukum Perdata  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

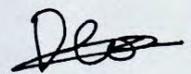
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-eksklusif Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan  
Oleh Pengadilan (Studi Penetapan Nomor 41/EKS/Ht/2004/PN.MDN)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta/ dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan  
Pada Tanggal : 31 Mei 2021  
Yang Menyatakan



(Dea Annisa Kurniawan)

## ABSTRAK

### PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN

(Studi Penetapan Nomor 41/EKS/HT/2004.PN.Mdn)

OLEH

DEA ANNISA KURNIAWAN

NPM: 168400129

### HUKUM PERDATA

Perlindungan hukum merupakan salah satu cara terbaik untuk memproteksi suatu subjek hukum dari kesewenangan yang diterapkan. Perlindungan hukum mencakup secara luas dalam segi tatanan hukumnya. Perlindungan hukum salah satunya diberikan kepada suatu kegiatan usaha. Perlindungan hukum penting untuk diberikan demi menjamin proteksi terhadap suatu usaha agar tetap berjalan dengan baik. 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, maka dengan adanya hak tanggungan akan memberi kemudahan dan kepastian hukum pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Berdasarkan uraian singkat diatas dalam penelitian ini peneliti menemukan masalah mengenai proses kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan, bentuk perlindungan Hukum yang diberikan kepada Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan ketika Debitur Wanprestasi. Tujuan penelitian ialah untuk mengetahui proses kredit dengan jaminan hak tanggungan, untuk mengetahui bentuk perlindungan hokum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ketika debitur wanprestasi. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, sistem pengumpulan data yaitu dengan *Library riset* (penelitian kepustakaan dan wawancara dengan Hakim maupun dengan Panitera di Pengadilan Negeri Medan sebagai tempat perkara di putuskan. Proses kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu pengajuan aplikasi kredit, penelitian berkas kredit, penilaian kekayaan didalamnya tercantum jumlah atau besar kredit yang disetujui, jangka waktu pengembalian kredit, biaya-biaya seperti besarnya bunga dan biaya lain yang diperlukan, syarat-syarat penarikan kredit, cara pengembalian kredit, bentuk jamianaan kredit dan nilainya, perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ketika debitur wanprestasi adalah mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *grosse* akta pengakuan hutang.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Eksesekusi, Hak Tanggungan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 17/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)17/12/21

## **LEGAL PROTECTION FOR BANKS IN THE EXECUTION OF LIABILITY OBJECTS BY THE COURT**

**(Study of Decision Number 41 / EKS / HT / 2004.PN.Mdn)**

**BY**

**DEA ANNISA KURNIAWAN**

**NPM: 168400129**

**CIVIL LAW**

Legal protection is one of the best ways to protect a legal subject from arbitrariness being applied. Legal protection covers broadly in terms of legal structure. One of the legal protections is given to a business activity. Legal protection is important to provide in order to ensure protection of a business so that it continues to run well. The provision of credit facilities contained in a credit agreement by the bank to the debtor is not without risk, because the risk may occur, especially because the debtor is not obliged to pay his debt in full or in cash, then the existence of a mortgage will provide convenience and legal certainty for the implementation of execution if the debtor is breach of contract. Based on the brief description above, in this study the researcher found problems regarding the credit process with the Mortgage Guarantee, a form of legal protection provided to Creditors in the Credit Agreement with Mortgage Guarantee when the Debtor is in Default. The research objective is to determine the credit process with guarantee of mortgage rights, to determine the legal protection provided to creditors in a credit agreement with guarantees of mortgage rights when the debtor defaults. The research method used is normative juridical research, the data collection system is a research library (library research and interviews with judges and clerks at the Medan District Court as the place where the case is decided. Credit process with guarantees of mortgage rights, namely submitting credit applications, researching credit files, the assessment of wealth includes the amount or amount of credit approved, the period for returning the credit, fees such as the amount of interest and other fees required, terms of credit withdrawal, method of credit repayment, form of credit guarantee and value, legal protection provided to Creditors in credit agreements with guarantees of mortgages when the debtor is in default is referring to law number 4 of 1996 concerning mortgages, grosse deed of debt recognition.

Keywords: Legal protection of execution, insurance rights

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayahNya sehingga skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN (Studi Penetapan Nomor 41/EKS/Ht/2004/PN.Mdn), ini dapat selesai tepat pada waktunya yang merupakan tugas akhir dan salah satu syarat kelulusan untuk mendapat gelar Sarjana Hukum (SH) pada fakultas hukum Universitas Medan Area.

Dalam perjuangan panjang dan sukacita, akhirnya penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan atas doa dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

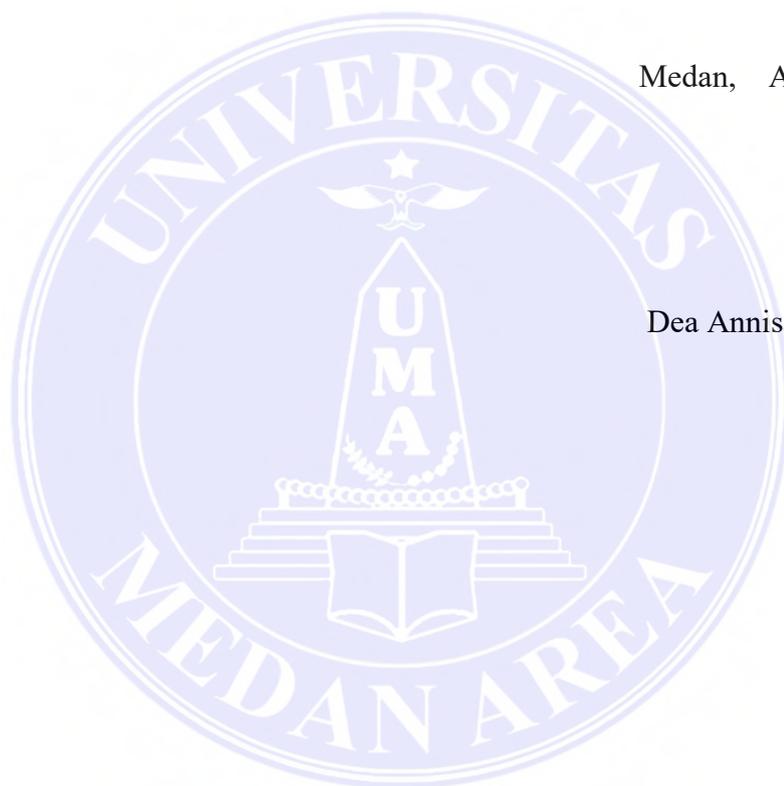
1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi Amri, SH, M.H, selaku Dekan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
3. Zaini Munawir SH. M.Hum Wakil Dekan bagian Akademik sekaligus Sekertaris Pembimbing saya
4. Bapak Ridho Mubarak, SH, MH, Wakil Dekan bagian Kemahasiswaan
5. DR. Taufik Siregar SH., M.Hum selaku Pembimbing I saya
6. Ibu Sri Hidayani SH., MH selaku Pembimbing II saya
7. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum serta semua unsur staff administrasi Universitas Medan Area yang telah mengajar dan membimbing penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Orang tua penulis Bapak Junirwan Kurnia SH, Ibu Anita Suryani Harahap yang telah mengasuh dan membesarkan penulis dengan penuh cinta, mendidik dengan kasih, memberikan dukungan baik materil maupun moril, serta yg tiada hentinya mendoakan penulis dengan tulus dan rasa sayang.
9. Kakak dan adik penulis, Hafizah Kurnia Putri, S.H, LLM, Dimaz Andreanshah Kurniawan.

10. Sahabat penulis Febe Christata Negara S, S.H., Ratna Kurniati Sibuea, S.E yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini.
11. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini.

Demikianlah penulis sampaikan, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat

Medan, April 2021

Dea Annisa Kurniawan



## DAFTAR ISI

### ABSTRAK

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
----------------------------	----------

<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
------------------------	------------

<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
--------------------------------	----------

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Hipotesis .....	7

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
-------------------------------------	----------

A. Pengertian Perlindungan Hukum.....	9
B. Jenis Perlindungan Hukum .....	10
C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan .....	15
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	15
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	20
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	21
4. Eksekusi Hak Tanggungan .....	23
5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	26
D. Tinjauan tentang Kredit.....	28
1. Pengertian Kredit.....	28
2. Tujuan Kredit.....	29
a. Tujuan Kredit.....	29
b. Fungsi kredit.....	29
3. Jenis Kredit .....	31
a. Menjurut Kegunaan .....	31
b. Menurut Pemakaiannya .....	32
c. Jangka Waktu Kredit .....	33
d. Berdasarkan Waktu Pencairannya .....	33
e. Penggolongan Berdasarkan Bidang Ekonomi .....	34

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
--	-----------

A. Tempat dan Waktu Penelitian.....	35
1. Tempat Penelitian.....	35
2. Waktu Penelitian.....	35
B. Metodologi Penelitian.....	35

1. Jenis Penelitian .....	35
2. Sifat Penelitian.....	36
3. Sumber Data .....	31
4. Analisis Data.....	37
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>38</b>
<b>A. Hasil Penelitian .....</b>	<b>38</b>
1. Posisi Kasus .....	38
2. Pokok Perkara.....	40
3. Tentang Isi Penetapan Nomor 41/Eks/HT/2004/PN.Mdn ....	42
<b>B. Pembahasan .....</b>	<b>46</b>
1. Proses Kredit Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Perkara Penetapan Nomor 41/Eks/HT/2004/PN.Mdn.....	46
2. Perlindungan Hukum yang Diberikan kepada Kreditur dalam Perjanjian Kreedit dengan Jaminan Hak Tanggungan ketika Debitur Wanprestasi berdasarkan Perkara Penetapan Nomor 41/Eks/HT/2004/PN.Mdn. ....	65
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>71</b>
A. Simpulan .....	71
B. Saran .....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perjanjian Kredit merupakan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdato sehingga disebut perjanjian tidak bernama. Pasal 1338 KUHPerdato berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Perjanjian Kredit antara PT Bank Danamon Indonesia dengan Termohon Eksekusi I dan II merupakan perjanjian tidak bernama karena tidak diatur dalam KUHPerdato. Perusahaan dalam upaya memperoleh pendapatan akan melakukan penjualan. Sebelum penjualan dilakukan biasanya akan disepakati terlebih dahulu bagaimana cara pembayaran transaksi tersebut apakah secara tunai atau secara kredit. Apabila pembayaran dilakukan secara tunai maka perusahaan akan langsung menerima kas namun apabila pembayaran dilakukan secara kredit maka perusahaan akan menerima piutang yang akan dicatat di neraca hingga saat penagihan berhasil memperoleh pembayaran kas. Secara umum alasan perusahaan untuk melakukan 2 penjualan secara kredit adalah untuk mendorong atau meningkatkan penjualan guna meningkatkan laba perusahaan.<sup>1</sup>

Perlindungan hukum merupakan salah satu cara terbaik untuk memproteksi suatu subjek hukum dari kesewenangan yang diterapkan. Perlindungan hukum mencakup secara luas dalam segi tatanan hukumnya. Perlindungan hukum salah satunya diberikan kepada suatu kegiatan usaha.

---

<sup>1</sup> Syahyunan, *Managemen Keuangan I (Perencanaan, Analisis dan Pengendalian Keuangan)* USU Press, Medan 2004 hal.61

Perlindungan hukum penting untuk diberikan demi menjamin proteksi terhadap suatu usaha agar tetap berjalan dengan baik.

Perlindungan hukum juga dimaksudkan agar menjamin terhindarnya dari segala bentuk semena-mena aparat negara yang terkait. Keberadaan usaha kecil seperti pedagang kaki lima juga perlu untuk mendapatkan perlindungan hukum agar usaha yang dijalankan dapat berjalan dengan baik, sehingga diharapkan dapat meningkatkan pendapatan dari segi ekonomi. Penataan dalam sebuah kawasan sangat diperlukan sebagai upaya menciptakan kerapian, kebersihan dan kenyamanan. Kawasan yang tidak sesuai fungsinya harus dikembalikan sebagaimana aslinya, seperti kawasan olahraga di Manahan yang berkembang menjadi kawasan pedagang kaki lima, yang harus dikembalikan sebagai pusat olahraga. Terkadang pedagang kaki lima hanya memandang tempat yang strategis dan banyak dikunjungi orang sebagai tujuan dalam mencari keuntungan, tanpa berfikir panjang untuk memahami akibat kegiatan tersebut dapat mengganggu ketertiban dan kenyamanan masyarakat atau tidak. Perlu perencanaan yang matang dalam penertiban, yang disertai 2 penyediaan tempat yang baru agar penertiban tersebut tidak menimbulkan gesekan sosial berkelanjutan.

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>2</sup>

Dari hasil penelitian sementara adalah berdasarkan surat perjanjian kredit Nomor 138/KAB/DIP/2002 tanggal 23 Oktober 2002 Jo. Akta Pengakuan Hutang No. 65 Tanggal 23 Oktober 2002 yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah di Medan, dimana pemohon Pemohon Eksekusi adalah merupakan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk serta Termohon Eksekusi I yang disetujui oleh Termohon Eksekusi II yang juga sebagai penjamin disertai persetujuan istrinya. Telah diadakan perikatan kredit, yaitu Termohon Eksekusi I telah memperoleh fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB) senilai 100.000.000, (tiga ratus lima puluh juta) dengan bunga sebesar 20% pertahun serta provisi untuk selama jangka waktu kredit adalah 1% dari jumlah fasilitas kredit yang di setujui oleh Bank. Dengan jangka waktu 5 tahun, terhitung tanggal 23 oktober 2002 sampai dengan tanggal 23 Oktober 2007. Setelah Termohon Eksekusi I menikmati fasilitas kredit dalam bentuk Kredit Angsuran Berjangka (KAB) Nomor 138/KAB/DIP/2002 tanggal 23 Oktober 2002 Jo. akta pengakuan Hutang Nomor 65 Tanggal 23 Oktober tersebut diats, maka terhitung sejak bulan juli 2003 sampai dengan ini Termohon Eksekusi I tidak lagi melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon Eksekusi atas hutangnya dan oleh karena itu sampai tanggal 7 Juni 2004 dimaksud telah menunggak hutangnya sebesar Rp. 111.341.380 (seratus sebelas juta tiga ratus empat puluh satu ribu tiga ratus delapan puluh rupiah).

---

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

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>

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 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.<sup>4</sup>

Lembaga keuangan Bank maupun *non* Bank selalu berusaha untuk memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat dalam bidang kredit. Hal tersebut sesuai dengan pengertian Bank yaitu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bentuk dari jasa perkreditan yaitu melepaskan seluruh jumlah uang kepada para Debitur dan diganti dengan

---

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

<sup>4</sup> Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta Indonesia Legal Center Publishing, 2008 hal.65.

serangkaian ikatan perjanjian kredit. Dalam hal ini pihak Bank akan selalu dihadapkan pada risiko yang cukup besar apakah dana dan bunga dari kredit yang dipinjamkan tersebut akan dapat diterima kembali sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Proses pemberian kredit menyangkut suatu jumlah uang dari nilai yang relatif kecil sampai jumlah yang cukup besar sehingga ada berbagai kemungkinan yang akan membawa kerugian finansial bagi Bank yang bersangkutan apabila kredit tersebut tidak dikelola dengan baik.

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 peneliti berpedoman 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.

Sehubungan dengan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negari Medan tanggal 08 Agustus 2007 Nomor 41/Eks/HT/2004/PN.Mdn yang isinya meminta bantuan Ketua Pengadilan Negari Langsa, untuk dapat memerintahkan salah seorang Jurusita Pengadilan Negari Langsa guna melaksanakan Pengangkatan/Pencabutan Sita Eksekusi, terhadap 1 (satu) unit bangunan tempat tinggal berikut tanah pertapakannya yang terletak di jalan Haji Agus Salim No.6,

Desa Gompang Blang, Kecamatan Langsa Timur sekarang Langsa Kota, Mota Langsa, Nangroe Aceh Darussalam, dimana objek tersebut termasuk didalam wilayah Hukum Pengadilan Negeri Langsa, sebagaimana tertera didalam berita acara sita eksekusi tertanggal 02 April 2005 No.41/Eks/HT/2004/PN.Mdm.

Berdasarkan latar belakang itulah yang menjadi alasan penulis untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan (Studi Penetapan Nomor 41/EKS/HT/2004/PN.MDN)**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi inti permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses kredit pada bank dengan jaminan hak tanggungan berdasarkan perkara penetapan nomor 41/EKS/HT/2004/PN.MDN?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi bank sebagai Kreditur dengan Jaminan Hak Tanggungan ketika Debitur Wanprestasi berdasarkan perkara penetapan Nomor 41/EKS/HT/2004/PN. MDN?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sebagaimana permasalahan yang telah dirumuskan diatas maka skripsi ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Proses Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berdasarkan perkara penetapan Nomor 41/EKS/HT/2004/PN.MDN.

2. Untuk mengetahui bentuk-bentuk perlindungan Hukum yang diberikan kepada Kreditur dalam perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak tanggungan ketika debitur wanprestasi berdasarkan perkara penetapan Nomor 41/EKS/HT/2004/PN.MDN.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari hasil penelitian dapat dilihat secara yuridis dan secara praktis dan akademis maka manfaat dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat akademis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi acuan mengenai tinjauan yuridis terhadap perlindungan hukum bagi bank dalam eksekusi objek hak tanggungan oleh pengadilan.
2. Manfaat praktis, Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi perkembangan Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan.
3. Manfaat Hukum, Hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi masukan bagi masyarakat pada umumnya dan pada instansi dan lembaga terkait khususnya dalam hal Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan.

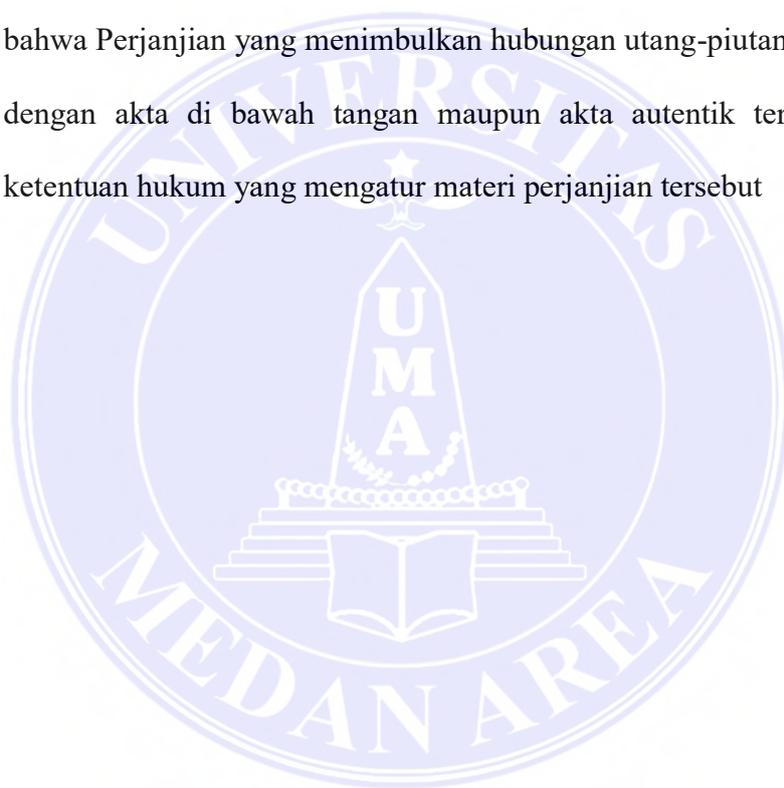
#### **E. Hipotesis**

Hipotesis adalah suatu jawaban sementara terhadap permasalahan penelitian, sampai tabulasi melalui data yang terkumpul.<sup>5</sup> Adapun hipotesis penelitian ini adalah:

---

<sup>5</sup>Suharsimi Arikunto, *Metode Penelitian Sosial*, Penerbit Graha grafika, Bandung, 2010 hlm. 64

1. Pemberian kredit oleh satu bank dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Kalaupun ada perbedaan hanya terletak pada persyaratan dan ukuran penilaian yang ditetapkan oleh bank dengan pertimbangan masing-masing dengan tetap memperhitungkan unsur persaingan atau kompetisi
2. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>6</sup>

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>7</sup>

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama

---

<sup>6</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.74

<sup>7</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya 1987, hal. 25

manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>8</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>9</sup>

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

## B. Jenis Perlindungan Hukum

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

### a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran

---

<sup>8</sup> CST Kansil. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta 1980, hal.102

<sup>9</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta 2004 hlm. 3

serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan

perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan 18 perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>10</sup>

Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realitas masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur:

- a. Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*)
- b. Kemanfaat hukum (*Zweckmassigkeit*)
- c. Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*)
- d. Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*).<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum...*, hal. 30

<sup>11</sup> Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika. Jakarta 2009 hal.43

Penegakan hukum dan keadilan harus menggunakan jalur pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk merealisasikan keadilan hukum dan isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etis, adil tidaknya suatu perkara. Persoalan hukum menjadi nyata jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik serta memenuhi, menepati aturan yang telah dibakukan sehingga tidak terjadi penyelewengan aturan dan hukum yang telah dilakukan secara sistematis, artinya menggunakan kodifikasi dan unifikasi hukum demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan hukum.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabile terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakkan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat jangan sampai hukum dilaksanakan menimbulkan keresahan di dalam masyarakat. Masyarakat yang mendapatkan perlakuan yang baik dan benar akan mewujudkan keadaan yang tata tentrem raharja. Hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud tujuan hukum secara umum: ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan.

Aturan hukum baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan dua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam penetapan hakim antara penetapan hakim yang satu dengan penetapan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.<sup>12</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragua-raguan (multi tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma. Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting.

---

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Jakarta. 2008 hal. 157-158

Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala.

Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Yang lebih parah lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktibilitas. Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada Pancasila dan konsep Negara Hukum, kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia. Sarana perlindungan hukum ada dua bentuk, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan represif.

### **C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan**

#### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Sebelum Undang-Undang Hak Tanggungan diundangkan pada tanggal 9 April 1996 belum ada definisi yang jelas tentang pengertian Hak Tanggungan,

sebab dalam UUPA sendiri tidak ada pasal yang menjelaskan definisi tersebut. Dalam beberapa pasal dari UUPA hanya dinyatakan, bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan (masing-masing disebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 UUPA). Kemudian dalam pasal tersebut disebutkan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah tersebut diatas akan diatur dengan Undang-Undang.

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: 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 terhadap kreditor-kreditor lain. Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.<sup>13</sup>

Dari pengertian tersebut ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yaitu:

1. Objek hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
2. Hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
3. Hak tanggungan dapat dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu
4. Utang yang dijamin harus utang tertentu

---

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta 2010, hlm. 21.

5. Memberi kedudukan yang utama kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.<sup>14</sup>

Sebagai lembaga jaminan yang kuat, ada 4 ciri pokok hak tanggungan yang dikehendaki oleh undang-undang, yaitu:

- a. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*Preferent*) kepada krediturnya
- b. Hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin bank dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*)
- c. Hak tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan
- d. Hak tanggungan mudah dan pasti pelaksanaannya.<sup>15</sup>

Khususnya ciri Hak Tanggungan yang keempat diatas yaitu kemudahan dan kepastian hukum pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, kelancaran pelaksanaannya tergantung dari beberapa faktor, baik disebabkan taktik kreditur atau debitur, kurang dipahaminya peraturan yang menjadi landasan hukumnya, perselisihan mengenai jumlah hutang yang harus dibayar dan penyerahan dokumen yang diperlukan. Selain para pihak dituntut menunjukkan itikad baik dan para pelaksana wajib memahami serta mematuhi syarat substansial dan formal dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, termasuk dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa dalam eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui lembaga “*parate eksekusi*”. Sebagaimana dimaksud dalam

---

<sup>14</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, hal.153 dalam dewi Indrayani *Tesis Perlindungan Hukum Bagi Bank Terhadap Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Sertipikat Induk UI 2012* hal 46

<sup>15</sup> Moch Ali, *Tesis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, 2009* hal. 14

Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg, Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah ” Demi Keadilan Yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan penetapan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan sekaligus berlaku sebagai pengganti „*grosse acte hypotheek*”. Penegasan ini dimaksudkan untuk menyatukan persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus diserahkan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang pada waktu yang lalu sering menjadi salah satu hambatan.

Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdata, Pasal 1232 KUHPerdata, dan Pasal 1311 KUHPerdata yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.<sup>16</sup>

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas

---

<sup>16</sup> *Ibid.* Hlm. 27.

pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.<sup>17</sup>

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh Debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok.

Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian *accessoir*-nya ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, fidusia.<sup>18</sup>

Sri Soedewi dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan di Indonesia* menyatakan bahwa dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa pembebanan hak tanggungan pada suatu objek benda tertentu yang mempunyai tujuan sebagai penjaminan kekuatan dari perjanjian pokoknya.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007 hal. 7.

<sup>18</sup> *Ibid.* Hlm. 23

<sup>19</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, C.V Bina Usaha, Yogyakarta 1980 hal. 37.

Selain hak tanggungan, adapula fidusia, gadai, Borgtocht, dan lain-lain. Perjanjian penjaminan sendiri mempunyai kedudukan sebagai perjanjian tambahan atau perjanjian aksesoir yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian aksesoir itu memberikan kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur.

## 2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasanya. Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan

bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan.

Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.<sup>20</sup>

### 3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan Menurut pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan

---

<sup>20</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2010 hal. 28

<sup>21</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung 1997 hal. 54

perundang-undangan yang berlaku”. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

- b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.<sup>22</sup>

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini

---

<sup>22</sup> *Ibid.*

berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>23</sup>

#### 4. Eksekusi Hak Tanggungan

Sebelum membahas mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai pengertian dari eksekusi itu sendiri. Pengertian lebih lanjut mengenai eksekusi menurut beberapa ahli hukum, akan penulis kemukakan pada sub-sub selanjutnya.<sup>24</sup>

Namun untuk memberikan pemahaman tentang pengertian eksekusi ini penulis mengambil pendapat yang memberikan pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan penetapan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>25</sup> Objek dari eksekusi adalah salinan penetapan dan *grosse* akta (salinan pertama dari akta otentik). *Grosse* akta dapat disamakan kekuatannya dengan penetapan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan penetapan. Menurut beliau terdapat beberapa jenis pelaksanaan penetapan (eksekusi) yaitu sebagai berikut:

- a. Eksekusi penetapan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono dan Sudarianto, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung 1996 hal. 17

<sup>24</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta. 1977 hal. 128

<sup>25</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo, Jakarta. 2004 hal.188

- b. Eksekusi penetapan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh penetapan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan penetapan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh pasal 1033 RV adalah pelaksanaan penetapan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan Negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg.
- d. Eksekusi Langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan "*parate executie*" atau eksekusi 23 langsung. *Parate*

*executie* terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 KUHPerdara).<sup>26</sup>

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut: Pasal 20 Ayat (1) “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalamperaturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungandengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

Pasal 20 Ayat (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pasal 20 Ayat (3) “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan

---

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty*, Yogyakarta. 1998 hal. 240

keberatan”. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah – irah (kepala penetapan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimaksudkan untuk menegaskan asanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu penetapan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan Hukum Acara perdata, atau
3. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.<sup>27</sup>

#### 5. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang tentang Hak Tanggungan Atas

---

<sup>27</sup> *Ibid.* hal

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menjadi hapus karena hal-hal berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan sesuai dengan sifat hak tanggungan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokoknya.
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan kreditur tidak menginginkan lagi tanah yang dijadikan jaminan dengan hak tanggungan, menjadi jaminan.
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi berkenaan dengan permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan untuk hak-hak yang memiliki batas waktu seperti hak atas tanah hak milik, hak atas tanah hak guna bangunan, hak atas tanah hak guna usaha dan hak atas tanah hak pakai jika batas waktunya habis sehingga hak atas tanah hapus dan tidak ada perpanjangan maka hak tanggungan ikut hapus.

Tata cara penghapusan hak tanggungan yaitu bahwa hak tanggungan dapat dengan sengaja dihapuskan baik karena pemberi hak tanggungan menerima pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan, kemudian pemberi hak tanggungan harus segera mengajukan surat permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan dilampirkan surat pernyataan tertulis tersebut dicatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan bahwa hak tanggungan itu telah dilepaskan oleh pemegangnya. Sedangkan dihapuskan karena pembersihan berdasarkan penetapan ketua pengadilan adalah dengan diajukannya

permohonan oleh pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan tersebut.<sup>28</sup>

#### **D. Tinjauan tentang Kredit**

##### **1. Pengertian Kredit**

Kredit merupakan salah satu cara dunia perbankan untuk menyalurkan dana ke masyarakat dan harus diakui bahwa pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit pada nasabahnya. Pada akhirnya pemberian kredit tersebut harus terus menerus dilakukan demi kesinambungan operasionalnya.

Beberapa pengertian kredit diantaranya menurut Levy, Kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari<sup>29</sup>. Dalam kredit baik kreditur maupun debitur menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa mendatang.

Pengertian kredit sesuai Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara

---

<sup>28</sup> Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* alumni Bandung 1999 hal. 160-161.

<sup>29</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit bank*, Alumni Bandung 1983 hal.22

bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

## 2 Tujuan Kredit dan Fungsi Kredit

### a. Tujuan kredit

Seorang debitur meminjam uang dari bank dengan sendirinya pinjaman itu akan dipergunakan sebaik-baiknya, jadi pada dasarnya si debitur sendirilah yang menentukan tujuan dari kreditnya. Ada dua tujuan pokok sebagai berikut:

- a) *Profability* Tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diperoleh atau bunga.
- b) *Safety* Keamanan dari fasilitas yang diberikan harus benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

### b. Fungsi Kredit.

Fungsi kredit diantaranya adalah:

#### a. Meningkatkan daya guna uang.

Uang yang tersimpan di bank disalurkan kepada usaha-usaha yang bermanfaat di sektor riil sehingga meningkatkan produksi, perdagangan, rehabilitasi maupun memulai usaha yang baru

#### b. Meningkatkan daya guna suatu barang

Dengan bantuan kredit dari bank, bahan mentah dapat diproduksi menjadi bahan jadi sehingga kegunaan barang tersebut meningkat

#### c. Meningkatkan peredaran dari lalu lintas uang.

Kredit disalurkan melalui rekening Koran sehingga menciptakan pertambahan peredaran uang giral ( cek, giro, bilyet ) kredit juga

menciptakan keharusan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

d. Meningkatkan kegairahan usaha masyarakat.

Manusia adalah makhluk yang selalu berusaha melakukan kegiatan ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kegiatan ekonomi ini akan meningkat jika ada penambahan modal melalui kredit bank dalam rangka meningkatkan usahanya.

e. Meningkatkan pendapatan nasional.

Setelah memperoleh kredit dari bank maka para pengusaha akan meningkatkan usahanya yang berarti peningkatan keuntungan maka pajak penghasilan bertambah, selain itu ketika ekspor semakin maju maka pertambahan devisa pun semakin meningkat.

f. Sebagai alat hubungan internasional.

Yaitu melalui bantuan kredit antar bank sehingga hubungan antara Negara pemberi bantuan dengan Negara penerima bantuan akan semakin erat terutama menyangkut hubungan ekonomi dan perdagangan.<sup>30</sup>

### 3 jenis kredit

Kredit digolongkan dalam bermacam-macam jenis, penggolongan kredit ini berdasarkan bermacam kriteria. Jenis kredit yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat dapat dilihat dari berbagai segi, yaitu sebagai berikut:

a. Menurut kegunaan

---

<sup>30</sup> Sutarmo, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta Bandung 2004 hlm. 98

Ditinjau dari segi kegunaannya, maka kredit dapat digolongkan menjadi tiga macam, yaitu

1. Kredit investasi

Kata investasi artinya adalah penanaman modal. Dengan demikian kredit investasi ialah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi perusahaannya. Misalnya kredit yang diberikan kepada perusahaan angkutan dimana kredit ini untuk keperluan membeli tambahan sejumlah kendaraan. Juga kredit untuk keperluan mendirikan suatu proyek seperti tambak udang, dan sebagainya.

2. Kredit Modal Kerja

Yang dimaksud adalah kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Jadi kredit ini sarannya untuk membiayai operasi usaha nasabah. Kredit bank dipergunakan untuk membeli bahan dasar, alat-alat Bantu, maupun membayar biaya lainnya.

3. Kredit Profesi

Kredit ini diberikan bank kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya. Misalnya kredit yang diberikan kepada seorang dokter gigi untuk membeli seperangkat peralatan medis. Meskipun namanya kredit profesi, namun sebenarnya kredit tersebut tidak berbeda dengan kredit investasi, yang berbeda hanya terletak pada kedudukannya (status) nasabah.

b. Menurut Pemakaiannya

Menurut pemakaiannya kredit dapat digolongkan menjadi dua golongan, yaitu kredit konsumtif dan kredit produktif.

#### 1. Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif adalah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Contohnya kredit yang diberikan untuk membeli alat-alat rumah tangga seperti meja, kursi, televisi, mobil. Semua barang-barang yang dibiayai bank itu tujuannya untuk dipakai sampai habis oleh nasabah.

#### 2. Kredit Produktif

Berbeda dengan konsumtif, pada kredit produktif ini pembiayaan bank ditujukan untuk keperluan usaha nasabah agar produktifitas akan bertambah meningkat. Bentuk kredit produktif dapat berupa kredit investasi maupun kredit modal kerja, karena kedua kredit tersebut diberikan nasabah untuk meningkatkan produktifitas usahanya. Diatas telah dikenal kredit profesi, yang menurut hemat kami tidak dapat dimasukkan ke dalam bentuk kredit produktif, karena kemampuan nasabah yang menerima kredit profesi sangat terbatas sekali sehingga sulit diharapkan produktifitasnya meningkat dengan pesat. Kalau seorang dokter gigi mendapat kredit profesi untuk membeli kursi untuk mengobati pasien empat buah, maka ia tidak akan mampu mengobati pasien sekaligus lebih dari seorang. Jadi di sini dasarnya nasabah ini tidak mungkin dapat berkembang usahanya secara kuantitatif

#### c. Jangka Waktu Kredit

Apabila jangka waktu digunakan sebagai kriteria, maka suatu kredit dapat dibagi dalam:

1. Kredit Jangka Pendek; yakni kredit yang jangka waktunya tidak lebih 1 tahun.
  2. Kredit Jangka Menengah; yaitu kredit yang jangka waktu antara 1 sampai 3 tahun.
  3. Kredit Jangka Panjang: dalam hal ini merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu di atas 3 tahun.
- d. Kredit Berdasarkan Waktu Pencairannya

Dalam hal ini suatu kredit dapat dibagi lagi kedalam:

1. Kredit Tunai (Cash Credit), dimana pencairan kredit dilakukan dengan tunai atau pemindahbukuan kedalam rekening debitur
  2. Kredit Tidak Tunai (Non Cash Credit), dimana kredit tidak dibayar pada saat pinjaman dibuat termasuk kedalam penggolongan ini misalnya :
    - a. Garansi Bank atau *Stand By L/C*. Dalam hal ini bank akan membayar apabila terjadi perbuatan tertentu, misalnya jika suatu saat pihak pemohon garansi tidak melaksanakan kewajibannya kepada pihak lain, maka dalam hal seperti ini banklah yang akan membayarnya.
    - b. *Letter of Credit*, yang merupakan jaminan kepada penjual/pengirim barang dimana bank akan membayar sejumlah uang jika dokumen-dokumen tertentu dipenuhi oleh penjual /pengirim barang.
- e. Penggolongan Berdasarkan Bidang Ekonomi

Dalam hal ini suatu kredit dapat dibagi kedalam:

1. Kredit untuk sektor pertanian, perburuhan dan sarana pertanian.
2. Kredit untuk sektor pertambangan.
3. Kredit untuk sektor perindustrian
4. Kredit untuk sektor listrik, gas dan air.
5. Kredit untuk sektor konstruksi.
6. Kredit untuk sektor perdagangan, restoran dan hotel.
7. Kredit pengangkutan, perdagangan, dan komunikasi
8. Kredit untuk sektor jasa.
9. Kredit untuk sektor lain-lain.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibdi.*

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Tempat dan Waktu Penelitian

##### 1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Medan, yang beralamat di Jl. Pengadilan No.8 Medan.

##### 2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan mulai bulan Mei sampai dengan Agustus 2020, adapun waktu penelitian tersebut sebagai berikut:

Tabel 3.1  
Rincian Waktu Penelitian

No.	KEGIATAN	WAKTUPENELITIAN 2020											
		Mei			Juni			Juli			Agustus		
1	Pengajuan Usulan Penelitian	■											
2	Perbaikan Usulan			■									
3	Pengajuan Data Riset			■									
4	Penyusunan Skripsi				■	■	■	■	■	■			
5	Bimbingan Skripsi							■	■	■	■	■	■
6	Meja Hijau												■

#### B. Metodologi Penelitian

##### 1. Jenis Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai analisa terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan diatas. Penelitian hukum secara yuridis maksudnya penelitian yang mengacu pada studi kepustakaan yang ada ataupun terhadap data sekunder yang digunakan. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang

telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara berkunjung ke perpustakaan, pusat kajian, pusat arsip atau membaca banyak buku yang berhubungan dengan penelitiannya.<sup>32</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

- a. *Lilbrary Research* (Penelitian Kepustakaan) Penelitian kepustakaan ini melakukan penelusuran literatur baik berupa buku-buku, makalah-makalah, literatur dari situs jaringan melalui internet, perundang-undangan dan bahan kuliah serta karya ilmiah lainnya.
- b. Penelitian lapangan dengan melakukan wawancara dengan Pihak yang terkait dengan permasalahan yaitu dengan Hakim atau Panitera di Pengadilan Negeri Medan

## 4. Analisa Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana Penulis meneliti dengan berfokus atas fakta atau sebab terjadinya gejala sosial tertentu, bukan memahami perilaku dari sudut pandangan Penulis sendiri. yang tidak dapat dihitung. Cara pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui daftar pertanyaan yang berstruktur dan studi dokumen. Dengan pendekatan kualitatif, data yang dihasilkan dari penelitian ini merupakan data deskriptif analitis, yaitu apa yang

---

<sup>32</sup> Burhan Ashshofa, S.H, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Bandung 2012 hal. 135

dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.<sup>33</sup>



---

<sup>33</sup> Sri Mamudji, et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005 hlm.67

## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### A. Simpulan

1. Proses pemberian kredit oleh satu bank dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Kalaupun ada perbedaan hanya terletak pada persyaratan dan ukuran penilaian yang ditetapkan oleh bank dengan pertimbangan masing-masing dengan tetap memperhitungkan unsur persaingan atau kompetisi. Proses kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu dengan mengisi aplikasi kredit, penelitian berkas kredit, penilaian kekayaan didalamnya tercantum jumlah atau besar kredit yang disetujui, jangka waktu pengembalian kredit, biaya-biaya seperti besarnya bunga dan biaya lain yang diperlukan, syarat-syarat penarikan kredit, cara pengembalian kredit, bentuk jaminan kredit dan nilainya,
2. Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ketika debitur wanprestasi adalah mengacu pada undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, *grosse* akta pengakuan hutang. Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur dan debitur, tidak menutup risiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang debitur. Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana Undang-Undang ini memberikan perlindungan

hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya.

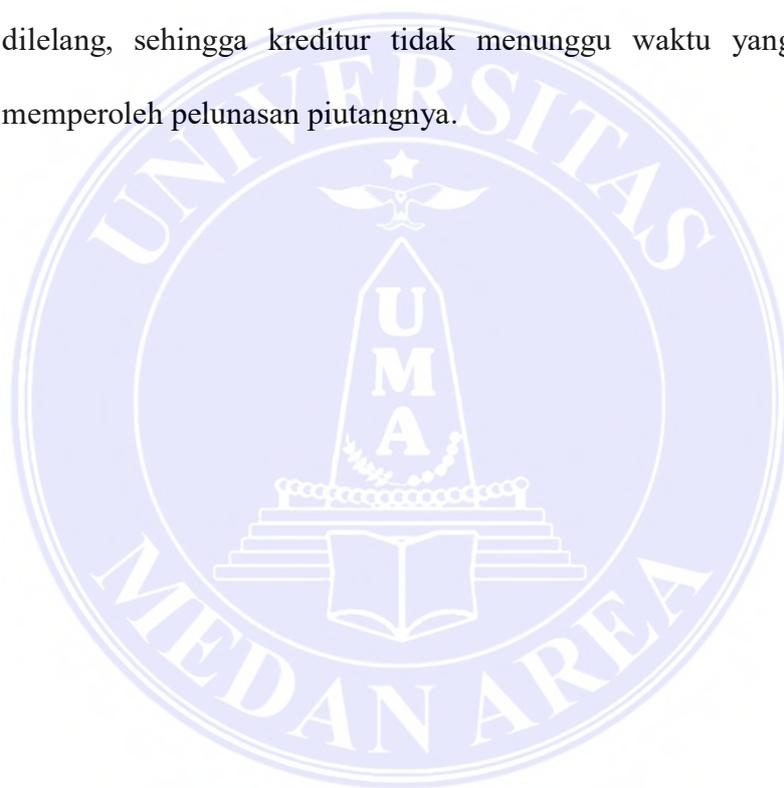
## **B. Saran**

1. Adanya pembaharuan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu:

Syarat yang tercantum dalam Pasal 6, yaitu bahwa apabila debitur cidera janji, maka yang berhak melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya pemegang Hak Tanggungan pertama saja, yang berarti pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tidak memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum apabila piutang beralih kepada pemegang Hak Tanggungan kedua ataupun kreditur lain, sehingga perlu dilakukan pembenahan dalam Pasal ini guna menjamin perlindungan hukum kepada kreditur yaitu apabila piutang beralih kepada pihak ketiga yaitu pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya, maka pihak ketiga inipun juga berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

2. Bank Pemerintah sebagai kreditur pada umumnya belum sepenuhnya memanfaatkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 dengan sebaikbaiknya, karena apabila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur biasanya bank sebagai kreditur mengajukan permohonan eksekusi dengan

meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutangnya. Padahal, proses seperti ini akan memakan waktu yang cukup lama dan berbelit-belit. Seharusnya bank dapat mengacu pada ketentuan Pasal 6 tersebut karena akan lebih efisien, yaitu bank dapat mengajukan permohonan lelang secara langsung kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) agar objek Hak Tanggungan dapat langsung dilelang, sehingga kreditur tidak menunggu waktu yang lama untuk memperoleh pelunasan piutangnya.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Arikunto, S. (2010). *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: Graha Grafika.
- Ashofa, B. (n.d.). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Rineke Cipta.
- Badruzaman, M. D. (1991). *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Badria Harun . (Penyelesaian Sengketa Kredit Yang Bermasalah). 2010: Pustaka Yustisia.
- Bahsan, M. (2010). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Fuady, M. (2012). *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagin Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Hadjon, P. M. (n.d.). *Perlindungan Hukum*.
- Harahap, M. Y. (2009). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarat: Sinar Grafika.
- Harun, B. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hermansyah. (2012). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Pranadamedia Group.

- HS, S. (2010). *Perkembangan Hukum Jaminan DI Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Pesada.
- HS., H. S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* . Jakarta: PT. RajaGrafindo.
- Kusumo, S. M. (1998). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Masjchoen, S. S. (1980). *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: CV. Bina Usaha.
- MAsrsuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu hukum*. Jakarta : Kencana.
- Pandu, Y. (2008). *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing.
- Raharjo, S. (2000). *Ilmu Hukum* . Bandung: PT. Citra Adtya Bakti.
- Subekti. (1997). *Hukum Acara Perdata*. Jakaarta: BPHN.
- Sudrajat, S. (1997). *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*. Bandung: Mandar MAju.
- Supramono, G. (1996). *Pebankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syamsuddin. (2012). *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo.

Untung, H. B. (2000). *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset.

Usman, R. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HAK Tanggungan





# UNIVERSITAS MEDAN AREA

## FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam/Jln.Gedung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7366878, 7366781 Medan 20223,  
Kampus II : Jln Sei Serayu No. 70A/Setia Budi No. 79B Medan Telp. 061-8225602 Medan20112,  
Fax : 061 736 8012 Email : [univ\\_medanarea@uma.ac.id](mailto:univ_medanarea@uma.ac.id) Website : [www.uma.ac.id](http://www.uma.ac.id)

Nomor : 1799 /FH/01.10/VIII/2020  
Lampiran : ---  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset  
Dan Wawancara

07 Agustus 2020

Kepada Yth :  
Ketua Pengadilan Negeri Medan  
di-  
Medan

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Dea Annisa Kurniawan  
N I M : 168400129  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 41/Eks/HT/2004/PN.MDN)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Dekan Zulyadi, SH, MH

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 17/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)17/12/21



**PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS**

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112  
Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://pn-medankota.go.id>  
Email : [info@pn-medankota.go.id](mailto:info@pn-medankota.go.id), Email delegasi : [delegasi.pnmdn@gmail.com](mailto:delegasi.pnmdn@gmail.com)

**SURAT KETERANGAN**

Nomor: W2-U1 /16347 /HK.00 /VIII /2020

Selubungan dengan surat Saudara tanggal 07 Agustus 2020, perihal : sebagaimana tersebut pada pokok surat. Dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, bersama ini kami memberi Keterangan telah selesai melaksanakan riset dan pengambilan data.

Berikut Identitas Mahasiswa :

Nama : Dea Annisa Kurniawan  
N I M : 168400129  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan ( Studi Putusan Nomor 41/Eks/HT/2004/PN.MDN )

Dengan ini menerangkan telah datang ke Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna pengambilan data atau riset.

Medan, 14 Agustus 2020  
An. KETUA PENGADILAN NEGERI MEDAN  
PANITERA  
Ub.PANITERA MUDA HUKUM,

**Hj. SYAFRIDA HAFNI,SH,MH.**  
NIP. 19640824 198603 2 003,-