

ANALISIS HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DALAM PRAKTIK KREDIT BANK

Patricia Elizabeth Tulandi¹, Sulwan Pusadan², Rahmia Rachman³

^a *Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia. E-mail: patriciaelizabethh02@gmail.com*

Article	Abstrak
<p>Keywords: Analisis Hak Tanggungan; Praktik Kredit Bank; Tanah</p> <p>Artikel History Received: 24 April 2024 Reviewed: 10 May 2024 Accepted: 05 Juni 2024</p> <p>DOI: /LO.Vol2.Iss1.%.pp %</p>	<p><i>The type of research used by the author is the Normative Legal Research Method. The author's conclusion is: The procedure for implementing the Right of Lien on land rights in obtaining credit from commercial banks is carried out in stages. The debt agreement (contract) contains a promise to grant the Right of Lien. This agreement is consensual and obligatory, meaning that it contains the debtor's obligation to grant (transfer) the object of the Right of Lien to the creditor. The Mortgage Agreement (Article 10(2) of the Mortgage Law) begins with the agreement to grant a mortgage and ends upon registration. The legal form of this mortgage agreement is the Mortgage Grant Deed (APHT), which is prepared by a Public Notary (Article 10(2) in conjunction with Article 17 of the Mortgage Law). The APHT may then be registered at the Land Office. The Importance of Legal Protection for Mortgage Creditors. Effective legal protection is necessary to ensure that the rights of mortgage creditors are respected and protected fairly.</i></p> <p>Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah Metode Penelitian Hukum Normatif. Kesimpulan penulis yaitu: Prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum melalui tahapan. Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak Tanggungan perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi (menyerahkan) objek Hak Tanggungan kepada kreditur. Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT), yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi hak tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT. APHT tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pentingnya Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum yang efektif diperlukan untuk memastikan bahwa hak-hak kreditur pemegang hak tanggungan dihormati dan dilindungi secara adil.</p>

©2024; This is an Open Access Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licence (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original works is properly cited.

I. PENDAHULUAN

Salah satu produk yang diberikan oleh Bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya, adalah pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu Kredit adalah 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.

Pihak perbankan dalam pemberian kredit tentu akan meminta suatu jaminan pelunasan kredit dari debitor. Jaminan yang dikehendaki tersebut adalah jaminan yang dapat memberikan rasa aman terhadap pelunasan piutangnya sehingga pada saat yang telah diperjanjikan debitor dapat melunasi kreditnya. Jaminan yang dimaksud salah satunya adalah jaminan berupa hak atas tanah yang sudah bersertipikat dengan kepastian hukum yang dimilikinya, namun tidak menutup kemungkinan hak atas tanah yang belum terdaftar/bersertipikat sebagai jaminan kredit tergantung kebijakan masing-masing lembaga perbankan tersebut.

Tanah merupakan salah satu jaminan yang dapat diterima oleh bank karena dianggap memenuhi persyaratan yuridis maupun ekonomis. Tanah juga merupakan sumber daya alam yang memberi kehidupan bagi manusia dari segi pertanian/perkebunan, peternakan, tempat tinggal dan sebagainya.¹ Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi Bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris ataupun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia.² Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional yang berfungsi untuk melakukan seluruh aktivitas masyarakat untuk kelangsungan hidup. Tanah adalah sumber daya alam dan sumber hidup serta kehidupan kini maupun dimasa datang.³ Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya, karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia dan tanahlah merupakan modal satu-satunya.⁴ Kebutuhan manusia terhadap tanah semakin tahun semakin meningkat, hal tersebut disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang semakin tinggi, disamping itu tanah adalah aset yang berharga yang dipunyai oleh suatu negara. Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dari mana pun baik sosial, politik atau kultur.⁵ Setiap orang pasti memerlukan tanah dan tidak hanya dalam semasa hidupnya saja, tetapi sesudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu, tanah adalah kebutuhan vital manusia.⁶ Bagi rakyat Indonesia yang merupakan negara agraris, tanah merupakan tempat bergantung yang amat penting pula secara ekonomis disamping mempunyai manfaat ekonomis dan kesejahteraan, tanah juga berkaitan erat dengan masalah sosial, politik, kultural dan demikian

¹Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 276.

²Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 41.

³Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, PT. Suka Buku, Jakarta, 2011, hlm. 22.

⁴Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia, Terjemahan oleh Mr.A Soehardi*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 66.

⁵Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 9.

⁶Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992, hlm. 1.

pula dari sisi pertahanan keamanan nasional.⁷ Dalam Pasal 1 Bab 1 Undang-undang No. 2 tahun 2012 dijelaskan pengadaan tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh instansi untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak disini diartikan sebagai pihak yang memiliki hak dan berkuasa terhadap objek pengadaan tanah atau bisa dikatakan sebagai pihak pemilik tanah tersebut. Objek pengadaan tanah itu sendiri antara lain bisa berupa tanah, bangunan, tanaman benda berkaitan dengan tanah, ruang atas tanah, ruangan bawa tanah atau yang lainnya bernilai. Dimana tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.⁸ Tanah merupakan salah satu sarana kebutuhan yang amat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah mudah untuk dipecahkan.⁹ Indonesia sebagai Negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, Negara dalam hal ini Pemerintah memiliki kewenangan yang absolut untuk mengatur bidang pertanahan secara formal, karena berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia 1945 yang sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹⁰ Secara substansial, kewenangan negara yang diwakili oleh Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas Hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut tanah.¹¹ Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap makhluk hidup. Manusia, hewan dan tumbuhan membutuhkan tanah untuk tinggal dan berpijak. Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang Perindustrian.¹² Konsepsi Hukum Tanah Nasional menegaskan bahwa tanah tidak boleh diterlantarkan karena hak-hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang melainkan sekaligus kewajiban untuk memaknai, mengusahakan, dan memanfaatkannya. Hal ini dikarenakan hak-hak perorangan atas tanah bersumber pada hak bersama yakni hak bangsa dan mengandung unsur kemasyarakatan.¹³

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 ini menunjukkan adanya upaya memberikan kemudahan dalam pemberian kredit-kredit tertentu tersebut. Untuk kredit dengan plafond besar harus melalui pembebanan dengan Hak Tanggungan, sedangkan untuk kredit plafond kecil cukup dengan dibuat SKMHT. Kemudahan yang diberikan oleh pihak perbankan ini ternyata mempunyai dampak negatif sebagaimana data dari Departemen Keuangan : “Jumlah piutang negara bermasalah yang ditangani Kantor Wilayah X Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) Surabaya hingga September 2007 mencapai

⁷Awaluddin Awaluddin, “STATE’S AUTHORITY RIGHTS OVER LAND IN INDONESIA,” *Tadulako Law Review* 2, no. 2 (31 Desember 2017): 107–23. Di Akses 23 April 2024.

⁸Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1.

⁹I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cet-1, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm. 11.

¹⁰Eman Rustiadi, *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017, hlm. 426.

¹¹Moh Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta, 2014, hlm. 124.

¹²Rosana Dewi Langelo, “PENETAPAN LOKASI DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP PEMBAYARAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM,” *Tadulako Master Law Journal* 3, no. 2 (30 Juni 2019): 125–39. Di Akses 23 April 2024.

¹³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 298.

16.276 Berkas Kasus Piutang Negara (BKPN) senilai Rp1,6 triliun. Dari jumlah itu, sebanyak 13.381 berkas berasal dari kalangan perbankan senilai Rp1,5 triliun, sedangkan dari kalangan non-perbankan sebanyak 2.895 berkas senilai Rp117,4 miliar. Kepala Kanwil X DJKN Surabaya Gunung Budiarto Soerjohardjo, menjelaskan piutang bermasalah ini umumnya dari sektor industri skala kecil yang lebih banyak disebabkan kondisi moneter nasional yang kurang stabil dan kurang sehatnya usaha debitur". Penyebab piutang bermasalah dari pihak perbankan ini, salah satu adalah karena jaminan kredit dengan surat tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan debitor yang mengagunkan surat tanah untuk mendapatkan kredit kemudian tidak dapat meneruskan angsuran pembayarannya. Pihak kreditorpun kesulitan untuk mengeksekusi tanah yang dijamin karena tidak dilakukan pengikatan dengan hak tanggungan sesuai peraturan. Oleh karena itu, untuk menghindari kredit macet, pihak kreditor harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan mengutamakan langkah pengamanan dengan jalan setiap kredit yang dikeluarkan dengan jaminan tanah harus dilakukan pengikatan melalui pembebanan dengan hak tanggungan.

II. PEMBAHASAN

A. Prosedur Pelaksanaan Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Praktik Kredit Bank

Hak tanggungan merupakan suatu hak kebendaan yang dibuat dengan akta autentik dan merupakan akta penilaian dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya dengan berobjekkan tanah maupun segala sesuatu yang ada di atasnya, dan hak utama bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran terlebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya, serta dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti objek jaminan kemanapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hak tanggungan merupakan suatu bentuk hak jaminan dalam pelunasan utang yang diberikan oleh debitur sebagai pemberi hak tanggungan kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang dibuat dengan akta autentik dan pekerjaan, dengan objeknya berupa tanah maupun segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang diikuti dengan hak menunjukkan atau memberikan kedudukan utama bagi kreditur tertentu daripada kreditur-kreditur lainnya bilamana debitur cidera janji dalam membayar utang-utangnya, serta memiliki kekuatan eksekutorial bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama untuk dijual melalui pelelangan umum.

Prosedur Pelaksanaan Pelaksanaan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Di Dalam Memperoleh Kredit Perbankan yaitu ;

1. Tata cara Pemberian Hak Tanggungan Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa. Prosedur pemberian Hak Tanggungan, dengan cara langsung disajikan berikut ini :
 - a. Didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan hak terpisah dari perjanjian utang piutang.
 - b. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang

menggunakan surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disajikan berikut ini :

- a) Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - 1) Tidak memenuhi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
 - 2) Tidak memuat kuasa substitusi;
 - 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- b) Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- c) Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d) Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ada 2 alasan pembuatan dan penggunaan Surat Kuasa Memasang hak Tanggungan (SKMHT), yaitu : (1) Subjektif, dan (2) Objektif. Yang termasuk alasan subjektif adalah :

- a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaries/PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan
- b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama
- c. Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi
- d. Kredit yang diberikan jangka pendek
- e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil
- f. Debitur sangat dipercaya/bonafid

Termasuk alasan objektif adalah :

- a. Sertifikat belum diterbitkan
 - b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan
 - c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan
 - d. Roya/pencoretan belum dilakukan
2. Bentuk dan Substansi Akta Pemberian Hak Tanggungan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta ini dibuat di muka dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996). Sedangkan isi akta pemberian tanggungan, telah diatur dalam Pasal 11 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Isi akta pemberian Hak Tanggungan dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu yang sifatnya wajib dan fakultatif. Yang dimaksud dengan isi yang sifatnya wajib adalah bahwa di dalam akta itu harus memuat substansi yang harus ada di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal-hal yang wajib dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, meliputi :
- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
 - b) Domisili para pihak. Apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila domisili

- itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih
- c) Nilai tanggungan dan,
 - d) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional guna memenuhi asas publisitas. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Praktik Kredit Bank

Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Kreditur ketika Debitur Wanprestasi Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorang dan badan hukum sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut maka meningkat pula keperluan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan. Upaya yang ditempuh pihak kreditur adalah dengan mengajukan ke pengadilan negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in tracht van Sewisjde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan, yaitu:

- a) Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama,
- b) Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding, dan
- c) Mahkamah Agung.

Apabila debitur cedera janji, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Akan tetapi, bila debitur lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditur/bank telah menegur debitur agar supaya secepatnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri, maka teguran demikian disebut *sommatie* atau *somasi*. Kalau debitur telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, mulailah kreditur atau bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut. Perlindungan hukum dalam perjanjian jaminan terhadap masing-masing pihak baik kreditur dan debitur memiliki masing-masing ketentuan dengan ketentuan Hukum ataupun Undang-Undang yang berlaku.

Perjanjian kredit adalah perjanjian antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, perjanjian ini dilakukan atas kesepakatan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata yang selengkapnya berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: 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 serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam

melakukan suatu kewajiban. 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. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum. 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.

Pada perlindungan debitur dalam hal ini yaitu kepentingan konsumen, yang dalam hal ini adalah sebagai nasabah, secara rinci termuat dalam Revolusi PBB Nomor 39/248 Tahun 1985. Dalam sidang umum PBB ke-106 yang digelar pada tanggal 9 April 1985 tersebut, disebutkan secara tegas bahwa hak-hak konsumen yang dimaksud yaitu:

1. Perlindungan terhadap konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya;
2. Promosi dan perlindungan dari kepentingan sosial ekonomi konsumen;
3. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan mereka kemampuan melakukan pilihan yang tepat sesuai dengan kehendak dan kebutuhan pribadi;
4. Pendidikan konsumen;
5. Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif;
6. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen dan memberikannya kesempatan kepada mereka untuk menyatakan pendapat sejak saat proses pengambilan keputusan yang berhubungan dengan kepentingan konsumen.”
- 7.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum melalui tahapan. Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak Tanggungan perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi (menyerahkan) objek Hak Tanggungan kepada kreditur. Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT), yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi hak tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT. APHT tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pentingnya Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum yang efektif diperlukan untuk memastikan bahwa hak-hak kreditur pemegang hak tanggungan dihormati dan dilindungi secara adil. Kewajiban Pemenuhan Aturan Hukum: Pemahaman yang baik terhadap aturan hukum terkait hak tanggungan menjadi kunci dalam melindungi kepentingan kreditur. Kreditur dan debitur harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku serta menjalankan kewajiban mereka sesuai dengan peraturan yang ada. Implikasi Hukum Terhadap Perlindungan Kreditur: Kreditur harus memastikan bahwa perjanjian kredit dan hak tanggungan dibuat secara sah dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

Saran

Pihak bank umum sebagai kreditur hendaknya segera melakukan pemasangan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang telah diberikan oleh debitur, sesuai ketentuan UUHT dengan maksud untuk mengamankan pinjaman yang telah diberikan.

Sebaiknya pihak bank umum, dalam hal pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan kreditnya, menyelesaikan sampai pada proses dimana Kantor Pertanahan telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sehingga Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, akan diberikan kepada pihak bank umum sebagai pemegang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Eman Rustiadi, *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017.
- I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cet-1, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1994.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009.
- Moh Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta, 2014.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2012.
- Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, PT. Suka Buku, Jakarta, 2011.
- Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia, Terjemahan oleh Mr.A Soehardi*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

C. Sumber Lain

- Awaluddin Awaluddin, "STATE'S AUTHORITY RIGHTS OVER LAND IN INDONESIA," *Tadulako Law Review* 2, no. 2 (31 Desember 2017): 107–23. Di Akses 23 April 2024.
- Rosana Dewi Langelo, "PENETAPAN LOKASI DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP PEMBAYARAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM," *Tadulako Master Law Journal* 3, no. 2 (30 Juni 2019): 125–39. Di Akses 23 April 2024.