

Perlindungan Hukum bagi Kreditor atas Pembebanan Jaminan Kredit dalam Jaminan Hak Tanggungan

Novia Boedi Soebagio^{1*}, Edith Ratna M.S.²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro,
Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Kantor Notaris & PPAT Dr. Edith Ratna M.S., S.H. Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*novia.subagio11@gmail.com

ABSTRACT

The protection to creditors when a debtor defaults on a credit agreement. The purpose of this writing is to find out what legal protection is for creditors and what the legal remedies are. The research method used is juridical-empirical and the type of research is analytical descriptive. The types of data used are primary data and secondary data. The results of the research conclude that legal protection for creditors for the imposition of credit guarantees is by carrying out a credit bond followed by registration at the Land Office until the Mortgage Rights Certificate is issued and the legal action that can be taken by creditors is to take the first step, namely by peaceful settlement or secondly by executing the credit guarantee.

Keywords: *Guarantee; Credit; Mortgage.*

ABSTRAK

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada Kreditor ketika Debitur wanprestasi kaitannya dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan diawali dengan proses pengikatan perjanjian kredit. Tujuan penulisan ini untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi Kreditor atas pembebanan jaminan kredit dalam Hak Tanggungan dan bagaimana upaya hukumnya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-empiris dan jenis penelitian ini adalah deskriptif analitis. Untuk jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi Kreditor atas pembebanan jaminan kredit yaitu dengan dilakukannya pengikatan kredit diikuti pendaftaran di Kantor Pertanahan hingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan dan upaya hukum yang dapat ditempuh Kreditor ialah dilakukan upaya pertama yaitu dengan jalur penyelesaian secara damai atau kedua upaya eksekusi jaminan kredit.

Kata kunci: *Jaminan; Kredit; Hak Tanggungan.*

A. PENDAHULUAN

Perkembangan zaman dan teknologi berlangsung dengan cepat, sehingga manusia terus melakukan penemuan baru untuk mencapai tujuan tertentu. Demikian juga dalam proses perkembangan hukum di dalam negeri, terjadi perubahan yang terus-menerus. Dapat diamati dengan adanya pengembangan regulasi yang terus berubah. Perkembangan hukum yang terus berubah disebabkan oleh pertimbangan perlunya penyesuaian regulasi dengan perkembangan ekonomi yang cepat. Negara-negara yang ingin meningkatkan pertumbuhan ekonomi mereka memiliki kesadaran yang tinggi untuk mengubah dan memperbaiki sistem hukumnya. Tujuan utamanya adalah untuk menciptakan perubahan di dalam hukum yang sesuai dengan kebutuhan di berbagai bidang demi meyakinkan adanya kepastian hukum.

Ketika berurusan dengan perjanjian atau kontrak, kepastian hukum sangat penting untuk memberikan kejelasan dalam menjalankan tindakan hukum. Perjanjian atau kontrak banyak dilakukan oleh masyarakat sejalan dengan kemajuan zaman dan teknologi yang pesat. Tiap individu atau entitas bisnis pasti memiliki beragam jenis kebutuhan. Masalah biaya atau kebutuhan dana berperan penting dalam memenuhi kebutuhan tersebut. Dalam banyak kasus, jumlah dana yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan biasanya melebihi jumlah dana yang tersedia. Pada umumnya seseorang ataupun perusahaan dalam menghadapi kekurangan dana, salah satu jalan keluar yang dipilih ialah dengan berhutang kepada pihak lain (Supramono, 2009). Di sinilah muncul kesepakatan utang piutang atau pemberian kredit. Seseorang atau badan usaha dapat memilih untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka dengan melakukan kegiatan meminjam atau memberikan pinjaman dengan jaminan yang telah ditentukan. Jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan kepada pihak yang memberikan utang, untuk memberikan keyakinan bahwa pihak yang menerima utang akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati, dan jaminan tersebut memiliki nilai yang dapat diukur dengan uang.

Keberadaan jaminan saat memberikan kredit adalah elemen yang sangat penting, meskipun tidak sepenuhnya wajib. Terdapat tindakan pencegahan yang dilakukan agar risiko debitur berkurang jika mereka tidak bisa melunasi hutang. Dengan adanya jaminan, tujuan utama dari jaminan tersebut adalah untuk melindungi harta penjamin kredit. Ketika Kreditur menerima jaminan, mereka memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran melalui penjualan jika Debitur gagal memenuhi janjinya. Selain itu, juga menginsentifkan peminjam untuk melunasi utang mereka agar tidak mengalami kehilangan properti yang mereka gadaikan sebagai jaminan (Purnama, Puspadma, & Astiti, 2021).

Umumnya, seseorang sering memanfaatkan pemberian jaminan keamanan terhadap tanah untuk memperoleh fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan kemungkinan meningkat seiring berlalunya waktu. Dalam praktik penyelesaian kontrak kredit, sering kali peminjam menggunakan jaminan atas nama pemilik hak yang bukan dirinya, yang biasa dikenal sebagai pihak lain (Clarissa, & Badriyah, 2023). Terlibatnya pihak ketiga dalam kesepakatan pinjaman ini berarti bahwa orang tersebut dapat menggantikan Debitur dalam membayar kredit, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdara yang mengatakan bahwa penanggungan adalah sebuah kesepakatan di mana pihak ketiga, untuk kepentingan pemberi pinjaman, setuju untuk memenuhi kewajiban si peminjam jika orang tersebut sendiri tidak dapat memenuhinya. Masalah tidak akan timbul ketika pemilik tanah pihak ketiga memberikan persetujuan untuk menggunakan tanah sebagai jaminan, asalkan peminjam memenuhi kewajiban seperti yang disepakati dalam perjanjian pinjaman. Namun, situasi ini akan sangat merugikan pihak

yang memberikan jaminan jika peminjam tidak memenuhi kewajiban, karena tanah dan sertifikatnya adalah kepemilikannya. Dalam prakteknya, situasi seperti itu sering terjadi di mana pihak yang menerima kredit tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh peminjam dan Kreditur. Dalam situasi ini, semua pihak akan mengalami kerugian yang signifikan.

Pihak yang meminjam atau Debitur harus mengembalikan pinjamannya kepada Kreditur dalam jumlah, jenis, dan kondisi yang sama. Suatu bentuk pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada individu atau perusahaan untuk memenuhi kebutuhan finansial mereka dengan pengembalian yang telah disepakati dan dilengkapi dengan bunga. Kredit termasuk fasilitas yang memberikan orang ataupun badan usaha untuk meminjamkan sejumlah biaya dalam rangka memenuhi kebutuhan pribadi untuk jangka waktu yang sudah ditentukan oleh bank (Jamilus, 2017). Selanjutnya disebutkan bahwa perjanjian bisa juga termasuk bunga yang sudah disepakati sebelumnya antara para pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan ke dalam perjanjian pinjam-meminjam dengan kesepakatan adanya bunga (Badriyah, Suharto & Kashadi, 2019).

Adanya perjanjian dengan pembebanan jaminan kredit dalam jaminan Hak Tanggungan memiliki risiko yang harus ditanggung pihak Kreditur. Risiko-risiko yang umumnya merugikan Kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat. Perjanjian kredit perbankan diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan Debitur tersebut, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 7 (tujuh) hal yang dikenal dengan istilah 7 P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection, Personality, and Prospect*). Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai Kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya *Protection* atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan Debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, Debitur tidak melunasi hutangnya atau wanprestasi.

Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak Kreditur dirugikan ketika pihak Debitur 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. Hal ini mendorong Peneliti untuk melakukan penelitian tentang bagaimana perlindungan hukum bagi Kreditur atas pembebanan jaminan kredit dalam jaminan Hak Tanggungan dan upayanya. Dari uraian tersebut maka Penulis membuat penulisan ilmiah berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Pembebanan Jaminan Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan".

Artikel ini menggunakan teori perlindungan hukum. Penafsiran perlindungan hukum ialah merupakan perlindungan dari subyek hukum dalam wujud instrumen hukum baik yang represif ataupun yang preventif, baik yang tidak tertulis ataupun tertulis (Hadjon, 2007). Oleh karena itu, perlindungan hukum merupakan cerminan dari guna hukum. Di mana hukum bisa melakukan ketertiban, keadilan, kemanfaatan, kedamaian, dan kepastian. Oleh sebab itu, perlindungan hukum sangat diperlukan untuk manusia dalam tingkah laku di masyarakat demi menciptakan keadilan bagi para pihak. Adanya perlindungan hukum pada artikel ini kaitannya dengan perlindungan hukum bagi Kreditur atas pembebanan jaminan kredit dalam jaminan Hak Tanggungan, apabila Debitur wanprestasi.

Artikel yang ditulis mempunyai perbedaan pada beberapa artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih memfokuskan membahas terkait perlindungan hukum bagi Kreditur atas pembebanan jaminan kredit dalam jaminan Hak Tanggungan. Artikel ini memiliki substansi pembahasan yang berbeda dari artikel-artikel sebelumnya. Berikut ini rujukan jurnal sebelumnya yang penulis sajikan sebagai orisinalitas dalam penelitian ini, yaitu artikel jurnal yang ditulis oleh Putu Ikaputri Ayu Paramitha, pada tahun 2017, yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Studi di Bank BNI Cabang Gatsu Barat, permasalahannya yaitu mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan Kreditur dan upaya penyelesaian kredit pada Bank BNI Cabang Gatsu Barat (Paramitha, 2017). Artikel jurnal selanjutnya ditulis oleh Risma Wati Sitompul, pada tahun 2022, yang berjudul Perlindungan Hukum terhadap Kreditur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan, permasalahannya yaitu mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur wanprestasi dan pelaksanaan peraturan kebijakan perlindungan hukum (Sitompul, 2022). Artikel jurnal selanjutnya yang ditulis oleh Yulia Risa, pada tahun 2017, yang berjudul Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan, permasalahannya yaitu upaya perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dan cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan (Risa, 2017). Artikel yang ditulis ini berbeda dengan beberapa artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih berfokus kepada pembebanan jaminan kredit dalam hak tanggungan dengan objek hak tanggungan dan

perlindungan hukum bagi kreditor atas pembebanan jaminan kredit dalam hak tanggungan ketika debitor wanprestasi.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat ditarik beberapa rumusan permasalahan sebagai berikut: a. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Pembebanan Jaminan Kredit dalam Jaminan Hak Tanggungan ?; b. Bagaimana Upaya Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Pembebanan Jaminan Kredit dalam Hak Tanggungan Ketika Debitor Wanprestasi?. Penelitian ini memiliki tujuan yaitu agar dapat mengetahui pembebanan jaminan kredit dalam hak tanggungan dengan objek hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi kreditor atas pembebanan jaminan kredit dalam hak tanggungan ketika debitor wanprestasi.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menerapkan metode yuridis-empiris, pendekatan secara yuridis yaitu dengan melihat dari segi hukum, dan empiris yaitu dengan melihat penelitian di lapangan. Penelitian ini memiliki format deskriptif-analitis dan menggunakan data hukum primer dan data hukum sekunder untuk mengatur perlindungan hukum bagi kreditor terkait perlindungan pembebanan jaminan kredit dalam jaminan hak tanggungan. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode studi kepustakaan, yang mana merupakan proses pengumpulan data melalui sumber-sumber tertulis (Soekanto, 2005).

Data penelitian ini memakai analisis data deskriptif-kualitatif yaitu metode penelitian yang menghasilkan pemilihan data-data yang diperoleh atas suatu kegiatan dalam rangka sistematisasi bahan-bahan tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan kontruksi (Soekanto, 2005). Analisa dilakukan secara deskriptif analitis, ialah data yang diperoleh dideskripsikan, kemudian dianalisis, sedangkan teori dan norma kualitas tertentu yang relevan dipakai dalam menyelesaikan masalah pada penulisan artikel (Soekanto, 2005).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum bagi Kreditor atas Pembebanan Jaminan Kredit dalam Jaminan Hak Tanggungan

Menurut UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan, Hak Tanggungan dapat diartikan sebagai hak jaminan yang diberlakukan pada hak kepemilikan tanah berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari tanah tersebut, dengan tujuan untuk melunasi utang tertentu. Hak ini memberikan prioritas kepada Kreditor tertentu dibandingkan dengan Kreditor lainnya. Salah satu faktor terpenting dalam pelaksanaan kesepakatan antara para pihak adalah adanya jaminan. Jaminan diperlukan untuk keamanan rekening Kreditor

(Badriyah, et.al, 2021). Lembaga keuangan perbankan memungkinkan Debitur untuk memperoleh fasilitas kredit dengan menggunakan tanah yang bukan milik mereka sendiri sebagai jaminan, yang sering disebut sebagai milik pihak ketiga. Untuk dapat menjelaskan bagaimana pihak ketiga terlibat dalam perjanjian kredit yang menjamin hak atas tanah, Penulis akan terlebih dahulu menjelaskan mengenai subjek dan objek dari Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan pada tanah yang memiliki bangunan yang dimiliki oleh orang lain dimulai dengan bank memberikan kredit melalui perjanjian utang piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, yang sering disebut sebagai perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok.

Untuk mendapatkan pinjaman, diperlukan pemenuhan persyaratan dan mengikuti prosedur yang sudah ditetapkan. Proses pengajuan kredit meliputi rangkaian langkah yang harus dijalankan untuk mengolah setiap permohonan kredit, dimulai dari pengajuan oleh calon pelanggan ke Bagian Bisnis hingga keputusan dan pemberitahuan kepada pelanggan mengenai status permohonan kredit tersebut. Sistem kredit terbentuk oleh prinsip kehati-hatian yang memperhitungkan semua risiko secara komprehensif (Suwandi, 2018). Setiap keputusan mengenai pemberian kredit harus mendapat persetujuan dari *Business Unit* dan *Credit Risk Management Unit* (Prinsip Empat Mata) melalui sebuah Komite Kredit, baik di tingkat Pemutus Tingkat Pertama maupun Tingkat Kedua, atau melalui sistem yang dirancang oleh *Credit Risk Management Unit*. Maksud utama dalam menyusun prosedur kredit adalah untuk: a. Menerapkan prinsip perkreditan untuk menghasilkan keputusan atau solusi secara cepat dan benar; b. Memberikan ketegasan antara wewenang dan tanggung jawab masing-masing unit kerja; c. Urutan proses kerja dapat diikuti dan diketahui dengan jelas; d. Memperlancar arus pekerjaan; dan e. Menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*).

Tata Cara Kredit ini berlaku bagi seluruh bentuk aplikasi kredit (Kredit Tunai dan Kredit Non Tunai), termasuk aplikasi baru, penambahan, perpanjangan, dan pembayaran kredit yang tertunda. Evaluasi terhadap keberlanjutan bisnis peminjam dan aset jaminannya. Penilaian terhadap kelayakan usaha Debitur adalah pemeriksaan yang dilakukan untuk mengevaluasi dan menilai apakah usaha tersebut layak atau tidak. Ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami kondisi usaha tersebut. Penilaian mengenai kemampuan bisnis Debitur dan nilai agunannya. Penilaian tersebut adalah evaluasi terhadap kecukupan usaha Debitur dengan tujuan untuk memeriksa dan mengevaluasi: a. Kebenaran keterangan yang diberikan apakah sudah sesuai dengan formular; b. Domisili calon Debitur; c. Prospek usaha; d. Neraca rugi laba Perusahaan; dan e. Kemampuan membayar kredit.

Apabila calon pelanggan menyetujui usulan OL/SPPK dari lembaga keuangan, maka tanda tangan akan dilakukan untuk Surat Perjanjian Kredit (SPK). Kemudian, tahapan berikutnya

melibatkan pelaksanaan pengikatan jaminan Hak Tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perwakilan bank yang terhubung. Penandatanganan perjanjian kredit tersebut adalah bukti bahwa semua pihak telah sepakat dan setuju untuk terlibat dalam komitmen yang sama. Para pihak bergerak dengan kesepakatan ini atas keinginan mereka sendiri dan tidak dipaksa. Karena itu, pihak-pihak harus mematuhi segala tugas dan akibat yang termasuk dalam kesepakatan tersebut. Proses Perlindungan Pembebanan Hak Tanggungan yaitu dengan:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin. PPAT, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, merupakan seorang pejabat pemerintah yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan kepemilikan tanah dan akta lain yang berkaitan dengan beban hak atas tanah. Bentuk akta ini ditetapkan sebagai bukti tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan tanah yang berada dalam wilayah kerjanya. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT dianggap sebagai akta otentik berdasarkan jabatannya yang telah disebutkan sebelumnya. Saat menyerahkan Hak Tanggungan ke hadapan PPAT, penting untuk dihadiri oleh pihak yang memberikan Hak Tanggungan dan pihak yang menerimanya, serta diawasi oleh 2 orang saksi. Apabila sebidang tanah yang digunakan sebagai jaminan belum memiliki sertifikat, maka yang harus berperan sebagai saksi adalah Kepala Desa serta seorang anggota pemerintahan dari desa tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi Pasal 25 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2000 mengenai Penyelenggaraan Telekomunikasi telah disusun untuk mengatur kewajiban penyelenggara telekomunikasi. Pada tahun 1961, terjadi peristiwa yang signifikan (Nurudin, Kashadi & Suharto, 2016). Selain persyaratan yang harus tercantum dalam APHT, terdapat juga beberapa bagian yang bersifat opsional atau tidak diwajibkan. Bagian-bagian ini termasuk janji-janji dan tidak memiliki pengaruh terhadap legalitas akta. Para pihak memiliki kebebasan untuk memutuskan apakah akan mencantumkan atau tidak mencantumkan janji-janji ini di dalam APHT. Dengan mencatat janji-janji yang tercantum dalam APHT di Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak ketiga.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT dapat diketahui dalam Pasal 11 ayat (2), antara lain (Nurudin, Kashadi & Suharto, 2016): 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak

Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang hak tanggungan; 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji. Adanya janji ini dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor; 4) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dalam APHT dicantumkan pasal ini; 5) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Yang dimaksud pada janji ini adalah melepaskan haknya secara sukarela; 6) Memberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; dan 7) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4). Tanpa dicantulkannya janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan yaitu (Pangesti & Sahetapy, 2023): 1) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan; dan 2) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Hak Tanggungan diterbitkan pada saat yang sama dengan tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan mengeluarkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya hak tersebut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Menurut Pasal 14 ayat (2) UUHT, sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berfungsi sebagai pengganti *Grosse Acte*

Hypotheek dalam hal hak atas tanah. Jika tidak ada kesepakatan lain, sertifikat hak atas tanah yang sudah tercatat dengan beban Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemilik tanah yang bersangkutan (Salim, 2014). Oleh karena itu, setelah sertifikat Hak Tanggungan telah diterbitkan, sesuai dengan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, sertifikat tersebut dapat diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan yang terkait.

2. Upaya Perlindungan Hukum bagi Kreditor atas Pembebanan Jaminan Kredit dalam Hak Tanggungan ketika Debitur Wanprestasi.

Maksud dari aturan hukum mengenai penerapan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit adalah untuk menjamin perlindungan hukum bagi semua individu yang menggunakan tanah dan barang terkait sebagai jaminan dalam transaksi kredit. Dalam satu kesepakatan pinjaman, aturan hukum mengatur pelaksanaan transfer Hak Tanggungan agar memberikan kejelasan dan perlindungan hukum kepada semua individu yang menggunakan tanah bersama dengan semua barang terkait sebagai jaminan pinjaman (Patrik, Purwahid. & Kashadi., 2003). Dengan demikian, sangatlah penting bahwa pelaksanaan praktik pengikatan kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan di sektor perbankan dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Urgensi dari Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah untuk memberikan perlindungan yang adil dan seimbang bagi para pengguna dan pemberi kredit melalui pengaturan entitas jaminan yang tangguh dan memberikan kepastian secara hukum (Putra, 2019). Hak Tanggungan menyediakan jaminan dan perlindungan hukum kepada semua orang yang terlibat dalam kesepakatan peminjaman. Keabsahan dan penegakan hukum ini dinyatakan melalui persyaratan yang spesifik dan pemberitahuan yang ditentukan.

Dalam rangka pencegahan atau teori preventif, pihak ketiga yang memberikan Hak Tanggungan akan diberikan perlindungan hukum melalui proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada proses pengeluaran APHT, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan mengikutsertakan langsung pemilik tanah pihak ketiga mulai dari permulaan hingga sampai akhir. Dalam usaha membuat APHT, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menjelaskan berbagai aspek yang terdapat dalam APHT dan juga menggambarkan semua dampak yang mungkin terjadi jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya, yang berpotensi mengakibatkan kerugian bagi pemberi Hak Tanggungan. PPAT juga memberikan perlindungan hukum sebelumnya dengan menciptakan dokumen perjanjian kredit dalam bentuk akta. Dokumen perjanjian pinjaman memiliki keberlakuan hukum yang mengikat untuk semua orang yang terlibat dalam proses pembuatannya.

Dalam surat kesepakatan pinjaman, perlu diungkapkan secara tegas semua pihak yang terlibat, besaran utang yang harus dilunasi dan tenggat waktu pembayarannya, serta aset yang ditahan sebagai jaminan utang harus diuraikan dengan rinci. Dalam situasi di mana pihak ketiga memberikan jaminan atas tanahnya, mereka dapat memperoleh perlindungan hukum menggunakan akta perjanjian kredit. Hal ini dikarenakan dalam akta perjanjian kredit secara detail menyebutkan informasi mengenai jaminan tersebut, seperti pemilik tanah, lokasi, dan ukuran tanah. Bank juga memberikan kesepakatan khusus antara kedua belah pihak dengan tujuan melindungi pemberi Hak Tanggungan secara hukum. Perjanjian yang telah dirundingkan antara pihak lain dan peminjam dapat berfungsi sebagai bukti yang berharga untuk mencegah terjadinya perselisihan di masa mendatang. Perlindungan hukum juga diberikan oleh Pasal 12 UUHT kepada pihak ketiga yang memberikan Hak Tanggungan. Di dalam bab ini, terdapat aturan yang melarang pemberian Hak Tanggungan dengan syarat bahwa jika Debitur melanggar syarat tersebut, Kreditur akan secara otomatis menjadi pemilik objek Hak Tanggungan. Jika masih ada perjanjian seperti itu, maka secara hukum akan dianggap tidak valid.

Pasal 23 UUHT mengatur sanksi administratif yang diberlakukan pada pejabat sebagai bentuk perlindungan hukum yang bersifat represif dalam Hak Tanggungan. PPAT dan Notaris dapat dikenai sanksi jika mereka melakukan kesalahan atau melanggar aturan dalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Badriyah, Suharto & Kashadi, 2019). Dalam proses menghasilkan dokumen Hak Tanggungan dan dokumen kuasa yang memberikan Hak Tanggungan, PPAT dan Notaris harus fokus pada keotentikan informasi dan diharapkan tidak ada penyalahgunaan informasi. Pemberian sanksi kepada pejabat akan mendorong mereka untuk mengambil tanggung jawab dalam menjalankan tugas mereka. Dengan melaksanakan tugas sesuai dengan peraturan, pejabat dapat memberikan perlindungan kepada pihak ketiga yang memberikan Hak Tanggungan dengan memberikan pelayanan yang optimal (Rimanda & Yusri, 2019).

Perusahaan debitur membutuhkan perlindungan untuk melindungi kredit yang diberikan, terutama untuk mengantisipasi atau melakukan tindakan preventif atas kejadian yang tidak terduga (Jufri, Borahima & Said, 2020). UU Hak Tanggungan juga mengatur perlindungan hukum bagi kreditur, antara lain terdapat di Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal 20. Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan berbunyi: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.” Pasal tersebut mengungkapkan bahwa kreditor diberikan prioritas sebagai kreditor preferensi dalam rangka mendapatkan perlindungan hukum.

Kreditor tersebut memiliki prioritas yang lebih tinggi daripada kreditor lainnya. Peraturan Hak Tanggungan yang melekat pada objek memberikan perlindungan hukum bagi kreditor yang memiliki hak tersebut. Ini terjadi sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menegaskan bahwa "Hak Tanggungan akan terus terhubung dengan objek, tanpa mempertimbangkan siapa pemilik objek tersebut".

Upaya penyelesaian kredit apabila debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank BNI Cabang Gatsu Barat adalah langkah pertama dengan upaya-upaya penyelamatan, yaitu upaya represif dengan cara restrukturisasi, rekondisi, dan penjadwalan kembali, di mana hal ini dilakukan dengan meneliti secara menyeluruh sebab-sebab kredit tersebut bermasalah, kemudian diberikan surat teguran setiap bulannya dan dilakukan pertemuan antara kreditor dengan debitur untuk melakukan kesepakatan seperti memperkecil cicilan. Kemudian, langkah kedua apabila debitur kembali melakukan wanprestasi maka dilakukan penyelesaian secara damai, di mana hal ini dilakukan dengan mengirimkan surat teguran macet setiap 2 (dua) minggu sekali dan panggilan kepada debitur untuk menghadap kepada Manajer Collection dan bersepakat untuk menjual objek Hak Tanggungan di bawah tangan. Kemudian langkah terakhir yang dilakukan, apabila berdasarkan *first way out* yaitu prospek usaha debitur, dan *second way out* yaitu kecukupan jaminan debitur, maka dilakukan upaya mengeksekusi jaminan kredit atau lelang, di mana nantinya bekerja sama dengan Balai Lelang.

Hal ini memberikan perlindungan khusus guna memastikan kepentingan pemilik Hak Tanggungan tetap terlindungi. Walaupun kepemilikan atas properti yang digadaikan telah berpindah tangan kepada orang lain, kreditor tetap memiliki hak untuk memanfaatkan aset tersebut melalui proses eksekusi apabila pihak yang berutang tidak dapat memenuhi kewajibannya (Priyono, 2021). Perlindungan juga diberikan kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Apabila debitor tidak mematuhi kesepakatan, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, pihak yang merupakan pemegang pertama Hak Tanggungan berhak mengadakan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan melalui lelang umum dan menggunakan dana yang terkumpul dari penjualan tersebut untuk melunasi utang debitor. Pasal 6 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan berkaitan dengan peraturan yang terdapat dalam Pasal 1178 ayat (2) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai jaminan hipotek. Jika pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki keistimewaan untuk menjual properti Hak Tanggungan apabila debitor tidak menepati kewajibannya, maka kreditor yang juga pemegang Hak Tanggungan pertama

dapat langsung menjual properti Hak Tanggungan tersebut melalui proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL, sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UU Hak Tanggungan memberikan perlindungan bagi kreditur tentang penerbitan sertifikat Hak Tanggungan. Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UU Hak Tanggungan berbunyi: a. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; b. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”; dan c. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Lembaga Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan guna menunjukkan keberadaan Hak Tanggungan. Dengan alasan melindungi kreditur yang bercita-cita menjual properti dengan menggunakan dokumen Hak Tanggungan, sertifikat ini dikeluarkan untuk menjaga kepentingan mereka. Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang setara dengan putusan yang diberikan oleh lembaga peradilan. Agar lebih mudah dipahami, Pasal 20 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diciptakan untuk melindungi kepentingan utama pemberi pinjaman.

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan untuk menjaga hak istimewa kreditur. Pasal ke-20 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan: a. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: 1). Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau 2). *Titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya. b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak; c. 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 keberatan; d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum; dan e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal 20 dalam peraturan mengenai perlindungan hak kreditur yang memegang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur untuk meminta dilaksanakannya dan dijualnya objek Hak Tanggungan guna memenuhi hak-hak kreditur dalam situasi di mana debitur tidak mematuhi kewajibannya atau melanggar kesepakatan tersebut (Kusuma, Febrinayanti, & Adnyani, 2020). Kreditur memiliki pilihan untuk memperoleh uang dari Hak Tanggungan dengan menjualnya melalui lelang publik atau melalui penjualan pribadi. Bab-bab tersebut memaparkan cara objek jaminan Hak Tanggungan diimplementasikan sebagai bentuk perlindungan hukum untuk kreditur saat debitur tidak bisa memenuhi kewajibannya. Hak Tanggungan dalam peraturan hukum tidak memberikan perlindungan kepada pemberi pinjaman ketika terdapat klaim dari pihak lain yang memiliki hak atas jaminan, yang akan mengakibatkan perjanjian pinjaman menjadi tidak sah.

Usaha untuk melindungi hak hukum yang dijelaskan di atas bukanlah peraturan khusus yang bertujuan untuk menjaga kepentingan kreditur jika ada tuntutan lain yang memiliki hak terhadap aset yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum kepada pemberi pinjaman di situasi di mana peminjam tidak dapat memenuhi tanggung jawab pembayaran mereka (wanprestasi), yang kemudian diklasifikasikan sebagai pinjaman bermasalah dan dilakukan pengembalian utang melalui lelang eksekusi. Undang-undang belum secara spesifik mengatur bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada kreditur dalam kasus gugatan oleh pihak lain yang memiliki hak atas jaminan yang dikenakan Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman jika mereka menghadapi tuntutan dari pihak lain yang memiliki hak atas jaminan hanya bisa diperoleh dengan mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata tentang perlindungan hak kreditur terhadap benda tidak bergerak, sedangkan Pasal 1132 KUH Perdata mengatur mengenai pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam hal ini, Hak Tanggungan dianggap sebagai jaminan umum karena memiliki perlindungan hukum melalui pasal-pasal tersebut. Pasal 1131 KUH Perdata berbunyi: “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Pasal 1132 KUH Perdata berbunyi:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan untuk didahulukan.”

Apabila debitur mengalami wanprestasi dalam bentuk kegagalan pembayaran utang dan ketidakmampuan memenuhi kewajibannya, maka bank sebagai kreditur memiliki hak untuk menagih kembali dana yang telah dikucurkan. Bank tidak akan menghadapi hambatan yang signifikan dalam pelaksanaan haknya karena terdapat jaminan yang telah dibebani hak tanggungan. Proses pengembalian piutang tersebut dilakukan melalui eksekusi objek jaminan sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Perlindungan hukum bagi kreditur atas pembebanan jaminan kredit dalam jaminan Hak Tanggungan atas tanah dalam artikel ini adalah dengan dilakukannya pengikatan kredit ke bank yang dilakukan di hadapan PPAT dan pihak bank, yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan sampai dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan. Proses ini melibatkan penandatanganan perjanjian kredit oleh pihak yang berperan sebagai debitur, baik sebagai pemilik tanah maupun pemilik bangunan. Permasalahan dapat timbul apabila pemilik tanah dan pemilik bangunan adalah orang yang berbeda, sehingga diperlukan ketentuan tambahan khusus.

sengketa agunan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit, kreditur memiliki dua opsi dalam mengambil langkah hukum, yaitu upaya non-litigasi dan upaya litigasi. Upaya alternatif selain penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dilakukan melalui mekanisme non-litigasi, seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Upaya non-litigasi ini dilakukan di luar pengadilan atau proses hukum formal. Apabila penyelesaian di luar pengadilan tidak mencapai kesepakatan, maka langkah hukum dapat ditempuh melalui proses litigasi. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan merupakan salah satu tindakan yang dapat dilakukan oleh bank untuk menyelesaikan perkara hukum.

Berdasarkan simpulan tersebut, maka disarankan agar dalam pemberlakuan hak tanggungan atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan, kreditur senantiasa melakukan proses pembebanan sesuai dengan tata cara yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kepatuhan terhadap ketentuan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak bank sebagai pemegang hak tanggungan. Selanjutnya, sebelum memberikan fasilitas pinjaman, pihak bank perlu menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dengan memastikan bahwa objek jaminan telah dibebani hak tanggungan secara sah. Penerapan prinsip ini akan membantu meminimalisasi risiko gagal bayar dan mencegah potensi sengketa hukum terkait objek jaminan

yang dapat merugikan bank. Dengan demikian, pengelolaan risiko kredit akan lebih optimal dan stabilitas operasional bank dapat terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

- Clarissa, Novia Betsy., & Badriyah, Siti Malikhatun. (2023). Efektivitas Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Oline oleh Notaris. *Notarius*, Vol. 16, (No. 1), p.426-438. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.41927>
- Jamilus. (2017). Persoalan dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat dan Hak Tanggungan. *De Jure Journal*, Vol. 17, (No. 2), p.283-299. <https://doi.org/10.30641/Dejure.2017.V17.283-299>
- Jufri, Supriadi., Borahima, Anwar., & Said, Nurfaidah. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Dunia Hukum Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Semarang*, Vo. 4, (No. 2), p.95-107. <http://dx.doi.org/10.56444/jidh.v4i2.1379>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Badriyah, Siti Malikhatun., Suharto, R., & Kashadi. (2019). Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Law, Development & Justice Review*, Vol. 2, (No. 1), p.2-3. <https://doi.org/10.14710/Ldjr.V2i1.5140>
- Malikhatun, S., et.al. (2021). Implementation of the Constitutional Court Decision Regarding the Execution of Fiduciary Guarantees and Inclusion of Default Clauses in Indonesia. *Jurnal Internasional Kriminologi dan Sosiologi*, Vol. 10, (No. 1), p.33-38. <https://doi.org/10.6000/1929-4409.2021.10.05>
- Nurudin, Ikhsan Bintang Arya., Kashadi., & Suharto, R. (2016). Pelaksanaan Pendaftaran Jaminan Fidusia secara Daring oleh Kreditor Penerima Fidusia (Studi Kasus di Bank Perkreditan Rakyat Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, (No. 3), p.1-18. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.12196>
- Pangesti, Shinta., & Sahetapy, Prilly Priscilia. (2023). Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum dan Sesudah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, Vol. 6, (No. 2), p.71-92. <https://doi.org/10.31292/Jta.V6i2.216>
- Paramitha, Putu Ikaputri Ayu., Marwanto., & Darmadha, I Nyoman. (2017). Perlindungan Hukum

bagi Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi di Bank BNI Cabang Gatsu Barat). *Kerta Semaya*, Vol. 5, (No. 5), p.1-11. Retrieved From <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/35012/1000>

Patrik, Purwahid., & Kashadi. (2003). *Hukum Jaminan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Priyono, D. D. (2021). Pembatalan Akta Jual Beli Hak atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Perkara Nomor: 93/Pdt/2016/PT.Yyk). *Officium Notarium*, Vol. 1, (No. 1), p.70–78. <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss1.art8>

Purnama, Komang Adhi Kresna., Puspadma, I Nyoman Alit., & Astiti, Ni Gusti Ketut Sri. (2021). Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, (No. 1), p.144-148. <https://doi.org/10.30659/Akta.V4i1.1579>

Rato, D. (2019). *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Rimanda, Rahmi., & Yusri. (2019). Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi pada Kantor Pusat PT. Bank Aceh Syariah di Provinsi Aceh). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, Vol. 3, (No. 1), p.158. Retrieved From <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/14983>

Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum terhadap Kreditor atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Normative*, Vol.5, (No. 2), p.78-93. Retrieved From <https://Ojs.Unitas-Pdg.Ac.Id/Index.Php/Normatif/Article/View/230>

Salim, H. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia dalam Hukum Jaminan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sitompul, R. W. (2022). Perlindungan Hukum terhadap Kreditor pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Darma Agung*, Vol. 4, (No. 1), p.95-109. <https://doi.org/10.46930/Jurnalrectum.V4i1.1445>

Sihombing, D.R. (2019). Perlindungan Hukum bagi Debitur Wanprestasi dalam Eksekusi Jaminan Fidusia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia. *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara*, Vol. 6, (No. 1), p.31. <https://doi.org/10.30999/mjn.v6i1.477>

Soekanto, S. (2005). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Supramono, G. (2009). *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta.

Suwandi, D.N.A.P. (2018). Perlindungan Hukum bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Iuris*, Vol. 1, (No. 3). <https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan