

## 1. PENDAHULUAN

Dalam upaya meningkatkan ekonomi negara, Bank menjadi salah satu Lembaga pembiayaan untuk masyarakat dalam bentuk pinjaman modal atau kredit untuk mendukung peningkatan usahanya.<sup>1</sup> Sebelum dimulainya kegiatan pemberian kredit diperlukan suatu analisis yang baik terhadap debitur baik usaha, sikap dan agunan yang akan menjadi jaminan pada bank, guna mencegah timbulnya suatu risiko kredit.

Terkait fungsi perbankan diatur pada ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) yang menyatakan, fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Perbankan tersebut tercermin bahwa fungsi bank sebagai jembatan perantara pihak pemilik dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Terkait tujuan perbankan di Indonesia diatur di dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan, Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Berdasar ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan tersebut menunjukkan bahwa Perbankan di Indonesia mempunyai tujuan yang strategis dan tidak semata-mata berorientasi ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal yang non ekonomis yaitu antara lain menyangkut stabilitas nasional yang meliputi antara lain stabilitas politik dan stabilitas sosial.<sup>2</sup>

Namun dalam pelaksanaan kredit yang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan hukum perbankan serta memicu pada Pasal 2 dan Pasal 8 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 juncto Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, masih sering kali terjadi masalah – masalah lumrah dalam pelaksanaan kredit dalam hal ini seperti Perbuatan melawan hukum yaitu seperti kredit macet, wanprestasi dimana debitur tidak menjalankan kewajibannya yang dimaksud di dalam akta Perjanjian Kredit yang telah dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh bank serta di pertanggung jawabkan kebasahan nya didepan hukum, bahkan selain daripada itu kendala lain juga sering muncul berasal dari objek jaminan yang menjadi jaminan fasilitas kredit di bank. Sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam melindungi hak bank selaku Kreditur (Bank) dan Lembaga keuangan agar dapat melaksanakan pembebanan hak tanggungan yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum untuk melindungi hak bagi pihak- pihak terkait.<sup>3</sup>

Dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 UUPA disebutkan bahwa “tanah dapat

---

<sup>1</sup> Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 Undang – Undang Pokok Agraria

<sup>2</sup> Ibid, hal 39

<sup>3</sup> Andi Hamzah, 2010, Perkembangan Hukum Pidana Khusus, Rineka Cipta, Jakarta, hal 73

---

dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.” Namun sebab kebutuhan ekonomi terjadi pemindahan kepemilikan sementara kepada Pihak-pihak terkait seperti terjadinya hutang piutang dan peminjaman kredit pada badan keuangan yang sah atau kredit. Namun diluar dari keabsahan bahwa pemilik sebagai pemilik atas harta tidak bergerak perolehan dari harta tersebut dapat dipertanyakan apabila terjadi temuan temuan yang mengakibatkan adanya pemindahan, pemblokiran, serta sengketa atas apa yang dimilikinya sehingga berakhir di meja hijau atau pengadilan.

Mengingat pentingnya kedudukan Kreditur (Bank) sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi Kreditur (Bank) pada masa yang akan datang.<sup>4</sup>

Dalam pelaksanaannya, pemberian kredit oleh bank tidak semua kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya. Namun adakalanya bank karena suatu sebab tertentu mengalami suatu resiko kerugian financial yang timbul sebagai akibat ketidakmampuan debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>5</sup>

Apabila terjadi kredit macet atau wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur kemudian Pihak Kreditur (Bank) merasa dirugikan maka berdasarkan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat untuk melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur tersebut, dimana bank dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, yakni berdasarkan pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Berdasarkan uraian tersebut diatas dan dikarenakan banyaknya Permasalahan tentang Objek yang menjadi Jaminan di Bank dan adanya persoalan ataupun kasus yang sampai di Pengadilan maka diangkatlah penelitian yang berjudul ‘**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN KREDITUR ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN PROSES EKSEKUSI OBJEK**’.

---

<sup>4</sup> Ibid, hal 75

<sup>5</sup> Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.