**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP SENGKETA AGUNAN YANG MENGAKIBATKAN BATALNYA PERJANJIAN KREDIT**

Nanang Damini

188040044

ABSTRAK

Pelaksanaan praktek kredit banyak dijumpai bahwa tidak semua debitur dapat memenuhi prestasinya yaitu membayar hutang. Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut. Proses eksekusi yang dilakukan oleh pihak Kreditur sering dijumpai banyak kendala salah satunya adalah terjadinya gugatan dari pihak lain yang berhak atas objek jaminan yang dijadikan Hak Tanggungan. Dalam penelitian ini mempertanyakan kepastian hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap sengketa agunan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit dan upaya hukum yang dapat ditempuh kreditur untuk melindungi hak hak nya terhadap sengketa agunan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dengan metode pendekatan yang digunakan untuk menjawab isu hukum dalam kajian ini adalah pendekatan perundang-undangan, maka penelitian yang dilakukan melalui dua tahap yaitu studi kepustakaan dan penelitian lapangan, analisis data yang dipergunakan adalah analisis yuridis kualitatif, yaitu data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, menyeluruh dan terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

Hasil penelitian

Perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap sengketa agunan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit belum diatur secara khusus pada peraturan perundang undangan. Peraturan perundang undangan hanya mengatur tentang kredit macet dan pelunasan hutang melalui proses eksekusi. Apabila kreditur mendapatkan gugatan terhadap objek agunan, maka kreditur dapat menggunakan Jaminan Umum yang diatur dalam KUHPer pasal 1131 dan 1132 sebagai perlindungan hukum.

Upaya hukum yang dapat ditempuh kreditur terhadap sengketa agunan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit adalah: Upaya non litigasi terdiri dari negosiasi, mediasi, konsiliasi/ perdamaian, dan arbitrase. Upaya non litigasi ini merupakan upaya yang ditempuh diluar jalur hukum dan Upaya litigasi ditempuh apabila upaya non litigasi tidak mencapai kesepakatan bersama. Upaya litigasi merupakan upaya menyelesaikan perkara secara hukum.Upaya litigasi yang dapat ditempuh bank adalah dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan.

Kata Kunci: Kreditur, agunan Perlindungan hukum.

*ABSTRACT*

*In the implementation of credit practice, it is found that not all debtors can meet their achievements, namely paying debts. Article 6 of the Mortgage Law states that if the debtor is in default, the holder of the first Mortgage has the right to sell the object of the Mortgage on his own power through a public auction and to collect his debt from the sale of the asset. The execution process carried out by the creditor often faces many obstacles, one of which is the occurrence of a lawsuit from other parties who are entitled to the object of collateral which is made the Mortgage Rights. In this study questions the legal certainty of creditors who hold Mortgage Rights against collateral disputes which result in the cancellation of credit agreements and legal remedies that creditors can take to protect their rights against collateral disputes which result in the cancellation of the credit agreement.*

*The research method used in this research is descriptive analytical with the approach method used to answer legal issues in this study is the statutory approach, so the research is carried out in two stages, namely library research and field research, the data analysis used is qualitative juridical analysis. , namely the data obtained, then arranged in a systematic, comprehensive and integrated manner to achieve clarity on the issues to be discussed.*

*Research result Legal protection for creditors who hold Mortgage Rights against collateral disputes which result in the cancellation of the credit agreement has not been specifically regulated in statutory regulations. The laws and regulations only regulate bad credit and debt repayment through the execution process. If the creditor gets a lawsuit against the collateral object, then the creditor can use the General Guarantee as regulated in KUHPer articles 1131 and 1132 as legal protection.Legal remedies that creditors can take against collateral disputes that result in the cancellation of the credit agreement are: Non-litigation measures consist of negotiation, mediation, conciliation / peace, and arbitration. This non-litigation effort is an effort taken outside of legal channels and litigation efforts are taken if non-litigation efforts do not reach mutual agreement. Litigation efforts are efforts to resolve cases legally. Litigation efforts that can be taken by banks are by submitting a lawsuit to the court.*

*Keywords: Creditors, collateral Legal protection.*

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Sumber Buku**

Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal,* Nuansa Madani, Jakarta, 2011.

E Utrecht dan Moh. Saleh Djindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* Cetakan Kesepuluh, PT. Ichtiar Baru, Jakarta, 1983.

Firman Floranta adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014.

Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata ‘Hak-hak yang Memberi Jaminan*, Ind.Hil-Co Jakarta, 2002.

Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta 2013.

Herman Depati, Analisa Kredit, Asda Media, Yogyakarta, 2017.

Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.

Ismail, Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010.

M. Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenadamedia Group, Depok, 2016.

M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata,* Sinar Grafika, Jakarta, 2005.

Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis,* Alumni, Bandung, 1994.

Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2006.

Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang,* Mandar Maju,Bandung, 2013.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan,* Putra Abardin, Bandung, 1978.

R.Subekti, *Aneka Perjanjian,* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Ronald Saija dan Roger F. X. V. Letsoin, *Buku Ajar Hukum Perdata,* Deepublish, Yogyakarta,2016.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Rudi Indrajaya dan Ika ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016.

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.

ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan,* Alumni, Bandung, 1999.

Sunaryati Hartono, *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*, Bina Cipta, Bandung, 1988.

Thomas Suyatno, (et. al), *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.

Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua,* Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006.

Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008.

Yoyo Sudaryo dan Aditya Yudanegara, *Investasi Bank dan Lembaga Keuangan,* Andi Offset, Yogyakarta, 2017.

1. **Sumber Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke IV

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria.

*Vendu Intructie* (intruksi lelang) Stb 85.

*Vendu Reglement* (peraturan lelang) *Ordonante* 28 Febuari 1908

1. Sumber lain

Amanda Happy Diana, Benny Riyanto dan Marjo, 2017, Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet, Diponegoro Law *Journal*,Vo. 6, No.1.