

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN AGUNAN TANAH BERSTATUS
HAK GUNA BANGUNAN PADA BANK NAGARI CABANG UTAMA**

EXECUTIVE SUMMARY
Diajukan Guna Untuk Memenuhi Sebagian
Persyaratan Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum



OLEH

MUHAMMAD ABDILLAH YUSEP
1910012111060

BAGIAN HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG

2024

No Req : 571/Pdt/02/II-2024

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

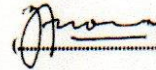
No. Reg : 571/Pdt/02/II-2024

Nama : **Muhammad Abdillah Yusep**
NPM : **1910012111060**
Bagian : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
DENGAN AGUNAN TANAH BERSTATUS
HAK GUNA BANGUNAN PADA BANK
NAGARI CABANG UTAMA**

Telah **dikonsultasikan** dan **disetujui** oleh **Pembimbing** untuk di *upload* ke *website*.

Dr. Elyana Novira, S.H., M.H

(Pembimbingi)



Mengetahui :

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**

**Ketua Bagian
Hukum Perdata**



(Dr.Sanidjar Pebrihariati.R, S.H., M.H)

(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H)

PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN AGUNAN TANAH BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN PADA BANK NAGARI CABANG UTAMA

Muhammad Abdillah Yusep¹, Elyana Novira¹.

¹Law Study Program, Faculty of Law, Bung Hatta University, Padang

Email : abdillahyusep15@gmail.com

ABSTRACT

Credit according to article 1 point 2 of Law Number 10 of 1998 concerning amendments to Law Number 7 of 1992 concerning Banking is the provision of money or bills that can be equated with it, based on an agreement or loan agreement between the bank and another party which requires the party to borrower to pay off his debt after a certain period of time with interest. Problem Formulation: (1) What is the process of implementing a credit agreement at Bank Nagari with land use building rights as collateral whose term ends before maturity? (2) What is the legal protection for creditors if the Building Use Rights period ends before the credit matures? The type of research is sociological juridical research. Data sources are Primary Data and Secondary Data, data collection techniques using interviews and document study, analyzed qualitatively. Conclusions from the research results: 1) bind the Building Use Rights first with a power of attorney by imposing Mortgage Rights as regulated in Article 15 paragraph 4 of the Law on Mortgage Rights. 2) Creditors holding Mortgage Rights whose object is land with Building Use Rights status which ends before the credit matures do not receive legal protection under the UUHT.

Keywords: *Credit, HGB Due, Credit Guarantee*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kredit merupakan salah satu produk bank yang dapat memperlancar kelancaran usaha debitur karena merupakan salah satu fungsi utama bank dalam mendorong pertumbuhan ekonomi.

Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lainnya yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga”.

Sebagai lembaga keuangan, bank harus dapat memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, penerima kredit, dan pihak lain melalui lembaga penjaminan hukum.¹ Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPerdota) memuat ketentuan tentang jaminan yang bersifat umum, artinya berlaku bagi setiap debitur dan kreditur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu.

Pada PT. Bank Nagari Cabang Utama Padang, Penulis menemukan pernah terjadi, Meskipun HGB sudah ada sejak lama, namun riwayat kreditnya tidak mengikuti perkembangannya. Sebagai contoh, dalam praktik perbankan, telah terjadi pembahasan mengenai pelaksanaan Hak Tanggungannya pada HGB yang saat ini telah mencapai akhir jangka waktu kreditnya sehingga memberikan perlindungan hukum bagi kreditur yang menjadi anggota HGB.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, penulis meneliti dengan judul “**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN AGUNAN TANAH BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN PADA BANK NAGARI CABANG UTAMA**”.

¹ Direktorat Hukum Bank Indonesia, 2005.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian kredit pada Bank Nagari dengan agunan tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Kreditor apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian kredit pada Bank Nagari dengan agunan tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi Kreditor apabila jangka waktunya Hak Guna Bangunan berakhir sebelum Kreditnya jatuh tempo.

II. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian
Jenis penelitian yang di gunakan oleh penulis dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis sosiologis (*sosio legal research*).
2. Sumber Data
Sumber data terdiri dari data primer dan skunder
3. Teknik Pengumpulan Data
Teknik pengumpulan data menggunakan studi Dokumen dan Wawancara
4. Teknik Analisis Data
Teknik analisis data menggunakan Analisis Kualitatif

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Bank Nagari Dengan Agunan Tanah Berstatus Hak Guna Bangunan

Proses pelaksanaan Persyaratan pembiayaan terdiri dari tiga tahap. yaitu;

1. Pengajuan/Penukaran kartu kredit

Langkah pertama untuk mendapatkan kredit bank adalah dengan mengajukan permintaan kredit ke bank. Permohonan di atas perlu dibandingkan dengan dokumen yang telah disepakati.

2. Riset kartu kredit

Setelah bank menerima batas kredit tersebut di atas, maka bank akan melakukan penyelidikan secara menyeluruh dan rinci mengenai alasan di balik batas kredit yang diberikan. Sebaliknya, apabila limit kredit yang diajukan belum cukup memenuhi persyaratan, maka bank akan meminta peminjam menambah limit tersebut.

3. Tujuan dari manajemen kredit

Setelah batas kredit calon debitur siap digunakan, maka bank akan memberikan jumlah pinjaman.²

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Apabila Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Berakhir Sebelum Kreditnya Jatuh Tempo

Perlindungan hukum terhadap kreditor dalam rangka Hak Tanggungan tentu saja diperlukan dari perlindungan hukum terhadap debitur atau pemilik jaminan serta pihak-pihak terkait. Hukum membantu kepentingan kreditor, tetapi perlindungan juga diberikan kepada debitur atau pemberi Hak Tanggungan, bahkan juga kepada pihak ketiga yang berkepentingan dapat dipengaruhi oleh cara penyelesaian utang kreditor dan debitur, dalam hal ini jika debitur cidera janji. Keempat pihak tersebut, yakni kreditor lain dan pihak yang membeli benda Hak Tanggungan tersebut.³

IV. PENUTUP

A. Simpulan

1. Upaya Bank Nagari Cabang Utama Padang atas Proses pelaksanaan perpanjangan Hak Tanggungan atas Hak

² Wawancara dengan Ibu Nisq Ridhatullah Fitri, selaku Adm, Legislasi, dan Pelaporan, pada hari senin 4 Desember 2023 jam 14.15 di kantor Bank Nagari Cabang Utama Padang.

³ Wawancara dengan Bapak Coga selaku Divisi Penyelamatan Kredit dan Pembiayaan, pada hari selasa 12 Desember 2023 jam 14.45, di kantor Bank Nagari Cabang Utama Padang.

Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo dapat diberikan dengan cara mengikatkan Hak Guna Bangunan terlebih dahulu dengan surat kuasa dengan membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat 4 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.

2. Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang objeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo tidak mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan UUHT. Pada akhirnya Hak Guna Bangunan berakhir mengakibatkan Hak Tanggungan, yang bebasinya ikut dihapuskan. Oleh karena itu, demi menjaga keutuhan hukum, kreditor harus melakukan antisipasi.

B. Saran

1. Bank yang menerbitkan kredit harus dapat melakukan perjanjian dengan Bangunan Hak Guna yang hanya berlaku selama tiga bulan pertama sebelum jangka waktu kredit berakhir. Sebab, jika perjanjian bank dengan Tanah berakhir maka Hak Tanggungan pun ikut berakhir. Untuk mengatasi hal tersebut, bank yang mengeluarkan kredit harus:
 - a. Perpanjangan hak atas tanah ini tidak diurus jauh sebelum jangka waktunya habis.
 - b. Namun sebagaimana disebutkan di atas, Hak Guna Bangunan yang telah diverifikasi tidak dapat diperpanjang lagi, sedangkan debitur tidak dapat segera menggunakan uangnya, sehingga bank harus segera meminta rencana pembayaran.
2. Untuk melindungi objek Hak Tanggungan yaitu Hak Guna Bangunan dari hak-hak tersebut di atas, maka sebelum melakukan penyelidikan utang-piutangnya perlu diketahui siapa yang berhak memperluas atau mengurangi Hak Guna Bangunan. Hal ini dilakukan oleh kreditor dengan membandingkan dan memverifikasi Hak Atas Tanahnya yang telah diungkapkan kepada kreditor dengan menggunakan metode yang dikembangkan khusus untuk perluasan Hak Guna Bangunan yang pada akhirnya akan berakhir sebelum jangka

waktu kredit.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Budi Harsono, 2003, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djembatan, Jakarta.
- Elisabeth Nurhaini B, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Etty Mulyati, 2016, *Hukum Kredit Perbankan*, Refika Aditama, Bandung.
- Indonesia Pustaka Widyatama, 2005, *Undang-Undang Pokok Agraria : Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pustaka Widyatama, Yogyakarta.
- Johannes Gunawan dan Bernadette M. Waluyo, 2001, *Perjanjian Baku: Masalah dan Solusi, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)*, Jakarta.
- Johnny Ibrahim, 2013, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang.
- J.Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT Citra Aditya Bakhti, Bandung.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2018, *Hak-Hak Tanggungan Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan*, PT. RajaGrafindo Persada. Depok.
- Salim H.S, 2010, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta. Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Yang Telah

Diubah Menjadi Undang-Undang
Republik Indonesia Nomor 10
Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 4 Tahun 1996 Tentang
Hak Tanggungan Atas
Tanah Beserta Benda-Benda
Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 10 Tahun 1998 Tentang
Perubahan Atas Undang-Undang
Nomor 7 Tahun 1992 Tentang
Perbankan

C. Sumber Lain

Dwi Setiati Blog, 2012, Sifat-Sifat dan
Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan,
[https://dwisetiati.wordpress.co
m/2012/06/05/sifat-sifat-dan-
ciri-ciri-hak-guna-bangunan/](https://dwisetiati.wordpress.com/2012/06/05/sifat-sifat-dan-ciri-ciri-hak-guna-bangunan/)

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih
Kepada Ibu Dr. Elyana Novira, S.H., M.H.
sebagai pembimbing saya yang sudah
memberikan arahan dan saran yang baik untuk
saya. Juga, penulisan saya memasukkan Ibu
waktunya untuk mengoreksi skripsi saya dan
mempermudah saya dalam penulisan skripsi.
Selanjutnya saya ingin mengucapkan terima
kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu
saya dalam penyusunan skripsi saya

