

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK SELAKU KREDITOR TERHADAP DEBITOR
YANG WANPRESTASI DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
(Studi Tentang Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) di PT. Bank Rakyat
Indonesia (Persero) Tbk - Unit Tomohon Utara, Kota Tomohon)**

Patricia Novia Cristy Lumentut¹, Ari Hernawan²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis terkait proses pengikatan jaminan Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan kredit serta bentuk perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor terhadap debitor yang wanprestasi dengan jaminan tersebut.

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan jenis yuridis empiris. Penelitian dilakukan dengan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder melalui studi dokumen. Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer melalui wawancara dengan subjek penelitian menggunakan pedoman wawancara. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, disajikan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa; Pertama, bagi hak atas tanah yang belum bersertipikat belum dapat secara langsung dibebankan Hak Tanggungan, pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan, jika tidak dilakukan pendaftaran tanah maka hanya diikat dengan Surat Kuasa Menjual Agunan tidak notariil. Kedua, bentuk perlindungan hukum *Preventif* (mencegah terjadinya sengketa) dan perlindungan hukum *Represif* (penyelesaian sengketa). Menghadapi debitor yang wanprestasi, bank akan melakukan pendekatan secara kekeluargaan terlebih dahulu, melakukan penyelamatan kredit, terakhir menempuh langkah penjualan obyek jaminan secara bawah tangan maupun dimuka umum berdasarkan Kuasa Menjual Agunan tidak notariil untuk jaminan tanah yang belum bersertipikat dan tidak dibebankan Hak Tanggungan, serta eksekusi jaminan berdasarkan titel eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan untuk tanah yang telah didaftarkan dan dibebankan Hak Tanggungan.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Wanprestasi, Tanah Belum Bersertipikat

¹ Jalan Swelobumi Nomor 01A, Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, email: lumentutpatricia@yahoo.com

² Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**LEGAL PROTECTION FOR BANK AS CREDITOR AGAINST DEFAULTING
DEBTOR WITH MORTGAGE OVER LAND GUARANTEE
OVER UNCERTIFIED LAND**

**(A Study On Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) PT. Bank Rakyat
Indonesia (Persero) Tbk, North Tomohon Unit, Tomohon City)**

Patricia Novia Cristy Lumentut³, Ari Hernawan⁴

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the binding process of mortgage over land guarantee over uncertified land as a credit guarantee as well as legal protection for bank as creditors against defaulting debtor with these guarantees.

This research is a descriptive research with empirical juridical type. The study was conducted with library research to obtain secondary data through document studies. Field research was conducted to obtain primary data through interviews with research subjects using interview guidelines. The analysis used in this study is qualitative, presented descriptively.

Based on the results of research and discussion it can be concluded that; First, for land right that is not certified yet, the Mortgage Over Land Guarantee can not be directly charged, the Mortgage Over Land assessment can be done at the same time as the registration of the relevant land at the Land Registry Office. Second, the Preventive legal protection (preventing disputes) and Repressive legal protection (dispute resolution). Facing defaulting debtors, the bank will approach the family first, save the credit, last step is to sell collateral objects either privately or publicly based on the notarial authority to sell the land collateral that is not certified and not charged by mortgage over land, and execution of collateral based on the executorial title of Certificate of Mortgage Over Land for land that has been registered and is charged by Mortgage Over Land.

Keywords: Legal Protection, Mortgage Over Land, Default, Uncertified Land

³ Jalan Swelobumi Nomor 01A, Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, email: lumentutpatricia@yahoo.com

⁴ Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.