

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK  
ATAS KONFLIK ALAS HAK DARI HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS : PUTUSAN PN MEDAN REGISTER  
No.113/PDT.G/2006/PN-MDN Tanggal 01-03-2007)**

**DONALD PADMALI LIE**

*Abstract*

*In Addition to the basic principles as a consequence of the legal protection for the Bank as creditor with collateral right as the guarantee, the legal action taken by the Bank for the dispute of basic occurred is a somasi to debtor, a law suit against the debtor through State Court *Uitvoer Bij Voorrad*, the execution of court decision, the execution of debt acknowledgment, execution of collateral right, parate of execution of collateral right, execution against the guarantor, forced-agency institution and bankruptcy through the Commercial Court. The solution taken by the Bank as the holder of collateral right of the conflict on the basic right functioned as debt guarantee is loan restructuring, facility transfer, and partly or wholly repayment of debt. Bank can also fight the State Court back, file a law suit against the plaintiffs, the defendants, National Land Board and the Police who have carried out the execution of the object served as debt guarantee with a burden of collateral right.*

*Keywords : Legal Protection, Bank, Basic Right Conflict, Collateral Right*

**I. Pendahuluan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak Tanggungan lahir dengan sebuah perjanjian. Dalam kenyataan, banyak pihak pemberi Hak Tanggungan yang ternyata lalai atau sengaja melalaikan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian, misalnya melakukan penjualan terhadap barang jaminan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Fia S. Aji, *Kedudukan Kreditur dalam Penjaminan dengan Hak Tanggungan*, <http://www.pertanahannasional.blogspot.com>, diakses tanggal 17 April 2012.

Pinjaman yang diberikan (kredit) yang dimaksud ialah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara Bank dan lain pihak dalam hal pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.<sup>2</sup>

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Mengapa diberikan perlindungan hukum terhadap Bank atas kredit yang diberikannya dengan jaminan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana tindakan Bank atas adanya konflik alas hak dari Hak Tanggungan terhadap kredit yang telah diberikan?
3. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh Bank dalam mengatasi adanya konflik alas Hak Tanggungan pada debiturnya?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui alasan-alasan diberikannya perlindungan hukum terhadap Bank atas kredit yang diberikannya dengan jaminan Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui tindakan Bank atas adanya konflik alas hak dari Hak Tanggungan terhadap kredit yang telah diberikan.
3. Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan oleh Bank dalam mengatasi adanya konflik alas Hak Tanggungan pada debiturnya.

## **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yakni penelitian yang hanya melakukan analisis semata berdasarkan pada bahan-bahan kepustakaan dan juga studi dokumen. Sedangkan sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif-analitis yang bertujuan melukiskan atau menggambarkan permasalahan yang lebih komprehensif mengenai konflik alas hak dari Hak Tanggungan. Adapun yang menjadi permasalahan pokok yang akan diteliti adalah menyangkut dengan perlindungan hukum terhadap Bank sebagai kreditur dan mengenai pertanggungjawaban negara dan perlindungan yang diberikan kepada Bank dan

---

<sup>2</sup> Thomas Suyatno, *et.al*, *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2005), hlm. 50.

pemegang sertifikat hak atas tanah. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang mengikat dari sudut norma dan peraturan berupa perundang-undangan yang berkaitan dengan perbankan, yang meliputi Putusan Pengadilan Negeri Medan Register Nomor 113/Pdt.G/2006/PN-Mdn Tanggal 01-03-2007, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta beberapa undang-undang lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.
- b. Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku bacaan yang relevan dengan penelitian ini, hasil tulisan seperti tesis, jurnal, makalah, hasil penelitian, artikel, bahkan pendapat dari pakar hukum yang sesuai dengan topik kajian penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan-bahan penunjang dan bahan-bahan yang dapat memberikan petunjuk-petunjuk maupun penjelasan-penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yakni meliputi kamus, majalah, dan surat kabar.<sup>3</sup>

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara telaah pustaka (*library research*) dan studi dokumen, yakni berupa putusan pengadilan, buku-buku, jurnal, dokumen, dan sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian pokok masalah dalam penelitian ini. Bahan kepustakaan dan dokumen yang diteliti berkaitan dengan permasalahan seputar perlindungan hukum terhadap Bank atas konflik alas dari Hak Tanggungan.<sup>4</sup> Pada penelitian ini juga analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan logika deduktif, yakni mempelajari, menganalisis dan memperhatikan kualitas

---

<sup>3</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 122.

<sup>4</sup> *Ibid.*,

data, sehingga diperoleh data yang bisa menjawab permasalahan dari penelitian ini.<sup>5</sup>

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Berbicara mengenai Hak Tanggungan adalah berbicara mengenai kegiatan perkreditan modern yang memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa kepada kreditur tertentu sebagaimana yang telah disebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Sehingga dengan demikian, adapun alasan-alasan diberikannya perlindungan hukum terhadap Bank sebagai kreditur atas kredit yang diberikannya dengan jaminan Hak Tanggungan, disebabkan karena adanya asas-asas yang mendasarinya sebagai akibat dari perlindungan hukum yang diberikan tersebut, yakni di antaranya yaitu:

#### 1. *Droit De Preference*

Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan Hak Tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditur dan debitur, yang meliputi hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, jika debitur cidera janji. Dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mendahului (*droit de preference*).<sup>6</sup>

#### 2. *Droit De Suite*

Hak Tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti, bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*Droit de suite*). Apabila seluruh atau sebagian harta kekayaan tersebut telah dipindahkan

---

<sup>5</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006), hlm. 248.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 402.

kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitur, bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang krediturnya.<sup>7</sup>

3. Jaminan Umum Pasal 1131 KUHPerdata

2 (dua) kedudukan istimewa yang ada pada pemegang Hak Tanggungan tersebut mengatasi dua kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditur oleh Pasal 1131 KUHPerdata. Menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya kepada semua krediturnya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang semua krediturnya, tiap kreditur hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing.

4. Kepailitan Pemberi Hak Tanggungan

Selain kedudukan istimewa yang disebut di atas, menurut Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut Undang-Undang Hak Tanggungan. Ini berarti bahwa obyek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan, sebelum kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda yang bersangkutan. Yang dinyatakan pailit adalah pemberi Hak Tanggungan yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan. Pemberi Hak Tanggungan tidak selalu debitur sebagai pihak yang berutang tetapi bisa juga pihak lain.

5. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1). Hak Tanggungan yang bersangkutan membebani obyek-obyek tersebut masing-masing secara utuh. Jika kreditnya dilunasi secara angsuran, Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani setiap obyek untuk sisa utang yang belum dilunasi.

6. Kemudahan dan Kepastian dalam Eksekusi

---

<sup>7</sup> *Ibid.*,

Keistimewaan lain adalah bahwa Hak Tanggungan itu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yaitu menggunakan haknya menjual obyek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai “*Parate Executie*”.<sup>8</sup>

#### 7. Kepastian Tanggal Kelahiran Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai kepastian tanggal lahirnya Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan penentuan batas waktunya dilakukannya berbagai perbuatan hukum dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan.

Hak kebendaan yang bersifat sebagai pelunasan hutang (hak jaminan) adalah hak jaminan yang melekat pada kreditor yang memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi kepada benda yang dijadikan jaminan jika debitur melakukan wan prestasi terhadap suatu prestasi (perjanjian). Dengan demikian, hak jaminan tidak dapat berdiri karena hak jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yakni perjanjian hutang piutang (perjanjian kredit).<sup>9</sup> Dimana perjanjian hutang piutang dalam KUHPperdata tidak diatur secara terperinci, namun bersirat dalam Pasal 1754 KUHPperdata tentang perjanjian pinjaman pengganti yakni dikatakan bahwa bagi mereka yang meminjam harus mengembalikan dengan bentuk dan kualitas yang sama.

Resiko kredit merupakan suatu keadaan ketika debitur atau penerbit instrumen keuangan baik individu, perusahaan, maupun negara tidak akan membayar kembali kas pokok dan lainnya yang berhubungan dengan investasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit. Sebagai bagian inheren dalam sistem perbankan, resiko kredit berarti bahwa pembayaran mungkin tertunda atau tidak ada sama sekali, yang dapat menyebabkan arus kas dan mempengaruhi likuiditas Bank. Terlepas dari inovasi pada sektor jasa

<sup>8</sup> *Ibid.*,

<sup>9</sup> Suhartini Karim, *Hak Kebendaan yang Bersifat Sebagai Pelunasan Hutang (Hak Jaminan)*, [Http://rhiniis'.blog.com](http://rhiniis'.blog.com), diakses tanggal 30 Agustus 2012.

keuangan, lebih dari 70 persen neraca Bank terkait dengan aspek manajemen resiko. Untuk alasan ini, resiko kredit merupakan penyebab utama kegagalan Bank. Sebuah kebijakan pemberian pinjaman atau pembiayaan harus menunjukkan ruang lingkup dan alokasi fasilitas kredit Bank serta cara portofolio kredit dikelola, yaitu bagaimana investasi dan aset pembiayaan berasal, dinilai, diawasi, dan dikumpulkan.<sup>10</sup>

Berkenaan dengan konflik alas hak dari Hak Tanggungan, maka adapun penyelesaian konflik ekonomi maupun tindakan yang dapat dilakukan pihak kreditur terhadap konflik yang ada, antara lain yaitu:<sup>11</sup>

#### 1. Negosiasi (perundingan)

Perundingan merupakan pertukaran pandangan dan usul-usul antara dua pihak untuk menyelesaikan suatu persengketaan, jadi tidak melibatkan pihak ketiga. Negosiasi adalah sebuah bentuk interaksi sosial saat pihak-pihak yang terlibat berusaha untuk saling menyelesaikan tujuan yang berbeda dan bertentangan. Menurut kamus Oxford, negosiasi adalah suatu cara untuk mencapai suatu kesepakatan melalui diskusi formal. Negosiasi merupakan suatu proses saat dua pihak mencapai perjanjian yang dapat memenuhi kepuasan semua pihak yang berkepentingan dengan elemen-elemen kerjasama dan kompetisi. Termasuk di dalamnya, tindakan yang dilakukan ketika berkomunikasi, kerjasama atau memengaruhi orang lain dengan tujuan tertentu.

#### 2. Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh mediator yang tidak memiliki kewenangan memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Ciri utama proses mediasi adalah perundingan yang esensinya sama dengan proses musyawarah atau konsensus. Sesuai dengan hakikat perundingan atau musyawarah atau konsensus, maka tidak boleh ada paksaan untuk menerima atau menolak sesuatu gagasan atau penyelesaian selama proses mediasi

---

<sup>10</sup> Hennie van Greuning dan Sonja Brajovic Bratanovic, *Analisis Risiko Perbankan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm. 139-140.

<sup>11</sup> Tri Cahya Ayu Marta, *Sengketa Ekonomi*, [Http://wordpress.com](http://wordpress.com), diakses tanggal 30 Agustus 2012.

berlangsung. Segala sesuatunya harus memperoleh persetujuan dari para pihak.

### 3. Arbitrase

Arbitrase adalah salah satu jenis alternatif penyelesaian sengketa dimana para pihak menyerahkan kewenangan kepada kepada pihak yang netral, yang disebut arbiter, untuk memberikan putusan. Dimana tujuan arbitrase itu sendiri adalah untuk menyelesaikan perselisihan dalam bidang perdagangan dan hak dikuasai sepenuhnya oleh para pihak, dengan mengeluarkan suatu putusan yang cepat dan adil. Tanpa adanya formalitas atau prosedur yang berbelit-belit yang dapat yang menghambat penyelesaian perselisihan.

Di dalam praktek pemberian kredit, Bank atau kreditur selain membuat perjanjian kredit (*credit overeenkomst*) sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap, Bank atau kreditur juga membuat suatu akta pengakuan hutang notariil. Dimana adapun sebabnya Bank atau kreditur membuat akta pengakuan hutang tersebut, yakni:<sup>12</sup>

- a. Bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian antara dua pihak yakni kreditur dan debitur, sehingga di dalamnya dapat dimasukkan berbagai syarat dan ketentuan sesuai dengan kebutuhan Bank;
- b. Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu/pasti. Dimana akta pengakuan hutang yang dibuat di hadapan Notaris sesuai Pasal 224 HIR/258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan hakim yang tetap yang berarti akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan akta pengakuan hutang berfungsi ganda yakni sebagai alat bukti dan sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial;
- d. Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada debitur, undang-undang memberikan jalan

---

<sup>12</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 130-131.



keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang notariil.

Dengan demikian, adapun tindakan Bank atas adanya konflik alas hak dari Hak Tanggungan terhadap kredit yang telah diberikan, yakni diantaranya: meminta nasabah (debitur) untuk melunasi sebagian atau seluruh kredit yang diberikan dengan jaminan pengganti, melakukan somasi (surat peringatan utang) kepada debitur, melakukan gugatan kepada debitur melalui Pengadilan Negeri *Uitvoer Bij Voorad*, eksekusi putusan pengadilan, eksekusi akta pengakuan utang, eksekusi hak tanggungan, *parate* eksekusi hak tanggungan, eksekusi terhadap penjamin, lembaga paksa badan, serta kepailitan melalui Pengadilan Niaga.

Selain itu, pada saat ini tindakan Bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan adalah bersifat stagnan, artinya hal tersebut sepanjang tidak ada pembatalan atau pencabutan terhadap objek hak tanggungan maupun Sertipikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang resmi untuk itu. Akan tetapi, apabila ada pembatalan atau pencabutan atas Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, maka Bank sebagai kreditur dan sekaligus sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat meminta ganti kerugian kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional cq. Departemen Keuangan.

Penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan, bahwa penyelesaian secara damai merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dengan debitur yang masih mempunyai itikad baik maupun kooperatif dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah. Kemudian penyelesaian selanjutnya dengan penagihan yang dilakukan dengan mendatangi debitur secara langsung, dan debitur diminta melakukan pembayaran dalam jumlah tertentu dari kewajibannya kepada Bank dalam jangka waktu tertentu yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Kesanggupan Debitur.

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Sedangkan perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan,

lembaga keuangan non bank maupun lembaga pegadaian. Perjanjian ini dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik.<sup>13</sup>

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak. Untuk kebendaan bergerak, dapat dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek dan hak tanggungan sebagai jaminan utang.

Berkenaan dengan benda jaminan tersebut, maka ada hal-hal yang perlu diteliti oleh Bank yaitu:<sup>14</sup>

- a. Surat tanda bukti milik dari benda jaminan;
- b. Atas benda jaminan tersebut apakah pernah diikatkan secara yuridis sebagai jaminan atas pinjaman yang lain;
- c. Apakah benda yang akan diikatkan sebagai jaminan telah diasuransikan;
- d. *Condition of economy and sector of business* atau kondisi ekonomi dan sector usaha ;

Apapun jenis dan bentuk fasilitas produksi yang dimiliki oleh debitor, *account officer* harus meneliti kondisi ekonomi calon debitor, oleh karenanya kondisi ekonomi yang menyangkut atau mempengaruhi atau mendorong calon debitor perlu mendapat sorotan. Karena mungkin sekali terdapat kondisi atau situasi yang memberikan dampak positif atau negatif terhadap usaha calon debitor. Untuk itu mengenai aspek kondisi ekonomi pemohon kredit yang dianalisa meliputi jenis usaha; bentuk usaha atau group usaha lainnya; dan besarnya permohonan yang diajukan.

- e. *Competence to borrow* (wewenang untuk meminjam);  
Di samping mendapatkan gambaran tentang kemampuan dan kesediaan perusahaan mengembalikan kredit, Bank juga ingin mengetahui siapa saja dalam organisasi perusahaan secara hukum mempunyai wewenang untuk meminjam dana dari Bank.

---

<sup>13</sup> Salim HS, H, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 30.

<sup>14</sup> Siswanto Sutojo, *Analisis Kredit Bank Umum*, (Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1995), hlm. 44.

Menurut Pasal 1131 KUHPerdara, maka segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tersebut, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur tersebut. Sementara itu, menurut ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara, harta kekayaan debitur tersebut menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberi utang kepada debitur yang bersangkutan.

Berkaitan dengan jaminan, maka dalam hal ini Hak Tanggungan adalah komponen dari hukum jaminan. Dimana Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) itu sendiri merupakan realisasi daripada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan demikian untuk sejumlah hak-hak tertentu UUPA tunduk pada sistem Hukum Perdata dan pada sisi lain tunduk kepada sistem Hukum Publik. Dan posisi Hak Tanggungan dalam hukum jaminan, bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak Tanggungan ini lahir melalui tata cara pembebanan yang meliputi proses kegiatan, yaitu:<sup>15</sup>

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian Hutang Piutang yang dijamin;
2. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Di dalam praktek perbankan, kredit/pembiayaan yang diberikan Bank diikuti dengan pengikatan jaminan. Secara hukum perjanjian pengikatan jaminan merupakan perjanjian *accessoir*, artinya bahwa perjanjian pengikatan akan hapus, apabila perjanjian pokoknya (dalam hal ini perjanjian kredit) hapus. Karena yang dijadikan jaminan adalah hak atas tanah yang merupakan jaminan kebendaan yang

---

<sup>15</sup>Purwahid, Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT, (Semarang: FH UNDIP, 2001), hlm. 64.

termasuk benda tidak bergerak, sehingga perlu dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang termasuk benda tidak bergerak. Jaminan Hak Tanggungan yang digunakan dalam rangka realisasi kredit dibuat dengan akta PPAT.

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, pemberian Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan, sebagai jaminan Pelunasan Hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menyebabkan hutang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Permasalahan mengenai tanah pada dewasa ini semakin kompleks, hal ini disebabkan keadaan tanah yang terbatas sedangkan jumlah penduduk semakin bertambah, harga tanah yang meningkat dengan cepat dan kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya, berkaitan dengan hak tersebut tentunya tidak terlepas dengan semakin banyaknya kasus-kasus pertanahan. Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui Badan Pertanahan Nasional dan solusi melalui Badan Peradilan. Solusi penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui beberapa cara yaitu melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), Mediasi dan Badan Peradilan.

Adapun untuk menghindarkan kredit bermasalah (*non performing loan*), Bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan debitur. Analisa dari aspek hukum juga telah dilakukan misalnya legalitas debitur, legalitas usaha debitur, kewenangan orang bertindak mewakili perusahaan, keabsahan hukum dari barang yang menjadi agunan, penjamin dan pemantauan serta pengawasan secara terus-menerus. Adanya kredit bermasalah, akan menjadi beban bagi Bank, karena kredit bermasalah tersebut menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah Bank, oleh karena itu adanya kredit bermasalah apalagi dalam golongan macet menuntut:<sup>16</sup>

1. Penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan segera mengambil tindakan hukum jika sudah tidak ada jalan lain penyelesaian melalui restrukturisasi. Untuk menjaga agar kredit yang telah diberikan kepada para debitur memiliki kualitas *performing loan*, maka harus dilakukan pemantauan dan pengawasan untuk mengetahui secara dini apabila terjadi deviasi (penyimpangan) dan langkah-langkah memperbaikinya;
2. Dilakukan penilaian ulang (*review*) secara periodik agar dapat diketahui sedini mungkin, baik *actual loan problem* maupun potensial problem, sehingga Bank dapat mengambil langkah-langkah pengamanannya (*action program*);
3. Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera apabila kredit menunjukkan bermasalah (*non performing loan*).

Sementara itu, adapun upaya/jalan keluar yang dapat dilakukan oleh Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan atas konflik alas hak yang dijadikan sebagai jaminan utang, maka Bank melakukan tindakan restrukturisasi pinjaman, pengalihan fasilitas dan pelunasan sebagian atau seluruhnya. Selain itu, Bank juga dapat melakukan upaya hukum dalam bentuk melakukan perlawanan pada Pengadilan Negeri, Badan Pertanahan Nasional dan pihak kepolisian yang telah melaksanakan eksekusi terhadap objek yang dijadikan sebagai jaminan utang yang dibebani hak tanggungan didalamnya.

---

<sup>16</sup> Sutarno, *Op. Cit*, hlm. 265.

Kemudian, terkait dengan pemilik atas objek yang dijadikan sebagai jaminan utang tersebut dimana setelah objek jaminan Hak Tanggungan dilepaskan ataupun dikembalikan oleh Bank (kreditur) kepada pemilik tanah sah yang namanya tercatat dalam sertipikat sebaiknya secara resmi mengajukan pemblokiran melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat sehingga status tanah tersebut menjadi *status quo*. Selanjutnya atas dasar pertimbangan tidak dapat mempergunakan tanah tersebut, pemilik tanah/pemilik sah atas objek tanah juga dapat melakukan perlawanan dalam bentuk gugatan, yakni menggugat pihak lainnya yang menguasai atau menduduki tanah tersebut dan kepada negara khususnya berkaitan dengan ganti rugi yang dialami oleh pemilik yang sah atas objek tanah yang dijadikan jaminan utang tersebut.

Di dalam rangka restrukturisasi kredit (pinjaman), diperlukan adanya perubahan perjanjian kredit yang sudah ditandatangani, sehingga diperlukan suatu amandemen atau *addendum* perjanjian kredit tersebut.<sup>17</sup> Dimana amandemen atau *addendum* adalah perubahan yang dilakukan terhadap suatu perjanjian yang sudah ditandatangani dan berlaku mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian. Perubahan dilakukan terhadap ketentuan atau pasal yang diinginkan untuk dirubah sesuai dengan bentuk restrukturisasi yang disepakati para pihak, sedangkan pasal-pasal yang tidak dirubah tetap berlaku. Amandemen tersebut merupakan lampiran dari perjanjian kredit awal jika perubahan atau amandemen itu tidak banyak merubah ketentuan perjanjian awal. Namun, dapat juga amandemen tersebut sebagai pengganti perjanjian kredit awal, karena perubahan itu dilakukan secara menyeluruh sehingga mengakibatkan perjanjian kredit awal tidak berlaku lagi.

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Adapun alasan-alasan diberikannya perlindungan hukum terhadap Bank sebagai kreditur atas kredit yang diberikannya dengan jaminan Hak Tanggungan, disebabkan karena dalam hal tersebut Bank sebagai kreditur mendapatkan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan hutang debitur berupa alas hak tanah, sehingga dengan demikian perlu diberikannya

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 138.

perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya terhadap kreditur. Selain itu, didukung pula dengan adanya asas-asas yang mendasari dari perlindungan hukum tersebut, di antaranya yaitu:

- a. *Droit De Preference* (Dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mendahului (*droit de preference*);
  - b. *Droit De Suite* (Kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*Droit de suite*);
  - c. Jaminan Umum Pasal 1131 KUHPerdata;
  - d. Kepailitan Pemberi Hak Tanggungan;
  - e. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi;
  - f. Kemudahan dan Kepastian dalam Eksekusi;
  - g. Kepastian Tanggal Kelahiran Hak Tanggungan.
2. Tindakan yang dapat dilakukan oleh Bank (Kreditur) terhadap Debitur atas konflik alas hak dari Hak Tanggungan terhadap kredit yang telah diberikan berupa negosiasi (perundingan), mediasi dan arbitrase dengan diantaranya meminta debitur untuk melunasi sebahagian ataupun seluruh kredit yang diberikan selain pilihan memberikan jaminan pengganti yang dinilai layak dan baik diterima oleh Bank. Termasuk tindakan restrukturisasi pinjaman (kredit), pengalihan fasilitas untuk sebahagian maupun seluruhnya.
  3. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Bank (Kreditur) atas sengketa alas hak yang terjadi adalah yakni dengan melakukan somasi (surat peringatan utang) kepada nasabah (Debitur), melakukan gugatan kepada debitur melalui Pengadilan Negeri *Uitvoer Bij Voorad*, eksekusi putusan pengadilan, eksekusi akta pengakuan utang, eksekusi hak tanggungan, *parate* eksekusi hak tanggungan, eksekusi terhadap penjamin, lembaga paksa badan, serta kepailitan melalui Pengadilan Niaga. Disamping itu Bank juga melakukan perlawanan pada Pengadilan Negeri, mengajukan gugatan terhadap para pihak penggugat, para pihak tergugat, Badan Pertanahan Nasional dan

Kepolisian Daerah Sumatera Utara cg Kepolisian Resort Kota Medan yang turut mengamankan pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan.

## **B. Saran**

1. Adanya pembaharuan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Misalnya yakni khususnya yang berkaitan tentang jaminan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah yang dibebani tanggungan. Dan terhadap pelaksana kekuasaan kehakiman, terkhusus dalam hal ini yakni Pengadilan Negeri agar dapat melaksanakan kewenangan yang dimilikinya dengan tidak semena-mena dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam memberikan/menjatuhkan putusannya yang sangat merugikan bagi Bank dan masyarakat pencari keadilan.
2. Di dalam memberikan kredit kepada calon debitur, pejabat Bank terutama pejabat Bank bagian kredit dalam melaksanakan analisis sistem dan tata cara *6 C's of Credit (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economy and Competence to borrow)* harus secara cermat dan cerdas. Hal tersebut untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah/macet pada masa yang akan datang, karena berhasil tidaknya penyaluran kredit Bank dapat mempengaruhi kredibilitas Bank yang bersangkutan. Perlunya pengawasan dan pembinaan yang telah dengan baik dilakukan oleh pihak Bank serta terus ditingkatkan, tanpa bermaksud mencampuri terlalu dalam “rumah tangga” atau pengelolaan atas dana yang dipinjam oleh debitur.
3. Diharapkan kepada semua unsur penegak hukum, utamanya Pengadilan Negeri / Niaga, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kepolisian dalam melaksanakan eksekusi untuk mematuhi rambu hukum agar tidak terjadi kesalahan dalam pelaksanaan eksekusi barang jaminan milik nasabah debitur.



## V. Daftar Pustaka

- Fia S. Aji, *Kedudukan Kreditur dalam Penjaminan dengan Hak Tanggungan*, [Http://www.pertanahannasional.blogspot.com](http://www.pertanahannasional.blogspot.com), diakses tanggal 17 April 2012.
- Greuning, Hennie van dan Bratanovic, Sonja Brajovic, *Analisis Risiko Perbankan*. Jakarta: Salemba Empat, 2011.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan, 2005.
- J. Moleong, Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Purwahid, Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT. Semarang: FH UNDIP, 2001.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011.
- Suhartini Karim, *Hak Kebendaan yang Bersifat Sebagai Pelunasan Hutang (Hak Jaminan)*, [Http://rhiniis'.blog.com](http://rhiniis'.blog.com), diakses tanggal 30 Agustus 2012.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2009.
- Sutojo, Siswanto, *Analisis Kredit Bank Umum*. Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1995.
- Suyatno, Thomas *et.al*, *Kelembagaan Perbankan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2005.
- Tri Cahya Ayu Marta, *Sengketa Ekonomi*, [Http://wordpress.com](http://wordpress.com), diakses tanggal 30 Agustus 2012.

## FORMULIR KETERANGAN PENULIS

NAMA PENULIS : DONALD PADMALI

NIM : 107011060

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Artikel :

Judul Thesis : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
BANK ATAS KONFLIK ALAS HAK DARI  
HAK TANGGUNGAN.  
(Studi Kasus PN Medan Register  
No.113/Pdt.G/2006/PN-Mdn Tanggal 01-03-2007)



Pembimbing : 1. Prof.Dr.Muhammad Yamin,SH, MS, CN  
2. Prof.Dr.Budiman Ginting,SH, MHum  
3. Prof.Dr.Syafruddin Kalo,SH, MHum

Tanggal & Tahun Tamat : 08 Juli 2013

Alamat Rumah : Jl.Negara No.67-B/80-B Medan

E- Mail : ----

Bersama ini Saya menyatakan bahwa tulisan ini telah mentaati aturan mengenai larangan plagiarisme dan merupakan karya Saya sendiri yang belum pernah dipublikasikan. Saya bertanggung jawab penuh atas isi dan tulisan ini.

Medan, 14 Februari 2014

  
DONALD PADMALI

Prof.Dr.Muhammad Yamin,SH, MS, CN

