

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS SENGKETA
KEPEMILIKAN OBYEK JAMINAN YANG DIBEBANI HAK
TANGGUNGAN**

**Arista Nurul Shofa Nisa, Prof.Dr.Suhariningsih ,SH.MS, Amelia Sri Kusuma
Dewi, SH.M.Kn.**

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email : ita.fhub@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mendeskripsikan, dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas sengketa kepemilikan obyek jaminan yang di bebani Hak Tanggungan serta upaya hukum yang dapat dilakukan kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang debitur. Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif empiris, dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, kasus, konseptual, serta deskriptif analisis. Dari hasil penelitian dengan metode di atas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, bahwa perlindungan hukum yang diperoleh bagi kreditur atas sengketa kepemilikan obyek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan yakni dengan mengacu pada Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara mengenai jaminan umum, karena kreditur disini statusnya telah berubah dari kreditur separatis menjadi kreditur konkuren akibat adanya putusan Pengadilan Negeri, sedangkan upaya yang dapat dilakukan kreditur yakni mengajukan gugatan baru ke Pengadilan Negeri atas gugatan utang piutang, karena kreditur tetap mempunyai hak tagih atas pelunasan piutangnya dan debitur tetap wajib membayar seluruh hutang kepada kreditur.

Kata kunci : perlindungan hukum, kreditur, sengketa kepemilikan, jaminan, Hak Tanggungan.

***Legal Protection For Creditors Object Ownership Dispute Over The Collateral
Encumbered Right Dependents***

**Arista Nurul Shofa Nisa, Prof.Dr.Suhariningsih ,SH.MS, Amelia Sri Kusuma
Dewi, SH.M.Kn.**

Faculty of Law, Brawijaya University

Email : ita.fhub@yahoo.com

ABSTRACT

This study aims to determine, describe, and analyze forms of legal protection for creditors over the disputed ownership of the encumbered collateral object Mortgage and legal remedies that may be lenders to obtain repayment of a debt of the debtor. This research is a kind of normative empirical research, using the approach of legislation, cases, conceptual, and descriptive analysis. From the results of research by the above method, the authors obtained answers to the problems that exist, that legal protection for creditors obtained over the disputed ownership of the object guarantees that the Mortgage burdened with reference to Article 1131 and 1132 of the Civil Code concerning public security, because creditors have status here be changed from the secure creditor unsecured creditors as a result of the decision of the District Court, while the effort to do the creditors filed a new action in the District Court on a lawsuit debts, as creditors still have the right to collect on its receivables and the payment of the debtor remains obligated to pay the entire debt to the creditor.

Keywords: legal protection, creditors, disputed ownership, security, Mortgage.

I. PENDAHULUAN

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak¹.

Salah satu kegiatan perbankan yang digemari masyarakat yakni pemberian kredit. Setiap tahapan proses pemberian kredit harus senantiasa dilaksanakan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Dalam perjanjian kredit diperlukan adanya suatu agunan atau jaminan yang diberikan pada bank. Jaminan yang diberikan sangat penting perannya, karena dengan adanya jaminan ini akan ada suatu kepastian kredit yang telah diberikan, untuk dikembalikan sesuai jangka waktu yang disepakati, dan telah dituangkan dalam perjanjian kredit.

Dalam jaminan dikenal jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitur yang terjadi atau timbul dari undang-undang. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan utang yang sifatnya kontraktual, yakni yang terbit dari perjanjian tertentu, baik yang khusus ditujukan terhadap benda-benda tertentu maupun orang tertentu. Jaminan khusus itu sendiri mencakup Gadai (Pasal 1150-1160 BW), Hipotik (Pasal 1162-1232 BW), Fidusia (UU Nomor 42 Tahun 1999), Resi Gudang (UU Nomor 9 Tahun 2011), *Bortoch* (jaminan perorangan, Pasal 1820-1850 BW), serta Hak Tanggungan (UU Nomor 4 Tahun 1996).

Dalam setiap jaminan utang yang didahului adanya perjanjian, ditujukan terhadap benda-benda maupun orang yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Mengenai jaminan yang dijadikan agunan kredit ini harus didaftarkan agar memiliki sertifikat hak tanggungan yang berkekuatan hukum. Hak tanggungan itu sendiri adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *assecoir* dan

¹ Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 1 angka (2).

eksekutorial yang diberikan oleh debitur kepada debitur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa ada segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut.

Dengan banyaknya bank yang memberikan fasilitas kredit terhadap nasabahnya, ternyata tidak semua perjanjian kredit antara nasabah dan bank dapat berjalan dengan lancar. Terbukti, banyak sekali laporan atau berita-berita bahwa nasabah menunggak tidak dapat membayar utang berikut bunganya ataupun nasabah memiliki itikad tidak baik untuk tidak membayar utang-utangnya. Dalam kasus yang penulis angkat yakni kasus antara kreditur (PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk) dan Debitur (selaku nasabah bank, CV.Sari Agung), dimana debitur telah dinyatakan kredit macet dan akan dilakukan eksekusi penjualan jaminan Hak Tanggungan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sesuai Pasal 6 UUHT. Namun, pada kenyataannya bank tidak dapat menggunakan haknya untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Hal ini dikarenakan adanya pihak ketiga yang mengajukan gugatan mengenai pengakuan kepemilikan yang sah dari salah satu jaminan yang akan di eksekusi, yakni jaminan berupa tanah bangunan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1556 atas nama Charis Achmadi di Kelurahan Sumber Sari, Jember. Perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jember melalui putusan Nomor 94/Pdt.G/2012/PN.JR, yang memenangkan pihak penggugat. Dengan dikeluarkannya obyek sengketa dari jaminan debitur maka kreditur merasa dirugikan dan sampai saat ini belum mendapat pelunasan dari debitur. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka, rumusan masalah yang ada yakni :

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas sengketa kepemilikan terhadap obyek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan?
2. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan kreditur untuk mendapatkan pemenuhan haknya atas pelunasan utang debitur?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan 2 (dua) metode penelitian, yakni metode penelitian hukum normatif untuk menjawab rumusan masalah pertama, yaitu mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas sengketa kepemilikan obyek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan dan metode penelitian hukum empiris (*case approach*) untuk menjawab rumusan masalah kedua terkait dengan upaya apa yang dapat dilakukan kreditur untuk mendapatkan pemenuhan haknya atas pelunasan utang debitur. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh penulis akan dianalisis dengan menggunakan teknik interpretasi gramatikal, yakni penafsiran menurut bahasa sesuai yang tertulis dalam aturan tersebut. Sedangkan jenis data primer dan sekunder dianalisis dengan teknik deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menggambarkan hasil pembahasan dari permasalahan mengenai upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan kreditur untuk mendapatkan pemenuhan haknya atas pelunasan utang debitur.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Posisi Kasus

CV. Sari Agung menjadi debitur BRI Kantor Cabang Jember sejak tahun 2004 dan terakhir memperoleh fasilitas kredit dengan jumlah maksimal 4 miliar rupiah. Pada tahun 2006 telah menunggak dan dilakukan upaya penyelesaian (setelah dilakukan restrukturisasi namun gagal) dengan menjual agunan melalui *parate executie* namun pada saat itu debitur melakukan upaya hukum dengan menggugat BRI yang dianggap pemberian fasilitasnya tidak sah. Dari Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung, memberikan putusan bahwa gugatan CV. Sari Agung dinyatakan tidak berdasar dan memutuskan BRI Kantor Cabang Jember, sebagai pemenang, hal ini sesuai putusan Mahkamah Agung No. 3044K/PDT/2009. Pada bulan September 2012, berdasarkan putusan

Mahkamah Agung tersebut, BRI Kantor Cabang Jember berniat untuk kembali melakukan lelang atas seluruh agunan milik CV. Sari Agung serta telah memperoleh kepastian lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember tanggal 23 Oktober 2012. Pada tanggal 16 Oktober 2012, terdapat pihak lain (yang mengaku sebagai pemilik salah satu agunan di BRI Kantor Cabang Jember) mendaftarkan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jember bertujuan untuk membatalkan lelang atas salah satu agunan yang dijaminkan ke BRI Kantor Cabang Jember tersebut. Dalam kasus ini, pihak-pihak yang terkait yakni Charis Achmadi dan Sari Wulan adalah sepasang suami istri yang mempunyai anak:

1. Haris Hermawan (Anak Pertama) dengan istri, Nanik Idajanti
2. Nuning Handayani (Anak Kedua) dengan suami, Sholahudin merupakan debitur BRI Cabang Jember dan belum melunasi utangnya.
3. Agus Windarto (Anak Ketiga), merupakan debitur NPL (*Non Performing Loan*) di BRI sejak tahun 2007.

Keseluruhan pihak tersebut merupakan debitur macet PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Jember. CV.Sari Agung mengajukan kredit dengan jumlah total 4 milyar rupiah pada tahun 2001 dengan menyerahkan 11 agunan, salah satunya yang menjadi obyek sengketa SHM No.1556/ Kelurahan Sumber Sari atas nama Charis Achmadi, namun pada tahun 2004 kredit menunggak dan tidak dapat dilunasi. CV. Sari agung sendiri terdiri dari:

1. Haris Hermawan (Direktur)
2. Nanik Idajanti (Wakil Direktur)
3. Charis Achmadi (Komisaris I)
4. Sari Wulan (Komisaris II)

Adapun duduk perkara sebagai berikut :

1. Penggugat disini adalah Nuning Handayani (Penggugat I) dan Agus Windarto (Penggugat II).

2. Tergugat adalah CV. Sari Agung (Tergugat I), Haris Hermawan (Tergugat II), Nanik Idajanti (Tergugat III), Sari Wulan (Tergugat IV), Charis Achmadi (Tergugat V), PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk Cabang Jember (Tergugat VI), serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember (Tergugat VII).
3. Pada tahun 2001, Moeljono (sebagai avails) menawarkan kepada Penggugat I Tanah bangunan seharga 350 juta rupiah, Sertifikat Hak Milik No.1556/Kelurahan Sumpersari – Jember.
4. Penggugat I membayar uang muka 150 juta rupiah pada bulan Januari dengan janji tiga bulan kemudian akan dibayar lunas.
5. Pada bulan Maret Penggugat I mengajak Penggugat II untuk membayar sisa pembelian tanah tersebut, dengan kesepakatan obyek sengketa milik bersama.
6. Menurut para penggugat, ketika tanah sengketa akan dilunasi, sertifikat tersebut ternyata sedang diagunkan hutang pada BRI Cabang Jember a.n. Siti Zubaidah. Siti Zubaidah belum melunasi bunga dan denda ke BRI Cabang Jember sebesar Rp 40.101.500,- akhirnya bunga dan denda dibebankan ke Penggugat II dengan total harga tanah sengketa Rp 394.101.500,-
7. Setelah membeli tanah sengketa, para penggugat mengatakan mengurus proses balik nama dengan meminta bantuan Charis Achmadi (ayah para penggugat) dan diketahui serta disetujui istrinya, Sari Wulan (ibu para penggugat). Namun, ternyata Charis Achmadi membalik nama atas nama dirinya sendiri. Perbuatan Charis Achmadi ini merupakan perbuatan melawan hukum.
8. Kemudian Tergugat I,II,IV,dan V mengajukan permohonan kredit ke BRI Cabang Jember tanggal 10 Juni 2004. Pada Tanggal 16 Juli 2004 permohonan kredit tersebut disetujui oleh pihak bank dengan memasukkan 11 jaminan. Akte perjanjian kredit nomor 21

dibuat oleh notaris Fatur Rahman tanggal 28 Juli 2004 dengan limit kredit Rp 4.800.000.000,- (empat miliar delapan ratus juta rupiah). Untuk melunasi kredit, diserahkanlah jaminan termasuk tanah sengketa SHM No.1556/Kel.Sumbersari atas sebidang tanah seluas 1700m² dalam gambar situasi tanggal 21 Januari 1987 No.11221987, tertulis atas nama Charis Achmadi. Sertifikat Hak Milik telah dipasang Hak Tanggungan tingkat pertama No.863/2004 tanggal penerbitan sertifikat Hak Tanggungan 31 Agustus 2004 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

9. Dalam memberikan pinjaman pada debitur, pihak bank selalu menggunakan asas kehati-hatian termasuk dalam hal agunan kredit. Agunan yang diajukan tersebut telah melalui tahapan analisa, kunjungan lapangan, dan kelengkapan, maupun keabsahan dokumen kredit antara lain sertifikat hak milik yang menjadi dasar utama pengikatan hak tanggungan.
10. Di tahun 2006, para penggugat tidak dapat membayar utang ke bank dan dinyatakan sebagai kredit macet. Maka, seluruh jaminan akan dilelang termasuk tanah sengketa oleh BRI Cabang Jember melalui KPKNL Jember No : B.4279/KC.XVI/ADK/10/2012.
11. Menurut data perbankan BRI, hanya ada satu perjanjian kredit yang berhubungan dengan objek sengketa SHM No.1556/Kel.Sumber Sari sesuai Akta Persetujuan Membuka Kredit No.21 Tanggal 28/07/2004 dihadapan notaries Fatur Rahman, perubahan terakhir Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No.55 tanggal 29/09/2006 dimana Tergugat I,II,III,IV, dan V sebagai penjamin kredit atau debitur BRI Cabang Jember dan bukan Siti Zubaidah ataupun Dr.Moeljono.
12. Gugatan yang diajukan para penggugat menurut Tergugat VI adalah upaya penggugat dengan maksud tidak baik, yakni tidak membayar kewajiban utang atau kredit pada BRI Cabang Jember.

13. Tergugat I,II,III,IV,dan V merupakan debitur BRI Cabang Jember sejak tahun 2004 dengan perjanjian kredit No. 21/2004, namun pada tahun 2006 Tergugat I menunggak dan dilakukan upaya restrukturisasi kredit No.55/2006, namun Tergugat I,II,III,IV, dan V tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka BRI Cabang Jember melakukan Parate Executie terhadap jaminan kredit sesuai pasal 6 UUHT, tetapi Tergugat I,II,III,IV,dan V menggugat BRI Cabang Jember sebagai upaya untuk menunda pelaksanaan parate eksekusi, tahun 2009 MA menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember yang menyatakan gugatan Tergugat I,II,III,IV,dan V tidak berdasar dan memenangkan BRI Cabang Jember (Putusan MA No.3044K/PDT/2009).
14. Pada tanggal 16 Oktober 2012 para penggugat mengajukan gugatan terhadap salah satu obyek yang dijaminan Tergugat I,II,III,IV,dan V kepada BRI Cabang Jember sebagai jaminan atas kredit macet. BRI Cabang Jember merasa adanya scenario, itikad tidak baik dari keluarga besar Charis Achmadi yang telah menikmati kredit namun tidak melaksanakan kewajiban membayar kredit. Total kewajiban terakhir yang harus dibayar oleh Tergugat I,II,III,IV, dan V sebesar Rp 4.743.472.059,-.
15. Dengan dijaminkannya agunan tersebut membawa akibat hukum bahwa agunan tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila Tergugat I,II,III,IV,dan V tidak dapat melunasi kewajibannya atau wanprestasi, maka agunan tersebut akan dieksekusi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya digunakan untuk melunasi utang. Penyelesaian kredit dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini telah sesuai dengan pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) UUHT juncto janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmatische verkop*) yang ada

dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang telah disetujui dan ditanda tangani oleh pemilik jaminan.

16. Kemudian, setelah menjalani proses persidangan, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jember No.94/Pdt.G/2012/PN.JR, hakim memutuskan memenangkan gugatan para penggugat serta mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang.

17. Putusan Pengadilan Negeri Jember No.94/Pdt.G/2012/PN.JR menyatakan :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- b. Menetapkan bahwa jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Dr.Moeljono tanggal 2 Januari 2001 adalah sah menurut hukum.
- c. Menetapkan bahwa para Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa.
- d. Menetapkan bahwa Tergugat I,II,III,IV, dan V yang telah menjaminkan tanah sengketa atas hutang Tergugat I,II,III,IV, dan V tanpa ijin para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- e. Menghukum Tergugat VI dan VII agar mengeluarkan tanah sengketa dari jaminan hutang Tergugat I,II,III,IV, dan V.
- f. Serta menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Sengketa Kepemilikan Yang Dibebani Hak Tanggungan

Ada dua perlindungan hukum bagi kreditur atas sengketa kepemilikan yang dibebani Hak Tanggungan. Yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

1. Perlindungan Hukum Preventif

- a) KUHPdata terdapat dalam Pasal 1131 dan 1132, mengenai segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak

bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada, nantinya menjadi tanggungan untuk segala perikatannya, serta kebendaan atau obyek yang dijaminakan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang mengutang padanya. Maka menurut penulis, berdasarkan pasal 1131 dan 1132 kreditur mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan pelunasan kreditnya dari debitur. Sehingga tidak dipusatkan pada obyek sengketa yang digunakan untuk melunasi utang debitur, namun harta lain juga bias menjadi jaminan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang.

b) Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Menurut pasal 12 A, apabila debitur mengalami kredit macet, bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan umum maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasar kan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya.

c) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
Pasal 1 ayat (1) Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*droit de preference*), merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya.

2. Perlindungan Hukum Represif

a) Undang Undang Hak Tanggungan

Terdapat dalam pasal 6, 7, 11, 14, 20 yang mengatur mengenai apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dimana jaminan yang dijadikan obyek Hak Tanggungan harus didaftarkan dan mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “Demi KeTuhanan Yang Maha Esa”, maka memiliki kekuatan eksekutorial bagi pemegang Hak Tanggungan.

b) Pembuktian menurut Buku IV KUHPerdara

Mengenai kasus ini, pembuktian dapat dilakukan oleh kreditor untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi sesuai KUHPerdara Buku IV mengenai pembuktian serta pembuktian mengenai kepemilikan obyek hak atas tanah berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Pembuktian disini harus diartikan secara yuridis, dimana dalam pembuktian diberikan pertimbangan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar dan mendukung dalil-dalil gugatannya. Dalam pembuktian ini para pihak harus member dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian, tentang kebenaran peristiwa terkait kasus, dengan demikian, pembuktian dibebankan kepada para pihak.²

² Rusmadi Murad, **Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah**, Penerbit Alumni, Bandung, 1991. Hlm 53

Menurut pasal 1865 dan 1866 KUHPerdara, ”*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, dengan alat bukti berupa bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, serta sumpah*”. Maka, menurut penulis, kreditur dapat melakukan pembuktian sesuai pasal tersebut dengan mengajukan bukti-bukti tulisan berupa akta atau sertifikat dari perjanjian awal kredit sampai pada kepemilikan sertifikat Hak Tanggungan, mengajukan saksi-saksi, dan lain sebagainya.

C. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Kreditur Untuk Mendapatkan Pelunasan Hutang Debitur

1. Upaya Yang Telah Dilakukan Kreditur

- a) Melakukan negosiasi antara debitur dengan pihak bank
- b) Pemberian surat tagihan yang dilakukan apabila jangka waktu pembayaran yang ditentukan telah habis
- c) Pada tahun 2006 debitur tidak dapat membayar hutang-hutangnya dan dilakukan upaya penyelesaian melakukan restrukturisasi kredit.
- d) Setelah dilakukan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit dirasa gagal oleh kreditur, maka tindakan penyelamatan kredit lainnya yang diambil oleh kreditur yakni pengambil alihan aset debitur atau agunan yang dijamin dalam perjanjian kredit, namun gagal akibat adanya putusan pengadilan negeri yang menyatakan untuk mengeluarkan obyek sengketa dari jaminan debitur.
- e) Dengan dikeluarkannya obyek sengketa dari jaminan debitur, dan memenangkan para pihak Penggugat, maka kreditur telah

mengajukan Banding dengan No:94/Pdt.G/2012/PN.Jr jo No:24/Pdt.BD/2013/PN.Jr pada tanggal 27 Juni 2013, namun sampai pada saat ini putusan banding tersebut belum ada.

f) Akibat lamanya debitur dalam mengembalikan kredit, maka untuk mengembalikan uang Negara dengan cepat, bank mengadakan lelang melalui jalur kepailitan dan saat ini masih dalam proses dimana kreditur nya adalah BRI Cabang Jember dengan Kantor Pajak Jember.

2. Upaya Lain Yang Dapat Dilakukan Kreditor

a) Upaya litigasi

- (1) Mengajukan gugatan wanprestasi debitur
- (2) Mengajukan gugatan kepailitan ke Pengadilan Niaga
- (3) Penyelesaian melalui lembaga paksa badan
- (4) Penyelesaian Menurut Peraturan Bank Indonesia, PBI Nomor 7/2/PBI/2005/ Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yakni dengan melakukan pengambil alihan agunan (AYDA) atau *write-off* (Penghapusan bukuan)

b) Upaya Non Litigasi

- (1) Negosiasi
- (2) Konsiliasi
- (3) Mediasi
- (4) Fasilitasi
- (5) Penilaian independen
- (6) Arbitrase

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas sengketa kepemilikan terhadap obyek jaminan yang dibebani hak Tanggungan mengacu pada Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang mengatur mengenai segala

kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak, baik yang telah ada maupun yang akan ada nantinya menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Hal ini disebabkan UU Perbankan dan Undang Undang Hak Tanggungan yang mengatur secara khusus mengenai hak kreditur apabila debitur wanprestasi dirasa tidak dapat melindungi kepentingan kreditur. Maka menurut penulis, digunakanlah Pasal 1131 dan 1132 mengenai jaminan umum, dimana kreditur disini masih mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan pelunasan kreditnya dari debitur. Sehingga tidak dipusatkan pada obyek sengketa yang digunakan untuk melunasi utang debitur, namun harta lain baik yang sudah ada maupun yang akan ada akan menjadi jaminan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang debitur.

2. Sedangkan upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur untuk mendapatkan pemenuhan haknya atas pelunasan utang debitur yakni dengan mengajukan gugatan perdata atas perkara utang piutang ke Pengadilan Negeri. Karena kreditur disini secara hukum tetap mempunyai Hak tagih atas pelunasan utang debitur. Walaupun kreditur telah berubah statusnya dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren kreditur masih bisa menuntut hak nya kepada debitur sampai hutang-hutangnya terlunasi.

B. Saran

1. Bagi Bank atau Kreditur

Agar menerapkan prinsip kehati-hatian kembali dalam menerima permohonan kredit debitur, dan mengecek ulang agunan-agunan apa saja yang diajukan debitur sehingga agunan dapat dipastikan bersih dari sengketa, serta menilai kualitas kredit debitur yang ditinjau dari prospek usaha, kinerja (*performance*) debitur, dan kemampuan untuk membayar debitur terjamin. Disamping itu tidak lupa untuk menganalisis kembali mengenai prinsip 5C dalam pemberian kredit, yakni *Character* (penilaian watak), *Capacity* (penilaian kemampuan), *Capital* (penilaian terhadap modal), *Collateral* (penilaian terhadap agunan), dan *Condition of Economy* (penilaian prospek usaha debitur). Disamping ada prinsip 5C, juga ada 5P dan 3R, yakni *Party* (para pihak), *Purpose* (tujuan), *Payment* (Pembayaran), *Profitability* (perolehan laba), dan *Protection* (perlindungan), sedangkan 3R meliputi *Returns* (hasil yang diperoleh), *Repayment* (pembayaran kembali), serta *Risk Bearing Ability* (kemampuan menanggung resiko).

2. Bagi Pemerintah

Bagi pemerintah hendaknya untuk memperbaiki kembali undang undang yang ada atau membuat undang undang baru yang ditujukan untuk melindungi kreditur. Sehingga kreditur tidak lagi dirugikan dengan adanya sengketa-sengketa dari debitur yang tidak bertanggung jawab. Selaian itu,

agar disempurnakan kembali PMK No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK No.93/PMK.6/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, untuk menambah aturan baru yang dapat melindungi kepentingan kreditur demikian apabila terjadi gugatan dari pihak ketiga terhadap obyek jaminan yang diberikan debitur.

Kemudian dibuat aturan baru mengenai perlindungan kreditur yang tunggal, dimana sejauh ini pengaturan mengenai kreditur yang diatur dalam Undang Undang Kepailitan mengatur 2 kreditur atau lebih, sehingga belum ada aturan yang pasti mengenai kreditur tunggal. Disamping itu diharapkan bagi pemerintah untuk menambahkan aturan baru dalam perbankan mengenai pengcoveran nilai kredit dan pembatasan nilai kredit yang selama ini jaminan yang diberikan kreditur hanya sebatas sebesar kredit yang dipakai, maka mungkin dapat ditambahkan untuk melindungi kreditur apabila terjadi wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Rusmadi Murad, **Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah**, Penerbit Alumni,
Bandung, 1991

Undang Undang

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7
Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

PMK No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK No.93/PMK.6/2010
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Bank Indonesia, PBI Nomor 7/2/PBI/2005/ Tentang Penilaian Kualitas
Aktiva Bank Umum