

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996**

Moh. Anwar

Dosen Fakultas Hukum Universitas Wiraraja Sumenep

ABSTRAK

kredit pada umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat. Bank sebagai lembaga keuangan yang menghasilkan jasa keuangan yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman yang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berutang. Permasalahn yang diangkat adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur wanprestasi dan sanksi apa saja yang diberikan kreditur ketika debitur wanprestasi. Tujuannya untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit menurut UU No. 4 Tahun 1996 dan untuk mengetahui sanksi apa saja yang diberikan kreditur ketika debitur wanprestasi. Dalam penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, yaitu metode yang berlandaskan pada filsafat positifme. Metode ini digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu. Teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara prandom (pengumpulan data). Kreditur dalam mendapatkan perlindungan hukum ketika debitur wanprestasi sesuai dengan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 serta pihak kreditur bisa memberikan sanksi kepada debitur ketika debitur wanprestasi yang terdapat dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Hasil dari penelitian ini bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti Lembaga Hypotheek dan Credit Verband. Untuk itu saya menyarankan kepada pembaca khususnya dan masyarakat pada umumnya bahwa setiap kita melakukan suatu tindakan hendaklah mengikuti peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku di Indonesia.

Kata Kunci : *Pelindungan Hukum, Kreditur, Perjanjian Kredit, Jaminan Hak Tanggungan.*

A. PENDAHULUAN

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Dalam melakukan usaha tersebut, Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, Bank juga menyalurkan dana dari

masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.

Kredit perbankan itu telah dimanfaatkan dan dipraktekkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Menurut CH. Gatot Wardoyo, dalam tulisannya berjudul : “Sekitar Klausula-Klausula Perjanjian Kredit Bank”, bahwa perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi diantaranya:

1. Perjanjian kredit mempunyai fungsi sebagai perjanjian pokok. Artinya, perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Misal, perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan

hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.

3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada Bank.

Permasalahan yang diangkat yaitu bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur *wanprestasi* serta Sanksi apa saja yang diberikan kreditur ketika debitur *wanprestasi*.

Tujuan yang ingin saya capai dalam penulisan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur *wanprestasi*.
2. Untuk mengetahui apa saja yang diberikan kreditur ketika debitur *wanprestasi*.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, yaitu metode yang berlandaskan pada filsafat positifisme, metode ini digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu. Teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara *prandom* (pengumpulan data).

B. PEMBAHASAN

Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Kreditur ketika Debitur Wanprestasi Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorang dan badan hukum sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut maka meningkat pula keperluan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Lembaga keuangan yang menghasilkan jasa keuangan adalah lembaga perbankan. Dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit secara tertulis, baik dengan akta di bawah tangan maupun Akta Nasional. Perjanjian kredit disini mempunyai fungsi sebagai

panduan Bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberi kredit yang dilakukan Bank sehingga Bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada Bank terjamin dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu memberikan kredit dilakukan, Bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi Bank.

1. Hak Jaminan

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypothek* dan *creditverband* (Undang-Undang Agraria, 2003 : 74).

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini,

khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi (Supriadi, 2010 : 179).

Berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit maka dapat disimpulkan bahwa dasar dalam perjanjian kredit dalam perjanjian pinjam meminjam uang. Perjanjian pinjam meminjam uang ini mengandung makna yang luas, bahwa obyeknya adalah benda yang habis dipakai.

Dari pemaparan di atas sudah jelas bahwa pihak kreditur bisa mengambil tegas terhadap debitur jika pihak debitur wanprestasi, sebab ketentuan seperti ini sudah tertuang dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Segala kebendaan si berutang (debitur) baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan segala perikatan perseorangan” (Subekti dan Tjikrosudibio, 2008 : 291).

Perlindungan hukum terhadap kreditur juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggungjawab Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapat perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya undang-undang hak tanggungan ini khususnya memberi perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila pihak debitur melawan hukum berupa *wanprestasi*.

2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil

karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan (www.dot.com.id. No. 42, 18 Maret 2011)

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu sebagai berikut:

1. Pemberi Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menjamin objek Hak Tanggungan.
2. Pemegang Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subyek Hak Tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9 yaitu sebagai berikut:

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak

yang berpiutang (Adrian Sutedi, 2010 : 54).

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan (www.dot.com.id. No. 42, 18 Maret 2011).

Wanprestasi merupakan perlawanan hukum yang dilakukan oleh pihak debitur kepada kreditur ketika adanya suatu perjanjian jangka kredit. Pihak debitur lalai memenuhi perjanjian, tidak menyerahkan atau membayar dalam waktu yang ditentukan atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Debitur yang berusaha mengelak pengembalian kredit atau lalai dalam perjanjian pengembalian kredit atau berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa. Ini ialah debitur yang tidak bertanggung jawab sehingga pihak kreditur mengambil tindakan berupa sanksi yang ditujukan kepada pihak debitur, baik sanksi ringan seperti mengambil jaminan dari debitur atau memberikan sanksi tegas jika pihak debitur masih tetap belum bisa melunasi utangnya.

Upaya yang ditempuh pihak kreditur adalah dengan mengajukan ke pengadilan negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in tracht van Sewisjde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan, yaitu: a) Pengadilan Negeri selaku

peradilan tingkat pertama, b) Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding, dan c) Mahkamah Agung.

Menurut Pasal 20 bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) demi hukum. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu berserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Apabila debitur cedera janji, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Ini yang disebut eksekusi Hak Tanggungan.

Jika berbicara tentang eksekusi, maka perlu dijelaskan lebih dahulu bahwa eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan tidaklah termasuk dalam pengertian apa yang dinamakan eksekusi riil. Dan walaupun kita berbicara tentang eksekusi riil, maka sebenarnya eksekusi riil yang dikenal dalam H.I.R hanyalah “eksekusi riil setelah adanya pelelangan”. Sedangkan pengertian eksekusi riil dalam artian yang sebenarnya kita ambil oper dari system Rv, yang menurut Yurisprudensi bilamana perlu masih bisa digunakan.

Eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan bukanlah eksekusi riil, akan tetapi berarti penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan,

yang apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitur telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya, maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi.

Akan tetapi, bila debitur lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditur/bank telah menegur debitur agar supaya selekasnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri, maka teguran demikian disebut *sommatie* atau somasi.

Kalau debitur telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, mulailah kreditur atau bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

1. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat *aturan-aturan*

dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Aturan-aturan yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika pada suatu saat debitur cedera janji. Dalam pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan, yaitu:

Pertama, janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan aturan-aturan yang tercantum

dalam sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan title eksekutorial yang sama kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, kreditur dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Di samping melalui 2 cara di atas, eksekusi Hak Tanggungan dimungkinkan pula untuk dilakukan melalui penjualan di bawah tangan, sepanjang hal tersebut disepakati oleh pemegang dan pemberi Hak Tanggungan dengan memenuhi syarat-syarat tertentu. Penegasan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek*, dimaksudkan untuk menyamakan persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus diserahkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, yang sebelumnya sering menimbulkan perbedaan pendapat dan persepsi

mengenai tata cara eksekusi Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi “mudah dan pasti”. Akan tetapi, praktiknya tidak demikian. Beberapa ketentuan UUHT tidak tegas, tidak lengkap, serta tidak memperhatikan konfigurasi peraturan dalam sistim hukum yang berlaku (termasuk tentang banyaknya upaya hukum yang bisa disalahgunakan untuk menangguhkan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan), sehingga justru memicu ketidakpastian. Untuk membatasi hambatan tersebut, diperlukan adanya tambahan ketentuan, terutama yang menegaskan bahwa lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan *parate* eksekusi dilaksanakan tanpa fiat pengadilan. Adapun yang dilaksanakan berdasarkan title eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan sama sekali tidak boleh ditangguhkan kecuali terdapat unsur pidana.

Apabila suatu kredit diikat dengan Hak Tanggungan, maka jika debitur (nasabah) ingkar janji, tanah yang dijadikan agunan dapat dieksekusi secara paksa. Bank tidak perlu berperkara ke pengadilan yang memakan waktu lama, tenaga besar,

dan biaya mahal. Bank dapat langsung meminta kepada pengadilan agar mengeksekusi barang jaminan untuk selanjutnya dijual lelang. Sebagai dasar permintaan eksekusi barang jaminan oleh bank adalah sertifikat hak tanggungan itu mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga disamakan dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Pengalihan eksekutorial dari *grosse* akta hipotik ke sertifikat hipotik lalu ke sertifikat Hak Tanggungan merupakan penyimpangan terhadap Pasal 224 HIR yang bersifat memaksa. Khoidin membenarkan pendapat tersebut. Menurutnya, kendati pengalihan tersebut dikukuhkan dengan undang-undang juga kurang tepat, karena UU No. 4 Tahun 1996 merupakan hukum materiil bukan hukum formil. Hukum materiil mengatur hak dan kewajiban, sedangkan hukum formil bersifat imperative yang mengatur tata cara melaksanakan hukum materiil.

Menurut Pasal 224 HIR suatu *grosse* dari akta hipotik dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia, di mana pada kepalanya memakai kalimat Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai

kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Pengaturan eksekusi grose akta dalam Pasal 224 HIR tersebut dimaksudkan untuk memperlancar kegiatan di bidang ekonomi, yaitu agar pelaku usaha dapat menyelesaikan sengketa utang-piutang dan kredit macet secara cepat dan tepat.

Di samping itu, Pasal 224 HIR juga bertujuan mengurangi beban hakim dalam menyelesaikan sengketa utang-piutang, karena tidak perlu memeriksa perkara melalui persidangan, sehingga dapat mereduksi penumpukan perkara di lembaga peradilan. Kongesti perkara yang mengakibatkan inefisiensi dan ekonomi biaya tinggi sangat tidak disukai oleh pelaku usaha yang mengedepankan prinsip efektif dan efisien dengan menekan serendah mungkin ongkos produksi.

2. Hak Tanggungan Dinyatakan Pailit

Telah diatur dalam Pasal 21 UUHT yang menyatakan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.

Berkaitan dengan posisi pemegang Hak Tanggungan terhadap pailitnya pemberi Hak

Tanggungan, maka kedudukan pemegang Hak tanggungan akibat jatuh pailitnya pemberi Hak Tanggungan selanjutnya diatur oleh UU Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan (sebagaimana diganti dengan UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU).

Dalam Pasal 56A UU Kepailitan tersebut dinyatakan hak preferen dari kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi hak atas tanah ditangguhkan pelaksanaannya untuk jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Meskipun ditangguhkan eksekusinya, hak atas tanah tersebut tidak boleh dipindah tangankan oleh curator. Harta pailit yang dapat digunakan atau dijual oleh curator terbatas hanya pada barang persediaan (*inventory*) dan atau barang bergerak (*current asset*) meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan hak agunan kebendaan.

Sebagaimana diketahui bahwa Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cedera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak

dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Untuk menjaga jangan sampai penjualan tersebut tidak *fair*, maka penjualan atas hak yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara lelang. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) yang pada prinsipnya menyatakan: objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah diantaranya:

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini hasil

penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

Untuk menghindarkan pelelangan objek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Katentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti

ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypothek* atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia.

Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *hypothek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan

ketentuan pasal-pasal kedua *Reglement* di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua *Reglement* tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan (Undang-Undang Agraria : 106).

Analisis saya dapat menyimpulkan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur *wanprestasi* sudah ada dalam Peraturan Perundang-Undangan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hal ini, saya sebagai penulis skripsi ini sangat menyetujui dengan adanya Undang-Undang tersebut karena dengan demikian pihak kreditur akan merasa terlindungi karena sudah mendapat perlindungan hukum apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa *wanprestasi*. Peraturan ini juga dikuatkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pihak kreditur bisa mengambil tegas terhadap debitur

jika pihak debitur *wanprestasi* seperti yang terdapat dalam Pasal 1131 dan 1132.

Sanksi yang diberikan kreditur ketika debitur *wanprestasi* ini juga sangat baik dilakukan karena dengan demikian orang yang melakukan transaksi pinjam meminjam uang yaitu antara pihak debitur dan kreditur akan diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Maksudnya debitur akan lebih berhati-hati untuk tidak lalai dengan perjanjiannya tersebut sehingga tidak ada istilah melakukan perlawanan hukum ketika adanya suatu perjanjian kredit.

C. PENUTUP

Dari seluruh uraian yang dibahas pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Perlindungan hukum terhadap kreditur terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapat perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini khususnya memberi perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila pihak debitur melawan hukum berupa *wanprestasi*.

1. Apabila pihak debitur tidak bertanggung jawab, maka pihak kreditur bisa mengambil tindakan berupa sanksi yang ditujukan kepada pihak debitur, baik sanksi ringan seperti mengambil jaminan dari debitur atau memberikan sanksi tegas jika pihak debitur masih tetap belum bisa melunasi hutangnya. Hal ini juga terdapat dalam ketentuan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Hermansyah, SH., M.Hum., 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana Predana Media Group.
- Kasmir, SE., MM., 2005, *Pemasaran Bank*, Jakarta : Kencana.
- R. Subekti, Prof., SH., dan R. Tjikrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Prodnya Paramita.
- Sinar Grafika, 2003, *Undang-Undang Agraria*, Redaksi Sinar Grafika.
- Sutedi Adrian, SH., MH., 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Supriadi, SH., M.Hum., 2010, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Usman Rachmadi, SH., 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Undang-Undang No. 10 tahun 1998 Tentang Perbankan.