

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Oleh:

Risma Wati Sitompul ¹⁾

Nathanael Sitorus ²⁾

Ria Sintha Devi ³⁾

Alusianto Hamonangan ⁴⁾

Universitas Darma Agung, Medan ^{1,2,3,4)}

E-mail:

rismaaja744@gmail.com ¹⁾

nathanaelsitorus@gmail.com ²⁾

kokriasintha@gmail.com ³⁾

Alusiantoh710@gmail.com ⁴⁾

ABSTRACT

This research studies the law protection form given to the creditor in the Credit Agreement with Bail Right collateral when the debtor commits the violation according to Act Number 4 of 1996 about the Bail Right on Land as well as the matter related to Land; as well as the Interpretation of Articles in Act Number 4 of 1996 about the Bail Right on Land as well as the matter related to Land giving law protection to the creditor when the debtor commits the violation. This study belongs to a normative law research that is descriptive in nature. The type of data used was secondary data, that is, the one derived directly from the field or society, but through library study by studying and learning the book, literature, journal and internet data. The approach employed here was the one to law procedure, the research done in certain legislation or written law. Technique of collecting data used was library study while technique of analyzing data was the qualitative one. The result of law research shows that the form of law protection given to the creditor when the debtor commits the violation according to Act Number 4 of 1996 is the credit agreement written in the form of deed, both informal and authentic deed corresponding to the explanation of Article 10 of Act Number 4 of 1996, that the Bail right certificate publishing by the Land Affairs Office as the evidence of the Bail Right, having the same executorial power as the judge's decision with fixed power, if the debtor commits the violation, the creditor can ask for direct help from the Chief of Local First Instance Court to execute through public auction in order to get the debt payment. The interpretation of Act Number 4 of 1996 giving law protection to the creditor includes Article 1 number 1 about the preference right of a creditor; article 6, article 14 clause (1), (2), and (3) as well as Article 20 clause (2) and (3) about the Bail Right execution; Article 11 clause (2) about the promise that should be included in the Bail Right Issuance Deed (APHT) to protect the creditor when the debtor commits violation, as well as the provision of article 7 about droit de suite principle stating that the bail right remain to guarantee its object although it has been transferred to the third party so that it will remain to guarantee the creditor credit payment.

Keywords: *Bail Right, creditor, law protection, Act Number 4 of 1996.*

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; serta Penafsiran ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder (secondary data), yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, tetapi melalui studi kepustakaan dengan mengkaji dan mempelajari buku, literatur, jurnal, dan data internet. Pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan terhadap sistematik hukum, yaitu penelitian yang dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tercatat. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan, sedangkan teknik analisis datanya dilakukan secara kualitatif. Hasil yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik sesuai dengan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki irah-irah dan mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim berkekuatan hukum tetap, maka apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, dapat meminta bantuan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang kreditur. Serta penafsiran dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, yaitu ketentuan Pasal 1 angka 1 tentang hak preference seorang kreditur; Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang eksekusi Hak Tanggungan; Pasal 11 ayat (2) tentang janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk melindungi kreditur ketika debitur wanprestasi, serta ketentuan Pasal 7 tentang asas droit desuite yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap menjamin objeknya sekalipun beralih kepada pihak ketiga sehingga akan tetap menjamin pelunasan piutang kreditur.

Keywords : Hak Tanggungan, Kreditur, Perlindungan Hukum, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

1. PENDAHULUAN

meningkatkan pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan dana yang sangat besar, sehingga membutuhkan lembaga Hak Jaminan yang sangat kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk

mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain

melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang.

Risiko-risiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat. Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur tersebut, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 7 (tujuh) hal yang dikenal dengan istilah *7 P (Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection, Personality, and Prospect)*¹. Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya *protection* atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau Wanprestasi.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, 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 bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.

Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di

Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi.

Hal ini mendorong peneliti untuk melakukan penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk membahas wanprestasi hutang piutang tersebut dalam bentuk penelitian yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang (Studi Putusan Nomor 620/Pdt.G/2019/PN.Mdn)”**

2. TINJAUAN PUSTAKA

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutangpiutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman

mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan dalam Pasal 1 angka 23 bahwa agunan yang merupakan bagian dari istilah jaminan adalah : “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : “ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 kepada kreditur-kreditur lain”.

3. METODE PELAKSANAAN

Untuk membahas permasalahan yang telah dirumuskan dan dibatasi sebagaimana tersebut diatas, maka dalam metode penyusunan dan penyelesaian peneliti dalam penelitian ini, akan dipergunakan metode dan teknik penelitian sebagaimana dibawah ini. Jenis

penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder: yaitu bahan-bahan hukum yang diperoleh bukubuku bacaan dan laporan-laporan hasil penelitian hukum yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dan bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang pelengkap sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier ini terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia dan lain sebagainya.

4. HASIL DAN PEMBAHASANA

A. Perlindungan terhadap kreditur jika debitur wanprestasi dalam suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian Kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk

melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Menurut Badriyah Harun, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah :

- Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha darinasabah debitur;
- Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan

prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi;

- Penyelesaian sengketa H.R. Daeng Naja menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu :
- Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai

jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur, maka agar Perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur perlu dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Hak yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji di kemudian hari. Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

a. Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya. Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak

pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitur terlebih dahulu. Apabila calon nasabah debitur tidak berkenan terhadap klausul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk melakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditur

Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah :

1. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan dimbil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut;
2. Karena perjanjian atau akta dibawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit;
3. Arsip atau file surat asli Mengenai hal ini pada dasarnya

juga merupakan kelemahan perjanjian kredit di bawah tangan apabila arsip atau file asli tersebut hilang, sehingga mengakibatkan hilangnya alat bukti apabila berperkara di pengadilan;

4. Kemungkinan seorang debitur mengingkari isi perjanjian kredit di bawah tangan adalah sangat besar, hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit form atau blangko nya telah disiapkan terlebih dahulu, sehingga debitur juga dapat mengelak untuk mengakui bahwa ia telah menandatangani isi perjanjian tersebut.

b. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : “ Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal :

1. Pertama : yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam sidang pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dala membuat peraturan.

2. Kedua : akta autentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “ di hadapan” pejabat umum. Dalam hal “membuat proses verbal akta”, maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta *partij*, seorang notaries membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaries tersebut.

3. Ketiga : isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh undang-undang atau perjanjian yang dikehendki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.

4. Keempat : akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tetang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan. Mengenai akta autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui oleh pihak perbankan, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian

Pada suatu akta autentik, terdapat tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu :

- a. Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian formal);
 - b. Membuktikan antara para pihak, bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta benar-benar terjadi (kekuatan pembuktian mengikat);
 - c. Membuktikan tidak hanya kepada para pihak yang bersangkutan, tetapi juga kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut di dalam akta, kedua belah pihak telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
2. Ketergantungan terhadap notaris
Bahwa yang perlu diingat oleh pihak perbankan adalah, notaries sebagai pejabat umum juga sebagai manusia biasa. Sehingga, di dalam mengadakan perjanjian kredit di hadapan notaris, pihak perkreditan bank tetap dituntut peran aktifnya guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan, karena kemungkinan terjadi kesalahan atau kekeliruan atas suatu perjanjian kredit yang dibuat secara notariil tetap ada. Sehingga, pihak perbankan tidak secara mutlak bergantung pada notaris, tetapi notaris harus dianggap sebagai mitra dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Disamping itu, pihak bank tetap mengharapkan *legal opinion* dari notaris tentang setiap akan diadakan pelepasan kredit, sehingga notaris dapat berperan sebagai salah satu

filterisasi dari *legal aspect* suatu pelepasan kredit.

3. *Grosse Akta Pengakuan Hutang* Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (otentik) adalah dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik.

Menurut peneliti, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsinya yang sama.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang

berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

B. Penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Dalam proses pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur kepada debitur, kemungkinan terjadi resiko seperti kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan hutang oleh debitur sangatlah besar. Sehingga diperlukan jaminan kebendaan yang dipersyaratkan oleh bank kepada debitur guna menjamin pelunasan kredit tersebut. Jaminan yang paling banyak digunakan adalah hak atas tanah, karena nilai atau harganya yang cenderung meningkat. Lembaga jaminan yang dianggap efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah Hak Tanggungan, hal ini disebabkan karena mudah dalam mengidentifikasi objek Hak Tanggungan serta jelas dan

mudah dalam pelaksanaan eksekusinya, serta harus dibayar lebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan objek Hak Tanggungan, dan sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Dalam hal tersebut di atas, jelas bahwa perlindungan hukum diberikan kepada kreditur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996. Adapun ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur adalah :

a. Pasal 1 angka 1 : Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*).

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pengertian Hak Tanggungan :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah 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 lain”.

1. Penafsiran atas ketentuan Pasal 1 angka 1 adalah :

- a. Ketentuan dalam pasal tersebut mengandung makna bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak

Tanggung jawab yang menjadi jaminan pelunasan piutang melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain, dimana kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

- b. Hak kreditur yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihannya disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan *preference*, sedangkan krediturnya disebut kreditur *preference*. Hak *preference* atau *privilege* ini diatur juga dalam Buku II Titel XIX tentang “Piutang-piutang yang Diistimewakan”, yaitu mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diman bab tersebut terdiri atas tiga bagian yang isinya mengenai :

1. Piutang-piutang yang diistimewakan;
2. Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
3. Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.

Dalam salah satu Pasalnya yaitu Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan hak-hak ekstern kreditur, yaitu :

1. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dan setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
2. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur;
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan “*persoon* debitur

Secara yuridis, pengertian *privilege* dirumuskan dalam Pasal 1134 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

“Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang, sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan dua macam hak *privilege* berdasarkan ketentuan Pasal 1138 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

“Hak-Hak istimewa ada yang mengenai benda-benda tertentu dan ada yang mengenai seluruh benda, baik bergerak maupun tidak bergerak. Yang pertama didahulukan daripada yang tersebut terakhir

Hak *privilege* berdasarkan ketentuan Pasal 1138 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut adalah :

- 1) Piutang-piutang yang didahulukan terhadap kebendaan tertentu saja dari milik debitur (*privilege khusus*), terdiri dari :
 - a. Biaya-biaya perkara, yang semata-mata disebabkan karena suatu penghukuman untuk melelang suatu kebendaan bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan penjualan kebendaan tersebut lebih dahulu daripada semua piutang-piutang lainnya yang didahulukan;

- b. Uang sewa dari kebendaan tidak bergerak, biaya perbaikan yang menjadi kewajiban penyewa, serta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi perjanjian sewa-menyewa;
 - c. Harga pembelian kebendaan bergerak;
 - d. Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu kebendaan atau barang;
 - e. Biaya untuk melakukan suatu pekerjaan pada suatu kebendaan;
 - f. Apa yang telah diserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan kepada seorang tamu;
 - g. Upah atau biaya pengangkutan dan biaya tambahan;
 - h. Apa yang harus dibayar kepada tukang batu, tukang kayu, dan lain-lain asal piutangnya tidak lebih dari tiga tahun;
 - i. Penggantian dan pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai yang memangku jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan, pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.
- 2) Piutang-piutang yang didahulukan terhadap semua kebendaan bergerak atau tidak bergerak pada umumnya (*privilege umum*), yang terdiri dari:
1. Biaya perkara, semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan;
 2. Biaya pemakaman, dengan tidak mengurangi kekuasaan hakim untuk menguranginya, jika biaya terlampaui tinggi;
 3. Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang menghabiskan kemudian debitur meninggal;
 4. Upah dan tunjangan buruh beserta sanak keluarganya;

5. Tagihan karena pengiriman atau penyerahan bahan makanan untuk keperluan orang yang berutang;
6. Tagihan para *kostschoolhouders*;
7. Tagihan anak-anak yang belum dewasa

2. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) :
tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa 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 Nomor 4 Tahun 1996, yaitu mengatur tentang lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg. Pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Eksekusi berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dibedakan menjadi 3, yaitu :

(1) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Parate Executie atau Lelang tanpa melalui Pengadilan.

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang ini berbunyi :
 “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Penafsiran terhadap ketentuan Pasal 6 ini yaitu :

- 1) Melekatnya Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang berpedoman pada Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :
 - a) Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan atau hak *preference* yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.
 - b) Hak menjual atas kekuasaan sendiri baru akan melekat apabila :
 - 1) Diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, atau didasarkan “janji” atau “klausul” yang diberikan debitur kepada kreditur, bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi Hak Tanggungan atau tanpa meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri, tetapi dapat langsung memintakan lelang kepada Kantor

Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

- 2) Syarat menjual atas kekuasaan sendiri hanya boleh dilakukan pemegang Hak Tanggungan “pertama”, sedangkan pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya tidak boleh.
- c) Dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan, maka :
 - 1) Seorang kreditur berhak mengambil pelunasan atas seluruh utang dari hasil penjualan lebih dahulu, dengan jalan mengesampingkan kreditur lain.
 - 2) Jika masih ada sisa dari hasil penjualan tersebut, maka menjadi hak pemberi tanggungan (debitur).
 - 3) Pasal 6 tidak hanya mengatur Lembaga *Parate* Eksekusi, tetapi juga Menjual Atas Kuasa Sendiri (*Eigenmachtige Verkoop*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terdapat karakter *parate* eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*), namun penerapannya sebagai berikut :

- a) Pelaksanaan *parate* eksekusi tunduk pada Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg, dan apabila tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka :
 - 1) Dilakukan melalui penjualan lelang dengan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri.
 - 2) Permintaan berdasarkan alasan cidera janji. Apa yang dimaksud

dengan cidera janji tidak diatur dalam Pasal 6, sehingga ketentuannya merujuk pada ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan Pasal ini mengandung kerancuan jika dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 6, bahwa Pasal 6 memberikan kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, tetapi ditegaskan dalam penjelasan tersebut bahwa kuasa menjual sendiri baru melekat apabila diperjanjikan, sehingga rumusan Pasal ini seolah bersifat *ipso jure (by law)* diberikan undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan, namun berdasarkan penjelasan tersebut pula, tidak bersifat *ipso jure*, tetapi harus berdasarkan kesepakatan.

(2) Pasal 7 : Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada).

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi : “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”.

Penafsiran atas ketentuan dalam Pasal 7 ini yaitu :

1. Asas ini merupakan salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yang berarti bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada;
2. Menurut Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak

Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

5. SIMPULAN

1. Perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama. Akta autentik memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya.
2. Penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi yaitu di mulai dari pasal 1 angka 1 yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Selanjutnya pada Pasal 6 Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan tanpa meminta

bantuan dari Pengadilan, yang terakhir pada Pasal 7 tentang Asas *Droit de Suite*, Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

6. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung : 1991
- Bahsan M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta : 2007
- devi, Ria Sintha, *Perkembangan Hukum Dagang di Indonesia*, CV. Sentosa Deli Mandiri, Medan, 2020
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta : 2009
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta : 2007
- Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta : 2010
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Laksbang Mediatama, Yogyakarta : 2008.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung : 2000.
- Naja, HR Daeng, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung : 2005.
- Purba, Onan, Ria Sintha Devi, *Hukum Acara*, Lembaga Penelitian dan Penulisan Ilmiah AQLI, Medan, Maret 2021.
- Rachmadi, Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika, Jakarta : 2008
- Raharjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta : 2009
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta : 2005
- Simorangkir, Op, *Seluk Beluk Bank Komersial, cetakan kelima*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta : 1986
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta : 2007
- Subekti R, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung : 1991
- Sutianto, Retnowulan, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN, Jakarta : 1999.
- Untung, Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset. Yogyakarta : 2000
- Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Indonesia Legal Center Publishing Jakarta : 2008

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 10 Tahun 1998

tentang Perubahan Atas
Undang-Undang Nomor 7
Tahun 1992 tentang
Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 4 Tahun 1996 tentang
Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda yang
Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 5 Tahun 1960 tentang
Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria.