

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP
DEBITOR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
PENGAKUAN HUTANG**

Oleh :

**Fitri Windradi
Hery Lilik Sudarmanto
Lindu Ardjayeng
Hery Sulistyio**

Fakultas Hukum Universitas Kediri
Jl. Selomangleng No. 1 Kediri
e-mail : *fithri_windradi@unik-kediri.ac.id*

Abstrak

Didalam menentukan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka berdasarkan latar belakang masalah, bertujuan untuk mengenal bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor didalam perjanjian kredit pengakuan hutang dengan jaminan hak tanggungan pada saat debitor wan prestasi sesuai dengan ketentuan Undang undang Nomer 04/1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Bendabenda yang Brrkaitan dengan Tanah. Untuk mengetahui penafsiran ketentuan yang terdapat dalam UU Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor ketika debitor wan prestasi. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian *juridis normative*, yaitu dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Penelitian hukum normatif mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum dan penelitian terhadap sinkronisasi hukum. Penelitian hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat.

Bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematic, dikaji kemudian ditarik suatu simpulan dalam hubungannya dengan per-masalahan yang diteliti.

Kata Kunci : *Kreditor, Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan.*

LATAR BELAKANG

Didalam pemberian fasilitas kredit yang terutang didalam sesuatu perjanjian kredit pengakuan hutang oleh pihak bank kepada debitor bukannya tanpa berisiko, dikarenakan risikoini mungkin saja terjadi khususnya karena debitor tidak wajib membayar hutangnya secara lunas atau kontan, sebaliknya debitor diberikan kepercayaan oleh undangundang didalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara tahap demi tahap atau mencicil. Risiko yang pada umumnya terjadi yaitu ketidakberhasilan atau macet didalam penyelesaian credit (risiko credit), risiko yang muncul karena pergerakan/perubahan pasar (risiko pasar), risiko dikarenakan bank tak sanggup memenuhi kewajibannya yang sudah jatuh tempoh (risiko likuidasi), serta risiko kerana terdapatnya keterbatasan aspek yuridik dikarenakan terdapatnya tuntutan hukum, ketidakberdayaan aturan perundangundangan yang mendukung (risiko hukum)¹.

Bentuk jaminan yang terbanyak dimanfaatkan sebagai jaminan dalam persetujuan/perjanjian credit bank ialah hak atas tanah, baik untuk dengan status hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha maupun hak pakai, kerana pada umumnya punya nilai harga ekonomis atau nilai yang optimal dan terus meninggi, sehingga didalam hal ini sudah sepantasnya jika debitor sebagai penjamin credit dan kreditor sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihakpihak lainnya terkait untuk memperoleh perlindungan melalui sesuatu lembaga hak jaminan yang kuat dan sanggup memeberikan kepastian didalam hukum (Setiono, 2018). Berdasarkan ketentuan pasal 51 Undangundang Nomer 05 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disebutkn bahwasanya telah dipersediakan lembaga hakjaminan yang kuat dan dapat dibebani pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypotheek* dan *creditverbands*. Selamawaktu 30 tahun lebih semenjak awalmulai diberlakukanya Undangundang Pokok Agraria dimaksud,

¹ Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, hal. 2

lembaga Hak Tanggungan ini tidak dapat berperan sbagaimana semestinya, karena belum adanya undangundang yang memberikan pengaturan dengan komplit, serta ketentuan didalam peraturan dimaksudkantersebut sudah tidak lagi sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang perkreditan.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-undang Nomor IV Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan menjadikan kepentingan debitor maupun kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundankannya UU Hak Tanggungan ini khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor apabila debitor melakukan wanprestasi (Dominika & Kawuryan, 2018). Menurut UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar PokokPokok Agraria, beserta ataupun tidak beserta bendabenda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memeberikan kedudukan yang diprioritaskan kepada kreditor yangtertentu kepada kreditor-kreditor lainnya (Aulia & Kawuryan, 2018). Untuk memeberikan suatu kepastian hukum. Sebagai bentuk perlindunganhukum, untuk itu pembebanan jaminan haktanggungan ini harus&wajib untuk didaftar di kantor pertanahan setempat, guna memenuhi unsur unsur publicitas terhadap barangjaminan, serta untuk mempermudah pihak ke-tiga didalam memberikan pengawasan jika ada pengoperan benda jaminan (Sari et al., 2020).

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan di atas, maka dirumuskan beberapa permasalahan yang penting untuk diajukan yakni sebagai berikut :

1. Apakah perlindungan hukum diberikan kepada kreditor ketika debitor

wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit pengakuan hutang?

2. Bagaimana penafsiran ketentuan didalam Undang undang Nomer 04/I996 mengenai Hak Tanggungan didalam memberikan perlindungan hukum kepada kreditor ketika debitor wanprestasi?

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan bahagian dari kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematis serta pemikiran tertentu, yang tujuannya untuk mempelajari satu atau lebih gejala hukum, dengan jalan menganalisisnya serta dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, dan mengupayakan suatu penyelesaian atas permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan².

Dalam penelitian ini, digunakan jenis penelitian hukum yuridis normative yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan yang disusun secara sistematis, dikaji dan ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum ini mencakup penelitian yang dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum positif, yang bertujuan untuk mengidentifikasi atas pengertian-pengertian pokok atau landasan didalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan objek hukum³. Menurut Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang menganalisis situasi faktual dan menerapkan doktrin-doktrin hukum yang telah terbentuk atau dengan merujuk kepada putusan-putusan hakim terdahulu dalam perkara serupa, doktrin-doktrin hukum tersebut bukan tidak mungkin saling berbenturan, oleh karena itulah dengan penelitian hukum ini dilakukan kegiatan

² Soerijono Soekanto, 2008, *Pengantar PenelitiannHukum*, Jakarta : UI Pres, hal. 42

³ Soerijono Sukanto dan Srie Mamoedji, 2007, *Penelitian Hukum Normatiive Suatu Tinjauan Sinkat*, Djakarta ; PT. Raja Grafindo Persada, hal. 15

menimbang doktrin mana yang mempunyai relevansi dengan masalah yang dihadapi, dan keahlian semacam ini hanya didapatkan dari fakultas hukum”.⁴

PEMBAHASAN

4.1. Perlindungan Hukum kreditor ketika debitor wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan telah diakui keberadaannya melalui UU No. 04 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menjadikan kepentingan debitor dan kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya UU Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitor wanprestasi. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 05 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk penyelesaian hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan/didahulukan kepada kreditor tertentu kepada kreditor-kreditor lainnya. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib/harus di daftarkan di Kantor Pertanahan (agraria), guna untuk memenuhi unsur publicitas terhadap benda jaminan, dan membuat mudah pihak pada ketiga mengawasi/mengontrol jika terjadi pengalihan benda jaminan/agunan.

Berdasarkan penjelasan Pasal 10 UU Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor menurut ketentuan dalam UU Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, Edisi Revisi, hal. 57

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 kreditor, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan apabila benda yang dijaminkan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah banyak dijadikan sebagai jaminan, karena umumnya memiliki nilai ekonomi dan cenderung harga meningkat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditor, maka agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditor perlu dilakukan proses pembebanan hak tanggungan dalam bentuk akta hak tanggungan yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan hak tanggungan dalam bentuk Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa” dan berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitor wanprestasi.

Dalam praktiknya, pengakuan hutang yang dibuat secara tertulis ada 2 (dua) bentuk, yakni :

1. Pengakuan Hutang dibuat dengan Akta Di bawah Tangan

Akte dibawah tangan merupakan akte perjanjian yang di buat hanya oleh para pihak tidak dihadapan pjabat yang berwenang didalam pembuatan acta (notaries). Bahkan didalam penanda tangan akte dimaksud tidak disaksikan/dihadiri saksi-saksi. Akta ini umumnya berbentuk draft yang telah dipersiapkan, lalukemudian di tawarkan kepada calon debitor untuk disepakati dan disetujui. Perjanjian yang sudah berbentuk baku, memuat segala macam syarat-syarat dan ketentuan dalam bentuk formulir dan subtansinya tak pernah dirundingkan dengan calon debitor lebih dulu. Jika calon debitor tak brekenan atas klausul yang ada, maka tidak ada kesempatan untuk mengajukan keberatan atas klausul dimaksud, karena perjanjian tersebut telah dalam bentuk baku yang

dibuat oleh lembaga perbankan, sehingga calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan pihak kreditor.

Dalam praktiknya, akta di bawah tangan ini punya beberapa kelemahan, sehingga kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditor dan perlindungan hukumnya. Kelemahan tersebut diantaranya :

- Apabila ada wanprestasi oleh debitur, dimana akan diambil jalur hukum, maka apabila debitur menyangkal atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi kreditor saat berperkara di pengadilan akibat kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
- Karena akta di bawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka kemungkinan terdapat kekurangan data yang seharusnya dilengkapi untuk kepentingan kredit.
- Arsip atau file surat asli pada dasarnya merupakan kelemahan perjanjian kredit di bawah tangan apabila hilang, sehingga dapat mengakibatkan hlangnya alat bukti di pengadilan.
- Kemungkinan debitur mengingkari/menyangkal substansi perjanjian dibawah tangan sangat besar, hal ini dikarenakan didalam pembuatan akte, form atau blanko sudah dipersiapkan lebih dulu, sehingga debitur bisa menyangkal untuk mengakui bahwasanya dia sudah menanda tangani materi/isi dari perjanjian.

2. Pengakuan Hutang dibuat secara Akta Autentik

Akta autentik merupakan perjanjian pemeberian credit oleh kreditor pada calon debitur yang dibuat di muka pejabat yang berwenang. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang memberikan batasan “Akte autentik adalah sesuatu akte yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akte di buatnya” (Soebekti dan Tjitrosudiby, 2006:47S). Dari definsi dimaksud, dapat diketahui beberapa hal diantara lain :

1. Yang berkewenangan membikin akte autentik ialah notaries, kecuali wewenangny itu dialihkan kepada pejabat lainnya atau orang lain.

Pejabat lain dimaksud, misalnya panitera pengadilan, pegawai pencatatan sipil dalam membikin akta lahir dan ataupun akta perkawinan.

2. Akta autentik dibedakan antara yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “dihadapan” pejabat umum. Dalam hal membuat proses verbal akta, 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. Dalam membuat akta partij, seorang notaris membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaris tersebut.
3. Isi akta autentik merupakan semua perbuatan yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua perjanjian dan pengawasan yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Misal : jual beli, sewa menyewa atau hibbah.
4. Akta autentik memberikan kepastian tentang tanggal pada aktanya, artinya notaries punya kewajiban menyebutkan didalam akta bersangkutan tahun, bulan, serta tanggal pada waktu akte dimaksud dibuat. Planggaran ini berisiko akta dimaksud tersebut kehilangan sifat otentiknya.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor ketika debitor wanprestasi menurut penjelasan Pasal 10 UU Hak Tanggungan, terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang dibuat tertulis, baik berupa akta di bawah tangan maupun autentik. Kedudukan akta autentik lebih menjamin hak kreditor dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitor wanprestasi karena mempunyai kelebihan yaitu bisa dimohonkan groose akte pengakuan hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial serta menjadi landasan untuk pelaksanaan eksekusi jika debitor cidra janji. Namun berdasar penjelasan umum angka 9 serta penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan, telah dikeluarkan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai alternatif pengganti Groose Akte Pengakuan Hutang yang mempunyai peran sama.

Akte otentik di buat oleh pihak-pihak dihadapan pejabat yang berkewenangan yaitu notaries melalui proses pengikatan perjanjian credit

denagn jaminan pemberian hak tanggungan terlebih dulu, selanjutnya di buatn Akte Pemberian Hak Tanggungan(APHT) oleh PPAT yang berisikan janji-janji untuk menjamin hak kreditor didalam mendapatkan pelunasan pihutangnya serta memberikan batasan kewenangan debitor, dan dilakukan tahapan berikutnya, yaitu proses memberikan pembebanan hak tanggungan melalui tahapan pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan/Agraria serta sbagai bukti keberadaan hak tanggungan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah “DEMIKEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA”, di mana sertipikat ini menjadi landasan atau dasar untuk dilakukannya eksekusi jika debitor menyangkal untuk menyelesaikan hutangnya dikemudian hari.

4.2. Pentafsiran Undang undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang Memberikan Perlindungan Hukum Kepada Kreditor

Hak atas tanah merupakanjaminan yang paling banyak digunakan sebab nilai ekonomi yang cenderung meningkat. Lembagajaminan yang dianggap efektif serta aman adalah Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan mudah didalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan dan jelas didalam pelaksanaan eksekusinya, dan memiliki hak mendahulu dibanding tagihan lainnya dengan uang hasil lelang obyek hak tanggungan.

Hal ini jelas memberikan perlindungan hukum kepada kreditor melalui UU Hak Tanggungan. Adapun ketentuan pasal dalam UU Hak Tanggungan yang menyangkut masalah tersebut antara lain :

I. Pasal 1 angka 1 : Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang hak tanggungan (*droit de preference*).

Ketentuan Pasal 1 angka 1 ini dapat ditafsirkan bahwasannya jika debitor cidra janji, maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan punya hak menjual obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan penyelesaian pihutang melalui lelang umum berdasar ketentuan perundangundangan, dengan hak mendahulu/prioritas dari pada kreditor-kreditor lainnya, di mana kedudukandiutamakan dimaksud tak mengurangi preferenci piutangpiutang

negara berdasar ketentuan hukum positif yang berlaku. Hak kreditor yang didulukan/diprioritaskan (*preferences*) adalah hak tagih yang bagi undang-undang dikategorikan sebagai hak yang istimewa (*privileges*), dan tagihanya dinamakan sebagai tagihan yang didahulukan, sedangkan kreditornya dinamakan kreditor *preferences*. Hak mendahului atau istimewa ini di atur juga dalam Buku 2 Title XIX mengenai “Piutangpiutang yang teristimewakan”, yaitu mulai Pasal 113I sampai dengan Pasal 1149 KUHPerdara. Dalam Pasal 1131 tersebut disebutkan hak-hak ekstern kreditor, yakni 1. Kreditor diperbolehkan untuk mengambil pelunasan dan tiap bagian dari harta kekayaan debitor; 2. Setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditor; 3. Hak tagih kreditor hanya dijamin dengan hartabenda debitor saja, tidak dengan ‘*person* debitor” (J. Satriyo, 2007:4)

Secara yuridik, makna *privileges* (hak istimewa) di rumuskan didalam Pasal 1134 ayat (1) KUHPerdara, yang memberikan batasan bahwa hak istimewa merupakan hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang, sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang. KUHPerdara membedakan 2(dua) macam hak *privilege* berdasarkan ketentuan Pasal 1138, dimana 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 disebut terakhir.

Hak *privilege* berdasarkan ketentuan Pasal 1138 KUHPer tersebut meliputi :

1. Piutang-piutang yang didahulukan terhadap kebendaan tertentu saja milik debitor (*privilege khusus*);
2. Piutang-piutang yang didahulukan terhadap semua kebendaan bergerak maupun tidak bergerak pada umumnya (*privilege umum*), antara lain :
 - Biaya perkara, sematamata dikarenakan pevelangan dan penyelesaian suatu kewarisan;
 - Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit sampai kemudian debitor meninggal;

- Tagihan anak-anak yang belum dewasa.

Robert W. Vishny didalam *Law and Finance Jurnal* menyebut hak hak kreditor yang di dahulukan, diantaranya :

1. Secured creditor are able to gain possession of their security once of the reorganization petition has been approved;
2. Secure creditors are ranked first in the distribution of the proceeds the result from the disposition of the assets of a bankrupt firm;
3. The debtor does not retain the administration of its property pending the resolution of the reorganization;
4. Secure creditors first paid.⁵

II. Pasal 6, Pasal 14 ayat (I), (2) & (3), Pasal 20 ayat (2) dan (3), mengenai Eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu karakteristik Hak Tanggungan ialah sebagai Lembaga Hak Jaminan atas tanah yang kuat, gampang serta kepastian didalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan penjelasan umum angka 9 UU Hak Tanggungan, menyatakan 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 UU Hak Tanggungan, yaitu mengatur tentang lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg.

Pelaksanaan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor jika debitor wan prestasi. Eksekusi berdasarkan ketentuan yang ada dalam UU Hak Tanggungan, dibedakan 3 (tiga), yakni :

- a. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, mengatur tentang Parate Eksekusi atau Lelang tanpa melalui pengadilan, yang menyatakan bahwa “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual

⁵ Robert W. Vishny. 1998, ‘Law and Financy’, Jurnal of Political Economic, vol. 106, N0.6, hal. 124

obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

- b. Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, tentang Eksekusi atau Lelang melalui pengadilan atas Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan diberlakukan sebagai *grosse akta* hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pentafsiran terhadap ketentuan Pasal 14 ini antara lain sebagai berikut :

- Irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan, di maksudkan untuk memberi penegasan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga jikalau debitur *cidra janji* atau wan prestasi, siap untuk di eksekusi sebagaimana halnya suatu putusan pengadilan yang mendapat kekuatan hukum tetap/*in cracht*, melalui tatacara dan dengan memakai lembaga *parate eksekusi* berdasar peraturan hukum acara keperdataan;
- Sertipikat Hak Tanggungan selain berfungsi sebagai tandabukti keberadaan hak tanggungan, pun berfungsi sebagai landasan untuk melakukan eksekusi jika debitur *cidra janji*, sehingga kreditor pemegang hak tanggungan (kesatu) bisa melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan yang bersangkutan untuk mendapatkan pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek hak tanggungan dimaksud dan di harapkan mendapat harga tertinggi didalam lelang;
- Melalui *title eksekutorial*, pemegang hak tanggungan yaitu pihak kreditor, di berikan hak untuk melakukan lelang tanpa melalui mekanisme yang rumit, yaitu dengan mengajukan surat permohonan kepada ketua pengadilan negeri sertadengan menyerahkan bukti bahwasanya debitur ingkarjanji serta cukup menyerahkan sertipikat hak tanggungan sebagai landasandasar operasional eksekusi, serta dengan persyaratan bahwasanya piutang yang dibebani hak tanggungan siap untuk ditagih.

Adapun mekanisme operasional eksekusi hak tanggungan melalui ketua pengadilan sebagai berikut :

1. Kreditor (pemegang haktanggungan) mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri;
2. Surat panggilan berupa *Aanmaning* atau teguran kepada debitor agar memenuhi kewajibannya;
3. Penetapan ketua pengadilan negeri untuk mengadakan sita eksekusi;
4. Penjualan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
5. KPKNL menyerahkan hasilnya kepada kreditor, dan jika terdapat sisa, maka diberikan kepada debitor. Penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan pada umumnya yang dilaksanakan berdasar eksekusi yang diinstruksikan oleh ketua pengadilan negeri setempat ataupun oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), apabila tidak cukup untuk melunasi hutang debitor, maka sisa hutang tersebut dapat ditagih oleh kreditor dengan mengajukan gugatan terhadap debitor melalui pengadilan negeri sekaligus meminta agar harta debitor disita dengan sita jaminan, dan agar penyitaan tersebut dimohonkan dinyatakan sah dan berharga. Dapat juga disertakan dalam petitum agar putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun debitor melakukan verset, banding atau kasasi. Dalam hal debitor ternyata jatuh miskin setelah tanah yang dibebani hak tanggungan itu dilelang, maka sisa hutang itu masih dapat ditagih dalam waktu 30 tahun.⁶

- Berdasarkan penjelasan umum angka 9 dan penjelasan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, bahwa Sertipikat Hak Tanggungan berlaku dan berperan sebagai alternatif pengganti gروose akta hipotek ataupun gروose akte pengakuan hutang sebagaimana di maksud didalam Pasal 224 HIR ataupun Pasal 258 Rbg. Sertipikat Hak Tanggungan merupakan salinan

⁶ Retno wulan Sutantyو. 1999, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta : BPHN, hal. 12

Buku Tanah Hak Tanggungan dan/ ataupun salinan dari Akte Pemberian Hak Tanggungan/APHT, yang dijahitkan didalam satu document, yang selanjutnya di serahkan kepada pemegang hak tanggungan. Bahwasanya pihak kreditor tidak membutuhkan lagi groose akte pengakuanhutang sebagai landasandasar pelaksanaan ekekusi apabila debitor cidra janji, namun cukup dengan pelaksanaan ekekusi apabila debitor cidra janji, namun dicukupkan dengan menggunakan sertipikat hak tanggungan yang berkekuatan ekekutorial untuk melakukan ekekusi haktanggungan.

- c. Pasal 20 ayat (2) & (3) UU Hak Tanggungan, tentang penjualan di bawah tangan.

Pentafsiran terhadap ketentuan Pasal 20, yaitu :

- Penjualan dibawah tangan sebagaimana dimaksudkan didalam Pasal 20 ayat (2) & (3) dilakukan dengan :
 - a. Wajib dilaksanakan menurut kata sepakat diantara pemberi haktanggungan dan pemegang hak tanggungan, dengan maksud untuk membuat lebih cepat penjualan obyek haktanggungan jika kemungkinan penjualan melalui lelang takkan mendapatkan harga tertinggi untuk melunasi piutang kreditor serta untuk mengurangi pengeluaran biaya ekekusi yang wajib ditanggung debitor.
 - b. Kata sepakat, hanya bisa di buat ketika debitor cidra janji atau wan prestasi, tidak boleh ada kesepakatan yang di tuangkan dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan/APHT, namun diharuskan terlebih dulu ada cidra janji, syarat bolehnya disepakati penjualan dibawah tangan.
 - c. Bentuk kesepakatan penjualan dibawah tangan wajib dalam bentuk tertulis, baik berupa akte dibawah tangan maupun akte autentic.
 - d. Penjualan dibawah tangan bertujuan untuk mendapatkan harga optimal (tertinggi).

III. Pasal 11 ayat (2), mengenai Janji-janji yang tertuang didalam Akte Pemberian Hak Tanggungan/APHT.

Semua janji yang dituangkan didalam pasal ini tidak absolut semuanya memeberikan perlindungan hukum trhadap kreditor, namun cuma sebahagian janji saja yang benar-benar memberikan perlindungan hukum untuk kreditor jika debitor wanpretasi. Janji-janji tersebut diantaranya :

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan;
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan trtulis dari pemegang hak tanggungan;
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri setempat apabila debitor cidra janji;
- Janji yang memeberikan wewenang kepada pemegang haktanggungan untuk menyelamatkan obyek haktanggungan, apabilajika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan ekekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak terpenuhinya atau dilanggarnya ketentuan undangundang;
- Janji bahwasanya pemegang haktanggungan kesatu memiliki hak untuk menjual lelangatas kekuasaannya sendiri obyek haktanggungan jika debitor cidra janji;
- Janji bahwasanya pemberi haktanggungan takkan melepas haknya atas obyek hak tanggungan tanpa pesetujuan tertulis dari pemegang haktanggungan;
- Janji bahwasanya pemegang haktanggungan akan mendapatkan semua atau sebahagian daripada ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan pihutangnya jika obyek haktanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- Janji bahwasanya pemegang haktanggungan akan mendapatkan semua atau sebahagian dari dana asuransi yang diterima pemberi haktanggungan bagi pelunasan piutangnya, jika obyek haktanggungan diasuransikan;
- Janji bahwasanya pemberi haktanggungan akan mengosongkan sendiri obyek haktanggungan pada saat eksekusi haktanggungan.

Ketentuan didalam Pasal 11 ayat (2) ini mencantumkan janjijanji yang termuat didalam Akte PemberiannHak Tanggungan(APHT), di mana janjijanji dimaksud merupakan suatu bentuk perlindungan hukum untuk pemegang hak tanggungan (kreditor), khususnya saat debitor wan prestasi.

Pentafsiran terhadap isiketentuan Pasal 11 ayat (2) ini yaitu trdapat 2 (dua) jenis janji:

- a. Janji yang memberikan batasan wewenang pemberi haktanggungan untuk :
 1. menyewakan atau merubah jangka waktu sewa;
 2. merobah bentuk atau tatasusunan object hak tanggungan;
 3. mengosongkan object haktanggungan pada waktu eksekusi dilakukan;
 4. dilarang melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan.
- b. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk :
 1. menyelamatkanobyek hak tanggungan dalam rangka eksekusi, artinya wewenang yang diamanatkan kepada pemegang haktanggungan untuk mengurus prepanjangan hak atas tanah yang ber-fungsi mencegah hapusnya hak atas tanah serta melakukan pekerjaan lain guna menjaga agarsupaya obyek haktanggungan tak berkurang nilainya yang berakibat brkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk memberi pelunasan hutang yang dijamin. Janji ini merupakan upaya untukmelindungi kreditor agarsupaya mendapatkan harga yang wajar sehingga pelunasan piutangnya terjamin.
 2. menjual atas kekuasaan sendiri, artinya agar kepentingan kreditor dilindungi ketika debitor wanprestasi, untuk itu di dalam APHT wajib

mencantumkan jandji ini, sehingga kreditor dapat menjual langsung obyek haktanggungan melalui pelelangan umum serta mendapatkan pelunasan piutangnya.

3. mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan. Artinya memberikan keuntungan bagi kreditor apabila debitor wanprestasi.
4. mendapatkan sebahagian atau semua uang ganti rugi jika obyek haktanggungan dilepaskan secara suka rela oleh pemberi haktanggungan serta ber hak terhadap uang asurancy bila obyek tersebut diasuransikan.

IV. Pasal 7, mengenai haktanggungan selalu mengikut obyek yang dijaminan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).

Pentafsiran terhadap ketentuan didalam Pasal 7 ini yakni :

- a. Azas ini merupakn salahsatu ciriciri hak tanggungan artinya bahwasanya haktanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminan dalam tangan siapa pun obyek itu berada.
- b. Berdasar pnjelasan Pasal 7 UU HakTanggungan dijelaskan bahwasanya sifat ini merupakan salahsatu jaminan istimewa bagi kepentingan pemegang haktanggungan, bahwasanya meskipun obyek haktanggungan telah beralih menjadi kepada pihak lain, kreditor masih tetap dapat mempergunakan hak-nya untuk melaksanakan eksekusi jika debitor cidra janji.

KESIMPULAN

1. Akte otentik merupakn surat atau tulisan atau perjanjian pemberian credit oleh kreditor pada debitor yang hanya di buat oleh dan/ atau dihadapan pejabat yang berwenang. Kelebihan dari pada akte ini dapat dimohonkan groose Akte PengakuanHutang yang mempunyai kekuatan exekutorial sama sebagaimana putusan hakimpengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/incracht, yang

dapat dijadikan sebagai landasandasar pelaksanaan eksekusi jika debitur cidra janji/wanprestasi.

2. Berdasarkan ketentuan dalam UU Nomer 04 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dijelaskan bahwasanya kepentingan pihak kreditor selaku pemegang hak tanggungan terhadap debitur selaku pemberi hak tanggungan memiliki kedudukan yang seimbang/setara, namun keberpihakan hukum di dalam memberikan perlindungan terhadap kreditor membawa konsekuensi yuridis berupa upaya-upaya yang dapat dilakukan kreditor dalam mengamankan obyek jaminan apabila debitur pemberi hak tanggungan tidak dapat menyelesaikan kewajiban pelunasan hutang. Hal itu terwujud dalam perjanjian yang tertuang didalam Akte Pemberian Hak Tanggungan/APHT.

DAFTAR BACAAN

A. BUKU

Agus Yuda Hernoko. 2008. *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas didalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta ; Laksbang Mediatama.

Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

Badriyah Harun. 2010. *Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Bermasalah Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta. Djambatan.

H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.

H. Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta : Andi Offset.

Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

- H.R.Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan BankGaransi, The Banker's Hand Book*. Bandung : PT.Citra Aditia Bhakti.
- Heribertus Sutopo. 1988. *Pengantar Penelitian Kualitatif, Dasardasar Theoritis dan Praktis*. Surakarta ; UNS Pres.
- J. Satriyo. 2007. *Hukum Jaminan, Hakhak Jaminan Kebendaan*. Bandung ; PT. Chitra Adiya Bhakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan ; Hak Tanggungan*. Jakarta ; Kencana.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT.Citra Aditia Bhakti.
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta ; PT RajaGrafindo Persada.
- M. Yahya Harahap. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi diBidang Perdata*. Edisi Ke-2. Jakarta : SinarGrafika.
- Peter Mahmud Marzuki. 2013. *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Pilipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi RakyatIndonesia; Sebuah Studi tentang Prinsipprinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*. Surabaya: PT Bina Ilmu.
- R. Setiawan. 1987. *Pokokpokok Hukum Perikatan*. Bandung : BinaCipta.
- R. Subekti. 1991. *Jaminanjaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Rahmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : SinarGrafika.
- Retno wulan Sutantyo. 1999. *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. Jakarta: BPHN.
- Soerijono Soekanto. 2008. *Pengantar Pemelitian Hukum*. Jakarta : UI Pres.
- Soerijono Soekanto dannSri Mamuji. 2007. *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Sinkat*. Jakarta : PT.Jakarta GrafindoPersada.
- Subekti dan Tjitrosudibyoy. 2006. *Kitab Undang undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramitha.

Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberti.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

C. JURNAL

Aulia, G. P., & Kawuryan, E. S. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie Dalam Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *Transparansi Hukum*, 1(1), 79–98.
<https://doi.org/10.30737/transparansi.v1i1.170>

Dominika, R. W., & Kawuryan, E. S. (2018). Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Antara Pengembang Dan Bank Dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet. *Transparansi Hukum*, 1(1).
<https://doi.org/10.30737/transparansi.v1i1.171>

Sari, A. G., Bahroni, A., & Murty, H. (2020). Perlindungan Bagi Konsumen Pada Transaksi Jual Beli Secara Elektronik Ditinjau Dari Hukum Positif. *Transparansi Hukum*, Vol 3(No 1), 1–22.

Setiono, G. C. (2018). Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud). *Transparansi Hukum*, Vol. 1(No. 1).
<https://doi.org/10.30737/transph.v1i1.159>