

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PEMBATALAN HAK ATAS TANAH YANG TERIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN¹

Eval Sundado, Farhan Muhammad Ishak, Ilham Burhanudin
Fakultas Hukum, Universitas Pamulang
aldin@gmail.com

ABSTRACT: 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: Law protection, Bail Right, creditor, Act Number 4 of 1996

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

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 di 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.

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. 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.

¹ Kegiatan Penelitian Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang Tahun Akademik 2022 / 2023 berdasarkan No Kontrak : 1241/C.11/LL.SP KP/UN PAM/XI/2022

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hypoyheek dan creditverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, lembaga Hak Tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, serta ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang perkreditan. **(Agus Yudha Hernoko, 2008: 130)**

Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum). **.(Badriyah Harun, 2010)**

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitur. **(Gatot Supramono, 1961:51)**

Dalam praktek perbankan, dapat diperhatikan bahwa penjualan (pencairan) objek atau jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya karena pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit, serta hasil penjualan jaminan tersebut untuk meminimalkan kerugian yang akan diderita pihak bank nantinya. Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank, perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara lain dengan mengikat objek jaminan kredit. Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan 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.

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan 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 atau tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini mendorong penulis 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 uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam penelitian hukum ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul : "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ".

PERMASALAHAN

Penelitian ini mengkaji tentang perlindungan hukum terhadap perlindungan hukum bagi kreditur dalam yaitu, Pertama. Perlindungan hukum apa yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah? dan Kedua b. Bagaimana penafsiran ketentuan 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?

METODELOGI PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan yang terdapat dari literature buku-buku maupun ilmu teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisa dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah. Beberapa dari rumusan masalah dan tujuan penelitian, jenis penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian Yuridis Normatif dengan tipe penelitian kepustakaan Metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh kejelasan tentang pengertian-pengertian serta asas-asas yang terkandung dalam aturan hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, hukum positif, aturan hukum, dan kaedah- kaedah hukum.)

Pendekatan perundang - undangan (Statute Approach) Pendekatan perundangundangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Peneliti membahas permasalahan yang didasarkan pada ketentuan- ketentuan dan peraturan-peraturan yang berlaku, mempunyai keterkaitan dengan topik permasalahan ini untuk mendapatkan deskripsi yang berkaitan dengan upaya hukum bagi kreditur dalam pembatalan Hak Atas Tanah yang terikat dengan Hak Tanggungan.

Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) Pendekatan konsep yang digunakan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui makna yang terkandung dalam istilah-istilah yang digunakan pada peraturan perundang undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapan hukum yang berlaku bagi kreditur yang objek tanahnya mengalami pembatalan hak.

Metode pengumpulan data yang penulis gunakan di dalam penelitian ini adalah berdasarkan studi kepustakaan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku, putusan pengadilan, literatur-literatur hukum, artikel-artikel hukum, jurnal-jurnal hukum dan lain-lain yang memiliki hubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dilakukan baik dengan membaca, mendengar, menggunakan media internet dan sebagainya. "Cara ini dilakukan bertujuan untuk memperdalam teori yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dihadapi penulis dalam melakukan penelitian".

PEMBAHASAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PEMBATALAN HAK ATAS TANAH YANG TERIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN)

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual (pactade contrahendo obligatoir) dan disertai kesepakatan atau pemufakatan antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman dan debitur sebagai pihak penerima pinjaman. Biasanya yang bertindak sebagai pihak pemberi fasilitas kredit adalah bank yang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan bahwa fungsi sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman. Dalam praktek perbankan, biasanya sebelum perjanjian kredit dilaksanakan, maka pihak bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit terlebih dahulu untuk diberikan kepada setiap pemohon kredit, guna meminta persetujuan debitur mengenai isi perjanjian tersebut, apakah debitur menerima atau menolak isi perjanjian tersebut . Hal-hal yang dipersyaratkan oleh pihak bank yang tertuang dalam blanko perjanjian kredit tersebut antara lain.

Apabila bank menganggap permohonan kredit tersebut layak untuk diberikan kepada debitur sesuai dengan kelengkapan hal-hal yang dipersyaratkan oleh pihak bank, maka bank akan memberikan Surat Penegasan Kredit atau Ampliasi yang berisi :

- a) Jumlah atau besar kredit yang disetujui;
- b) Jangka waktu pengembalian kredit;
- c) Biaya-biaya seperti besarnya bunga dan biaya lain yang diperlukan;
- d) Syarat-syarat penarikan kredit;
- e) Cara pengembalian kredit;
- f) Bentuk jaminan kredit dan nilainya; dan
- g) Syarat lain yang merupakan ketentuan bank secara umum. (Badriyah Harun,2010)

Tahap Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

- a) Didahului dengan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan bagian tak terpisahkan dari perjanjian kredit bersangkutan (Pasal 10 ayat (1));
- b) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (2)) ;
- c) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut berfungsi sebagai bukti tentang Pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua yang melengkapi dokumen perjanjian utang (perjanjian pokok). **(M. Yahya Harahap:2009)**

Proses pendaftaran Hak Tanggungan

Diatur dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pada tahap pendaftaran ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dan prosesnya sebagai berikut :

- a) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (1), bahwa :
 - (1) Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan ini merupakan syarat impertaif guna memenuhi asas publisitas Hak Tanggungan;
 - (2) Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya dan mengikatnya Hak Tanggungan kepada pihak ketiga. **(M. Yahya Harahap,2009)**
- b) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (2), dijelaskan bahwa :

Adanya kewajiban PPAT sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT):

 - (1) Wajib mengirimkan APHT dan warkah lain (meliputi surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan dan identitas para pihak serta sertifikat hak atas tanah);
 - (2) Pengiriman selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT;
 - (3) Cara pengiriman APHT dilakukan melalui petugas PPAT ataupun pos tercatat;
 - (4) PPAT yang lalai memenuhi kewajibannya akan diberikan sanksi administratif berupa teguran lisan atau tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian dari jabatan
- c) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (3) dijelaskan bahwa :

Adanya kewajiban Kantor Pendaftaran Tanah untuk :

 - (1) Mendaftarkan Hak Tanggungan;
 - (2) Membuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan;
 - (3) Mencatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.
- d) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (4) bahwa :
 - (1) Tanggal hari ketujuh merupakan tanggal setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran;
 - (2) Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan diberikan tanggal pada hari kerja berikutnya.
- e) Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (5) bahwa :
 - (1) Efektifnya Hak Tanggungan dihitung dari tanggal buku tanah Hak Tanggungan (filling date);
 - (2) Asas openbaar dan legal protection (perlindungan hukum) dihitung dari tanggal penerimaan pendaftaran.

Proses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

- a) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- c) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypoteek sepanjang mengenai hak atas tanah.

d) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan.

Bentuk Perlindungan Hukum yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

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 :

- a. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- b. 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 dari nasabah debitur;
- c. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- d. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- e. Penyelesaian sengketa keputusan hubungan kerja adalah hak konstitusional pengusaha yang diatur berdasarkan undang-undang.

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. **(H.R. Daeng Naja:2005)**

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

1) 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. **(Badriyah Harun,2010)**

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 :

- a. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan dimobil 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 mentahny kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Isian blangko perjanjian, kemungkinan seorang debitur meningkari 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

2) 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”. **(Subekti dan Tjtrosubdibio,2006)** Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal :

- a. 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 dalam membuat peraturan.
- b. 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.
- c. 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 dikehendaki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.
- d. 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 meningkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

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

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 :

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

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”.

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 Tanggungan 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, dimana 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”.

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”.

(J. Satrio,2007)

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”.

Piutang-piutang yang didahulukan terhadap semua kebendaan bergerak atau tidak bergerak pada umumnya (privilege umum), yang terdiri dari:

- a) Biaya perkara, semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan;
- b) Biaya pemakaman, dengan tidak mengurangi kekuasaan hakim untuk menguranginya, jika biaya terlampau tinggi;
- c) Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang penghabisan kemudian debitur meninggal;
- d) Upah dan tunjangan buruh beserta sanak keluarganya;
- e) Tagihan karena pengiriman atau penyerahan bahan makanan untuk keperluan orang yang berutang;
- f) Tagihan para kostschoolhouders;
- g) Tagihan anak-anak yang belum dewasa. **(Rachmadi Usman,2008)**

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 (tiga), 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”.
- (2) 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: 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. Syarat menjual atas kekuasaan sendiri hanya boleh dilakukan pemegang Hak Tanggungan “pertama”, sedangkan pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya tidak boleh. **(Rachmadi Usman,2008)**
- (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 :

Pelaksanaan parate eksekusi tunduk pada Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg, dan apabila tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka :

 - a) Dilakukan melalui penjualan lelang dengan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri.
 - b) 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.

Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas Sertifikat Hak Tanggungan

Ketentuan dalam Pasal 14 ini berbunyi :

Ayat (1) : “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ayat (2) : “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Ayat (3) : “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengani hak atas tanah”.

Penafsiran atas ketentuan Pasal 14 ini yaitu

- a) Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

- b) Sertifikat Hak Tanggungan selain berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan (pertama) dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut yang diharapkan memperoleh harga tertinggi dalam lelang; adapun prosedur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Ketua Pengadilan Negeri adalah :

Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan bukti berupa :

- Surat Perjanjian Kredit;
- Sertifikat Hak Tanggungan;
- Peringatan (somasi);
- Perincian utang debitur dan surat-surat lain.

(2) Panggilan (Aanmaning) atau teguran kepada debitur supaya memenuhi kewajibannya;

(3) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk mengadakan sita eksekusi;

(4) Penjualan lelang melalui Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

(5) Kantor Penjualan Kekayaan Negara (KPKNL) menyerahkan hasilnya kepada kreditur, dan apabila terdapat sisa maka akan diberikan kepada debitur. **(M Yahya Harahap,2009)**

- c) Penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang dilakukan berdasarkan eksekusi yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri atau oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), apabila tidak cukup untuk melunasi utang debitur, maka sisa utang tersebut dapat ditagih oleh kreditur dengan mengajukan gugatan terhadap debitur melalui Pengadilan Negeri sekaligus meminta agar harta debitur 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 debitur melakukan verzet, banding atau kasasi. Dalam hal debitur ternyata jatuh miskin setelah tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu dilelang, maka sisa utang itu masih dapat ditagih dalam waktu 30 tahun. **(Retnowulan Sutantio,1999)**

- d) Berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berlaku dan berfungsi sebagai pengganti grosse acte hypotheek atau grosse akta pengakuan hutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang dijahit dalam satu dokumen, kemudian diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan. Bahwa pihak perbankan tidak memerlukan lagi grosse akta pengakuan hutang sebagai dasar pelaksanaan eksekusi bila debitur cidera janji. Tetapi cukup dengan menggunakan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengeksekusi Hak Tanggungan.

Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Semua janji yang tercantum dalam Pasal ini tidak mutlak seluruhnya memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur, tetapi hanya sebagian janji saja yang sungguh memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur wanprestasi.

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi Ayat (2) :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) ini memuat janji-janji yang tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditur), khususnya ketika debitur wanprestasi atau cidera janji. Perlindungan hukum tersebut berupa adanya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atau janji yang harus dilakukan apabila debitur wanprestasi, serta adanya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan hal tertentu. Penafsiran atas ketentuan Pasal 11 ayat (2) ini adalah :

Terdapat 2 (dua) macam janji dalam ketentuan Pasal 11, yaitu :

a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan :

- (1) Untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;
- (2) Janji pemberi Hak Tanggungan untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi dilakukan ketika debitur atau pemberi Hak Tanggungan tersebut wanprestasi. Janji ini berfungsi untuk melindungi kepentingan kreditur, karena apabila janji ini dibubuhkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan dilarang melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan. Janji ini memberikan perlindungan kepada kreditur yaitu adanya jaminan debitur tidak akan melepaskan haknya begitu saja atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur, sehingga debitur tetap berkewajiban melunasi hutangnya kepada kreditur. **(M Yahya Harahap,2009)**

b) Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan (kreditur) :

- (1) Untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibataalkannya hak atas objek Hak Tanggungan). Menurut Penjelasan Pasal 11 ayat (2) , maksud dari janji ini adalah: bahwa adanya kewenangan yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atas biaya untuk mengurus perpanjangan hak atas tanah yang merupakan objek Hak Tanggungan yang berfungsi mencegah hapusnya hak atas tanah serta melakukan pekerjaan lain guna menjaga agar objek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin. Janji ini merupakan upaya melindungi kreditur agar memperoleh harga yang sesuai pada saat penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan sehingga pelunasan piutangnya dijamin.
- (2) Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*). Penafsiran atas janji ini yaitu agar kepentingan debitur dilindungi ketika debitur cidera janji atau wanprestasi, maka di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dicantumkan janji ini, sehingga kreditur dapat menjual langsung objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut.

Pasal 7 : Asas Droit de Suite (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan 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 :

- a) Asas ini merupakan salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yang berarti bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
- b) 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

KESIMPULAN

1. Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri berupa :

a) Akta atau Perjanjian Kredit 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. 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) Kemungkinan debitur tidak mengakui atau menyangkali tanda tangannya sangat besar, sehingga apabila diperkarakan di muka pengadilan akan menyulitkan atau melemahkan posisi bank sebagai pihak yang dirugikan.
- 2) Kekurangan data-data yang disebabkan perjanjian ini tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.
- 3) Hilangnya arsip atau file asli yang menyebabkan hilangnya bukti apabila debitur cidera janji dan diproses di pengadilan.

b) Akta atau Perjanjian Kredit autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Kelebihan akta ini yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, yang dapat dijadikan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji.

Menurut penulis, 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 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.

2. 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

Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi adalah :

- a. Pasal 1 angka 1 : Memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya.
- b. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) : tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- 1) Pasal 6 : Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan tanpa meminta bantuan dari Pengadilan.
- 2) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) : Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri.
- 3) Pasal 20 ayat (2) dan (3) : Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Penjualan di bawah tangan ini dilakukan apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan memperoleh harga tertinggi.

- c. Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal ini, terdapat 2 (dua) macam janji yaitu:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan, yaitu :
 - a) untuk menyewakan atau mengubah jangka waktu sewa, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;
 - b) untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;
 - c) janji pemberi Hak Tanggungan untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi dilakukan ketika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau wanprestasi;
 - d) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk :
 - a) menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkannya hak atas objek Hak Tanggungan);
 - b) menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri ketika pemberi Hak Tanggungan cidera janji;
 - c) mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
 - d) memiliki hak atas sebagian atau seluruh uang ganti rugi apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan secara sukarela oleh pemberi Hak Tanggungan, serta atas uang asuransi apabila objek Hak Tanggungan diasuransikan.
 - e) Pasal 7 : tentang Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada). 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.

SARAN

1. Adanya pembaharuan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu :
 - a. Syarat yang tercantum dalam Pasal 6, yaitu bahwa apabila debitur cidera janji, maka yang berhak melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya pemegang Hak Tanggungan pertama saja, yang berarti pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tidak memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum apabila piutang beralih kepada pemegang Hak Tanggungan kedua ataupun kreditur lain, sehingga perlu dilakukan pembenahan dalam Pasal ini guna menjamin perlindungan hukum kepada kreditur yaitu apabila piutang beralih kepada pihak ketiga yaitu pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya, maka pihak ketiga inipun juga berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

- b. Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) tentang janji-janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam salah satu janjinya, yaitu adanya keharusan untuk memuat atau mencantumkan janji dengan kata-kata “apabila debitur cidera janji”, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Sehingga, seandainya dalam akta tersebut tidak dicantumkan adanya janji dengan kata-kata tersebut, maka apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.
2. Bank Pemerintah sebagai kreditur pada umumnya belum sepenuhnya memanfaatkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 dengan sebaik-baiknya, karena apabila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur biasanya bank sebagai kreditur mengajukan permohonan eksekusi dengan meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutangnya. Padahal, proses seperti ini akan memakan waktu yang cukup lama dan berbelit-belit. Seharusnya bank dapat mengacu pada ketentuan Pasal 6 tersebut karena akan lebih efisien, yaitu bank dapat mengajukan permohonan lelang secara langsung kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) agar objek Hak Tanggungan dapat langsung dilelang, sehingga kreditur tidak menunggu waktu yang lama untuk memperoleh pelunasan piutangnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Douglas W. Arner. "Property Rights, Collateral, Creditor Rights and Insolvency in East Asia". *Texas International Law Journals*. Vol. 42, No. 515.
- Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan.
- H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Heribertus Sutopo. 1988. *Pengantar Penelitian Kualitatif, Dasar-Dasar Teoritis dan Praktis*. Surakarta : UNS Press.
- Ika Suharyati. *Deskripsi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Metro*.
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*. Jakarta : Kencana.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Muchdarsyah Sinungan. 1993. *Manajemen Dana Bank*. Edisi Kedua. Jakarta : Bumi Aksara.
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- M.Yahya Harahap. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta : Sinar Grafika.
- O.P. Simorangkir. 1986. *Seluk Beluk Bank Komersial, cetakan kelima*. Jakarta : Aksara Persada Indonesia.
- Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan Tenganan*.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia; Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*. Surabaya : PT Bina Ilmu.
- R. Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta.
- R. Subekti. 1991. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Retnowulan Sutantio. 1999. *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. Jakarta : BPHN.
- Robert W. Vishny. 1998. "Law and Finance". *Journal of Political Economy*. Vol. 106, No. 6.
- Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty.
- 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 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Yudha Pandu. 2008. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta : Indonesia Legal Center Publishing