

KEDUDUKAN KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM HAL DEBITUR WANPRESTASI

Oleh:
Mitia Intansari
I Made Walesa Putra

Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Tulisan ini berjudul “Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi. Dari uraian tersebut timbul permasalahan yaitu bagaimanakah kedudukan bank pemegang hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi? Dan upaya hukum yang dapat dilakukan kreditur (bank) dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan? Metode penulisan menggunakan metode normatif yang bersifat deskriptif, yaitu dengan melihat permasalahan yang ada dari peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang mengatur masalah mengenai kedudukan bank pemegang hak tanggungan. Kesimpulannya kedudukan kreditur dalam perjanjian jaminan Hak Tanggungan adalah memiliki kedudukan yang diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya dan mempunyai hak mendahului dalam pelunasan utang. Kreditur ini disebut sebagai Kreditur *Preference*. Dan bentuk penyelesaian apabila debitur wanprestasi perjanjian Hak Tanggungan adalah ganti kerugian.

Kata kunci : Kedudukan, Kreditur, Wanprestasi, Hak Tanggungan

ABSTRACT

This article titled "Top Lenders Mortgage Holders Debtor in Case of Default. From the description that raised the question of how the position of the bank security rights holders in the event the debtor defaults? And remedies that can be done creditor (bank) in case the debtor defaults in the credit agreement with the Power of Attorney Imposing Mortgage? The writing method using normative descriptive methods, namely by looking at the existing problems of the legislation and regulations governing the position of the bank holder of a security interest. In conclusion the position of the creditor in the security agreement Mortgage is have a preferred position of other creditors and have the right to precede the repayment of debt. The creditor is referred to as creditors Preference. And the shape of the settlement agreement if the debtor defaults Encumbrance is for damages.

Keywords: Position, Creditors, Default, Encumbrance

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Banyak pengusaha yang dihadapkan dengan masalah persediaan modal yang kurang dan dalam keadaan demikian pengusaha-pengusaha tersebut akan sangat membutuhkan pihak lain yang dapat memberikan pinjaman modal atau kredit. Disini pihak lain yang dapat diandalkan untuk pemberian kredit dalam jumlah besar adalah Bank. Salah satu produk yang diberikan oleh Bank dalam membantu kelancaran adalah pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Berdasarkan penjelasan pada Pasal 10 ayat (1) Nomor 4 Tahun 1996 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dijelaskan bahwa pada hakekatnya Hak Tanggungan merupakan ikutan *accessoir* pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya, dimana perjanjian ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik. Jadi perjanjian Hak Tanggungan tergantung pada ketentuan pokok yang mengatur perjanjian tersebut yaitu dalam hal hubungan utang piutang itu timbul dari perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit.

Oleh karena Hak Tanggungan lahir dengan sebuah perjanjian. Dalam kenyataannya banyak para pihak pemberi hak tanggungan (debitur) yang ternyata lalai atau yang sengaja melalaikan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian misalnya melakukan penjualan terhadap barang jaminan. Sehingga perlu dikaji lebih jauh kedudukan kreditor sebagai pemegang jaminan dengan hak tanggungan dalam hal terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur pemberi hak tanggungan.¹

1.2 Tujuan

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui kedudukan kreditor sebagai pemegang jaminan hak tanggungan dalam hal debitur melakukan wanprestasi dan upaya

¹ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Ed.1. Cet.1., Sinar Grafika, Jakarta, h. 165

hukum yang dapat dilakukan kreditur (bank) dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

II ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan yang berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan lain sebagai literatur. Jenis pendekatan yang digunakan adalah dengan pendekatan perundang-undangan. Sumber bahan hukum yang digunakan untuk mengkaji permasalahan adalah sumber bahan hukum primer yang berupa peruu dan bahan hukum sekunder yang berupa literature-literatur dan bahan hukum tersier yang berupa kamus hukum. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik studi pustaka terhadap bahan- bahan hukum dengan menggunakan teknik kualitatif yaitu dengan cara memilih bahan hukum yang sekiranya dapat menjawab permasalahan yang diajukan dengan penyajian deskriptif yang memberikan gambaran dan pemaparan sesuai dengan apa adanya dan sistematis.

2.2 Hasil Dan Pembahasan

2.2.1 Kedudukan Bank Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi

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

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar 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 terhadap kreditur lain.

Adapun beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan adalah:

1. Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA).
2. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang dijadikan jaminan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
3. Untuk pelunasan utang tertentu.

4. Memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.²

Hak kreditur yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihan disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan *preference*, sedangkan krediturnya disebut kreditur *preference*. Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur dan kreditur. Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara debitur dan kreditur, baik menyangkut jumlah besarnya kredit yang diterima oleh debitur, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan Hak Tanggungan. Karena Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya, maka Hak Tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti perjanjian pokok).

Hak Tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak Tanggungan juga tetap membebani objek Hak Tanggungan di tangan siapa pun benda itu berada ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).

2.2.2 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Kreditur (Bank) Dalam Hal Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan SKMHT

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitor. Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu: 1) Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan; 2) Debitur terlambat memenuhiperikatan; 3) Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.³

² Salim HS,H, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.96.

³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 180

Adapun cara penyelesaiannya yaitu: Apabila debitur dalam hal ini tidak melaksanakan pembayaran angsuran kredit selama 3 bulan berturut-turut, atas fasilitas kredit yang telah diberikan kreditur (Bank) tersebut digolongkan sebagai kredit macet. Dalam prakteknya, penyelesaian kredit bermasalah oleh kreditur dilakukan dengan cara ganti rugi. Wanprestasi diatur pada Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Sedangkan Pasal 1244 KUHPerdara menyatakan “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepat waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”.

Adapun proses tindakan permohonan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank/kreditur sebagai berikut: 1) Kreditur/Bank mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan negeri yang berwenang. 2) Dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut, maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditur) dan termohon (debitur). 3) Dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (*aanmaning*) kepada termohon, bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari yang bersangkutan harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga ongkos-ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak, maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya. 4) Apabila dalam 8 (delapan) hari tersebut termohon atau debitur tetap membandel, maka pemohon atau kreditur melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi. 5) Setelah menerima ketetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi atau barang-barang tidak bergerak yang menjadi jaminan tersebut. 6) Pemohon atau kreditur menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri. 7) Kemudian pemohon atau kreditur mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang. 8) Berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor lelang negara untuk melaksanakan

lelang. Setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan pengumuman lelang dalam surat kabar paling sedikit 2 (kali) dengan antara waktu 2 (dua) minggu yang biasanya diurus panitera Pengadilan negeri yang bersangkutan. 9) Dalam pelaksanaan lelang tersebut biasanya ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan informasi dari pihak kelurahan (misalnya menyangkut harga tanah) dan kantor pajak.⁴

III KESIMPULAN

1. Kedudukan kreditur didalam Hak Tanggungan adalah mempunyai kedudukan yang diutamakan dan mempunyai hak untuk mendahului dari kreditur-kreditur yang lainnya dalam pelunasan hutang. Kreditur yang mempunyai hak mendahului ini disebut sebagai Kreditur *Preference*.
2. Cara penyelesaian apabila debitur wanprestasi di dalam perjanjian dengan Hak Tanggungan adalah Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Ed.1. Cet.1., Sinar Grafika, Jakarta.

Salim HS,H, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

_____, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemah *BURGERLIJK WETBOEK*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992

⁴Gamas, 2009, “Hak Kreditor Atas Eksekusi Hak Tanggungan”, URL : <http://gamas09.blogspot.co.id/2009/03/hak-kreditor-atas-eksekusi-ht.html>, Diakses tanggal 19 April 2015

Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

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

INTERNET

Gamas, 2009, “Hak Kreditor Atas Eksekusi Hak Tanggungan”, <http://gamas09.blogspot.co.id/2009/03/hak-kreditor-atas-eksekusi-ht.html> , Diakses tanggal 19 April 2015