

**KEDUDUKAN KREDITUR DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN
1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN BESERTA BENDA
– BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH***

Oleh :
Kadek Septian Dharmawan Prastika**
Marwanto***
A.A Ketut Sukranatha****

Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Karya ilmiah berjudul Kedudukan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Mengingat pentingnya kedudukan kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Dalam proses perkreditan tersebut sudah semestinya jika pemberi kredit dan penerima kredit serta pihak lainnya yang terkait mendapat perlindungan hukum melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif. Hasil penelitian yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah mengetahui kedudukan kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah yaitu kreditur separatis. Kreditur separatis adalah kreditur pemegang hak jaminan atas kebendaan dan kreditur separatis tersebut dapat menjual sendiri barang yang menjadi jaminan dan dapat mengambil sendiri dari hasil penjualan. Akibat hukum terhadap perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi adalah yaitu di karenakan dalam hal ini kedudukan kreditur adalah kreditur separatis maka dari itu kreditur dapat secara langsung melakukan eksekusi lelang

* Tulisan ini Adalah Tulisan Ilmiah Dari Ringkasan Skripsi

** Penulis I, Adalah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, Kadek Septian Dharmawan Prastika, Septiand854@gmail.com

*** Penulis II, Adalah Dosen Pengajar Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana

**** Penulis III, Adalah Dosen Pengajar Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana

terhadap barang yang di jadikan jaminan tersebut tanpa melalui pengadilan dikarenakan sertifikat hak tanggungan tersebut sudah bersifat eksekutorial.

Kata kunci : Kedudukan Kreditur, Debitur, Hak Tanggungan, Jaminan

ABSTRACT

Scientific work entitled Position of Creditor in Credit Agreement with Land Ownership Guarantee based on Law of the Number 4 of 1996 about Mortgage of Land and Property related to the Land. Considering the importance of creditor position in credit agreement with Land Ownership Guarantee and to find out the effect of law on credit agreement of bank with guarantee of mortgage if debtor is default. In the credit process, it has been appropriate if the creditor and recipient and other parties that related get legal protection through intens guarantee institution and can also give sureness of law for all parties. This research is the type of normatif law research. The results of research obtainable from the law research to know the creditor position on credit agreement by Land Ownership Guarantee that is separatist creditor. Separatist creditor is the holders of warranty rights on the materials and separatist creditor can be self-selling of good that become a guarantee and it can be self-taking of sales revenue. Law consequences to the credit agreement of bank on mortgage warranty if debtor is default that is because of creditor position is separatist creditor thus directly the creditor to auction execution properties taken as agreement without through to the court because of that certificate of mortgage has been a strong characteristic.

Keywords: Creditor position, debtior, mortgage, warranty

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam pembangunan ekonomi nasional suatu Negara, diperlukan, pembiayaan baik dari Pemerintah dan masyarakat. Indonesia sebagai Negara yang sedang berkembang yang ditandai dengan adanya pembangunan nasional. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain di dalamnya yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu yang telah ditentukan dengan pemberian uang.¹

Dalam fungsinya sebagai lembaga keuangan kegiatan utama perbankan adalah penyaluran kredit. Secara etimologis kredit berasal dari bahasa latin yaitu “*credere*” yang artinya kepercayaan dimana seorang debitur memperoleh kredit dari kreditur karena kepercayaan.² Kredit adalah menjadi kegiatan utama bank di karenakan keuntungan atau laba bank tersebut sebagian besar dari penyaluran kredit yaitu berupa bunga pinjaman, provisi dan biaya administrasi. Kredit terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu, kepercayaan, tenggang waktu, prestasi dan *degree of risk*.³ Berdasarkan analisis kredit yang dilakukannya, bank akan memberikan keputusan menolak atau menyetujui permohonan calon debitur. Penyediaan dana seperti itu diperoleh melalui suatu proses kredit dengan berbagai persyaratan yang sebelumnya harus dipenuhi oleh calon peminjam atau debitur. Mengingat pentingnya kedudukan dana yang berasal dari kredit bank maka sudah sewajarnya para pihak dalam hal ini bank sebagai pemberi kredit dan debitur serta pihak lain yang terkait memperoleh perlindungan hukum, sehingga dapat memberi kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan, melalui lembaga jaminan hak tanggungan yang kuat sebagai upaya mengantisipasi munculnya berbagai resiko bagi para pihak yang berkepentingan dikemudian hari.

¹ M Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo, Jakarta, h.75

² Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, h.57

³ Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.370

Sehubungan dengan itu ketentuan mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah berdasarkan Undang Undang No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut dapat di analisis, bahwa perlindungan hukum bagi kreditur adalah mutlak oleh karena itu yang menjadi isu hukumnya adalah norma yang kabur dalam pengaturan perlindungan hukum bagi kreditur. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b Undang Undang Hak tanggungan tentang eksekusi atas benda jaminan merupakan kemudahan yang disediakan oleh undang undang Hak tanggungan bukan perlindungan Hukum, sehingga belum cukup memberikan perlindungan yang proporsional baik bagi kreditur.

Berdasarkan latar belakang tersebut akan dilakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam tulisan berjudul: “Kedudukan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”.

1.2 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui kedudukan pemegang Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank serta akibat hukum terhadap perjanjian kredit bank dengan jaminan Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan adalah penelitian hukum normatif. Dalam penelitian hukum ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang ditulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai

kaidah atau norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas. Karakteristika utama penelitian hukum normatif adalah sumber utamanya adalah bahan hukum bukan data atau fakta sosial, karena dalam penelitian hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.⁴ Dengan pendekatan perundang undangan (*the statute approach*) dan pendekatan analisis konsep hukum (*analytical & conceptual approach*).

2.2 Hasil Dan Pembahasan

2.2.1 Kedudukan pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank

Kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen telah diatur dalam Undang-Undang hak Tanggungan, sebagaimana yang diterangkan dalam penjelasan umum angka 4 alenia 2 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat 1 huruf a b Pasal dan Pasal 14 dari Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut masih tidak lengkap atau tidak rinci, namun kedudukan kreditur pemegang Hak tanggungan telah dijamin secara pasti oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan, kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan tetap dijamin, meskipun debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan. Dalam hal ini obyek hak tanggungan tidak termasuk sebagai harta (*boedel*) pailit, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur separatis dan dapat secara langsung mengeksekusi hak Tanggungan seperti tidak adanya kepailitan.⁵ Adapun yang

⁴ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, h.86

dimaksud dengan kreditur separatis adalah kreditur yang memiliki jaminan hutang kebendaan (hak jaminan), seperti pemegang hak tanggungan, hipotik, gadai, fiducisia, dan lain-lain (Pasal 56 Undang-Undang Kepailitan). Kreditur dengan jaminan yang bukan jaminan kebendaan (seperti garansi termasuk garansi bank) bukan merupakan kreditur separatis. Dikatakan “separatis” yang berkonotasi “pemisahan” karena kedudukan kreditur tersebut memang dipisahkan dari kreditur lainnya, oleh sebab itu dalam arti dia dapat menjual sendiri dan mengambil sendiri dari hasil penjualan, yang terpisah dengan harta pailit umumnya⁶

Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah atas pelunasan utang tertentu, yang di berikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur kreditur lainnya. Hak tanggungan juga tetap membebani objek hak tanggungan di tangan siapapun 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.⁷

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, kreditur dapat digolongkan menjadi tiga yaitu :

1. Kreditur Separatis yaitu kreditur Pemegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) KUHPerdara yaitu Gadai dan Hipotik. Saat ini jaminan-jaminan kebendaan yang diatur di Indonesia adalah :
 - a. Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdara)

⁵ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.169

⁶ Munir Fuady, 2005, *Hukum Kepailitan Dalam Teori dan Praktek, Edisi Revisi (disesuaikan dengan UU No. 37 Tahun 2004)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.99

⁷ Mitia Intansari, 2016, *Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, h.4

- b. Fiducia (UU No. 42 tahun 1999 tentang jaminan Fidusia)
 - c. Hak Tanggungan (UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)
 - d. Hipotik Kapal (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara)
2. Kreditur Preferen yaitu kreditur mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa Preferen terdiri dari kreditur preferen khusus, sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 KUHPerdara, dan kreditur Preferen Umum, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara.
 3. Kreditur Konkuren yaitu kredit yang tidak termasuk dalam Kreditur Separatis dan Kreditur Preferen (Pasal 1131 jo Pasal 1132 KUHPerdara)

Perbedaan kreditur separatis dengan kreditur konkuren adalah kreditur separatis memiliki hak untuk melakukan eksekusi objek jaminannya seolah olah tanpa terjadinya kepailitan (Pasal 55 UU No 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang). Berdasarkan Pasal 55 ayat 1 UUK Undang-undang Kepailitan). Kreditur separatis tidak perlu khawatir bilamana debiturnya dinyatakan pailit oleh suatu putusan pengadilan, karena ia dapat melaksanakan hak eksekutorialnya sendiri seolah olah tidak terjadi kepailitan.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Pasal 55 ayat (1) UUK memberikan wewenang kepada kreditur separatis untuk melaksanakan hak eksekutorialnya sendiri berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada setiap benda yang dibebani jaminan kebendaan tertentu.

2.2.2 Akibat hukum terhadap perjanjian kredit bank dengan Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi

Jika debitur telah melakukan wanprestasi tentu saja pihak kreditur akan mencari cara bagaimana penyelesaian masalahnya. Tidak akan serta merta obyek yang dijadikan jaminan tersebut akan langsung dieksekusi oleh pihak kreditur, Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur bahkan bisa mengalami kredit macet. Kredit bermasalah adalah suatu kredit dimana debitur sudah tidak sanggup membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan, atau telah ada sesuatu indikasi potensial bahwa sebagian maupun keseluruhan kewajibannya tidak mampu dilunasi debitur. Apabila wanprestasi yang dilakukan oleh debitur telah berdampak buruk pada kredit di bank bahkan sampai pada kredit macet maka upaya yang paling cepat dilakukan kreditur adalah dengan melakukan eksekusi. Eksekusi benda obyek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji oleh debitur dengan cara penjualan obyek jaminan untuk melunasinya. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dari keterangan pasal tersebut, terlihat bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi secara langsung, tanpa perlu meminta penetapan atau fiat dari pengadilan terlebih dahulu. Dalam hal penjualan dilakukan di bawah tangan, harga seyoginya tidak ditetapkan sendiri oleh bank, tetapi berdasarkan kesepakatan antara pemegang dan pemberi hak Tanggungan atau berdasarkan penilaian harga oleh suatu perusahaan penilai yang independen.

Asas kepatutan dan itikad baik harus dijadikan acuan, sehingga bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitur. Penaksiran harga tersebut akan dilakukan oleh sutau perusahaan penilai (*appraisal company*) yang idependen dan telah mempunyai reputasi baik.⁸

Dalam hal debitur wanprestasi maka upaya yang akan di lakukan kreditur adalah dalam hal ini kedudukan kreditur adalah kreditur separatis (kreditur pemegang hak jaminan atas kebendaan) maka dari itu kreditur dapat mengambil sendiri apa yang akan menjadi haknya untuk dengan cara eksekusi langsung (*parate executie*) untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat 2 (dua) cara untuk pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh hak tanggungan yaitu eksekusi langsung (*parate executie*), dan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Eksekusi langsung atau *parate executie* menurut Subekti merupakan “menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tersebut dalam arti tanpa perantara hakim yang ditujukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang.”⁹

Eksekusi langsung dalam hal ini kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi langsung jaminan yang dibebani hak tanggungan jika debitur wanprestasi tanpa menunggu keputusan dengan dasar sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan. Hal ini dikarenakan dalam sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

⁸ Adrian Sutedi, *op cit*, h.141

⁹ R Subekti, 1990, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi RIIL dan Uang Paksa dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Permasalahan Hukum, Proyek Perkembangan Teknis Yustisial*, MARI, Jakarta, h.69.

Kekuatan eksekutorial ini diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a juncto Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dari keterangan pasal tersebut, terlihat bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi secara langsung, tanpa perlu meminta penetapan atau *fiat* dari pengadilan terlebih dahulu. Dalam hal penjualan dilakukan di bawah tangan, harga seyoginya tidak ditetapkan sendiri oleh bank, tetapi berdasarkan kesepakatan antara pemegang dan pemberi hak Tanggungan atau berdasarkan penilaian harga oleh suatu perusahaan penilai yang independen. Asas kepatutan dan itikad baik harus dijadikan acuan, sehingga bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitur. Penaksiran harga dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.¹⁰ Jadi pada dasarnya jika APHT tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah memperoleh sertifikat hak tanggungan, maka kreditur dapat melakukan penjualan secara lelang jika debitur wanprestasi.

Berdasarkan uraian di atas, selama tidak ada gugatan terhadap obyek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dapat dilakukan

¹⁰ Adrian Sutedi, *op cit*, h.141.

berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan tanpa *fiat* eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan pengadilan).

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

1. Kedudukan pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank adalah berkedudukan sebagai Kreditur separatis, dimana separatis berkonotasi sebagai “Pemisahan”, karena kedudukan Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, karena kedudukan kreditur memang dipisah dari kreditur lainnya, Kreditur Separatis dalam arti Kreditur dapat menjual sendiri barang yang menjadi jaminan dan dapat mengambil sendiri dari hasil penjualan.
2. Akibat hukum terhadap perjanjian kredit bank dengan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi, jika debitur wanprestasi maka upaya yang dilakukan kreditur adalah melaksanakan eksekusi. Eksekusi benda obyek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan, apabila terjadi perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan cara penjualan obyek jaminan untuk melunasinya.

3.2 Saran

1. Untuk para pihak dan para pelaku bisnis dalam bidang keuangan atau utang piutang disarankan agar mengikuti aturan terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, aturan mengenai perjanjian kredit, pembebanan hak tanggungan sampai dengan pelaksanaan eksekusi.
2. Kepada masyarakat umum agar untuk tidak melakukan perjanjian dibawah tangan dan selalu menggunakan hal

yang bersifat otentik, karena dalam hal perikatan tidak menutup kemungkinan akan terjadi permasalahan dikemudian hari, dengan sudah otentiknya semua dokumen- dokumen kerugian dari akibat hukum yang ditimbulkan dapat meminimalkan kerugian baik material maupun waktu.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta

Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian dan Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung

Bahsan M, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo, Jakarta

Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta

Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Munir Fuady, 2005, *Hukum Kepailitan Dalam Teori dan Praktek, Edisi Revisi (disesuaikan dengan UU No. 37 Tahun 2004)*, penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Jurnal

Intansari Mitia, 2016, Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi, Fakultas Hukum Universitas Udayana

Perundang-Undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata *Burgerlijk Wetboek*, 2009, diterjemahkan oleh, R.subekti dan R. Tjitrosudibyo, Sinar Grafika, Jakarta.

Indonesia, Undang - Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang- Undang No.4 tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 4 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.