

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TAGGUNGAN

Hayuning Widiyanti*

*Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

email : hayuning.hw@gmail.com

Abstract

First, Execution security rights as a consequence of credit guarantees for legal protection for the benefit of creditors. This thesis raised about how the principles of justice that exist in the security rights can provide equal justice between the parties that the creditor and the debtor. As part of the creditors get credit guarantee from the debtor, the debtor has an attachment relationship with the lender if a default then the lender can do to guarantee the execution of the credit. The debtor in accordance with tracts of credit that has been approved by both parties in this case is the creditor and the debtor could not resist the execution unless resolve all obligations that have been agreed by both parties. Execution of dependents sometimes be biased in its implementation because the debtor not be included in the determination of the auction price execution. Prices are sometimes determined not correspond to the actual sale price, but only in accordance with debt that is owned. It needs legal protection fairest to protect the debtor in order to apply the principles of justice can be essential.

Keywords: Mortgage, Legal Protection, Credit Agreement

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, dan merupakan sarana bagi pemerintah dalam menggalakkan pembangunan, khususnya dibidang material melalui kegiatan perkreditan¹. Untuk menciptakan peranan tersebut, bank harus mampu menjalankan fungsi intermediasinya dengan baik dengan cara mempertahankan posisi likuiditasnya dan menjaga keseimbangan antara sumber dana yang diperolehnya dari masyarakat dengan penyaluran dana tersebut kembali kepada masyarakat.

Bank memperoleh sumber dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Dalam pelaksanaannya, tidak semua pengembalian kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya. Adakalanya bank, karena suatu sebab tertentu harus menghadapi resiko kerugian yang timbul sebagai akibat kegagalan dari

¹ Achmad Anwari, *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, Cetakan Pertama, Balai Aksara, Jakarta, 1981, hal.15.

debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. Resiko ini disebut sebagai resiko kredit (*credit risk*).

Pada umumnya bank atau lembaga bukan bank lainnya tidak akan berani memberikan kredit yang sumbernya dari dana masyarakat kepada masyarakat yang membutuhkannya tanpa adanya jaminan (*collateral*).²

Adapun peranan penting dari jaminan tersebut adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, apabila pihak peminjam (debitur) cidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Hal itu mungkin saja terjadi, karena tidak semua nasabah yang mendapatkan pinjaman dari bank dapat menggunakan dananya dengan benar dan berhasil. Jaminan dalam transaksi bisnis sangatlah penting, begitu pula dengan perkreditan sebagai sumber pembiayaan yang berfungsi menunjang kegiatan bisnis itu sendiri.

Salah satu masalah hukum yang sering terjadi adalah masalah dibidang hukum jaminan, dimana masalah ini memerlukan pemikiran yang serius. Hukum jaminan memiliki kaitan yang sangat erat dengan bidang hukum benda dan bidang hukum perbankan. Dalam bidang perbankan, hukum jaminan kaitannya terletak pada fungsi perbankan sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat dalam bentuk kredit yang mana merupakan tulang punggung bagi dunia usaha dan pembangunan ekonomi suatu negara.

Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan jaminan (*collateral*) yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Perspektif tersebut didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, serta jelas dan pasti dalam eksekusinya. Perspektif yang lain bahwa hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

² Lily Marheni, "Kedudukan Benda Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Apabila Terjadi Eksekusi Dalam Hal Debitur Pailit Dari Perspektif Hukum Kepailitan", Tesis, Program Pasca Sarjana, Universitas Udayana, Denpasar, 2012

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah (selanjutnya disebut UUHT) menjadi dasar hukum mengenai apa saja yang dapat dijadikan jaminan sesuatu hutang, kedudukan obyek jaminan terhadap hutang, siapa yang dapat memberi dan menerima suatu jaminan serta bagaimana penyerahan dan penerimaan jaminan sesuatu hutang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apa-bila 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. Konsep ini dalam *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya dalam tulisan ini disebut BW) dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) BW. Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersang-kutan³. Konsep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan-an, dimana eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar diban-dingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.⁴

II. Rumusan Masalah

- 1) Apakah Akta Pemberian Hak Tanggungan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian.
- 2) Apakah Akta Pemberian Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

³ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, Bandung, 1999, hal.46.

⁴ Yordan Demesky, "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT Bank Permata Tbk", Tesis, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Program Pasca Sarjana, Jakarta, Juli 2011

III. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini digunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya penelitian ini didasarkan pada penelusuran studi pustaka atas seperangkat norma yang telah ada. Penelitian ini menggunakan pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan penelitian melalui konsep, asas, doktrin dan pendapat para sarjana (*Conceptual Approach*).

IV. PEMBAHASAN

A. Hak Tanggungan Dalam Perspektif Perjanjian

Perjanjian sebagai gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum, yang melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban di antara para pihak yang terlibat di dalamnya, memiliki banyak definisi atau pengertian yang dapat dilihat dari berbagai sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli maupun Kamus Bahasa Indonesia atau kamus bahasa asing.

Beragamnya definisi atau pengertian mengenai Perjanjian tidak menyebabkan terjadinya perbedaan mengenai unsur-unsur dalam suatu Perjanjian. Setiap Perjanjian pada dasarnya memiliki unsur-unsur sebagai berikut⁵:

- a. Adanya kaidah Hukum Perjanjian, baik secara tertulis maupun tidak tertulis.
- b. Adanya subyek hukum yang menjadi pendukung hak dan kewajiban dalam perjanjian.
- c. Adanya prestasi, yaitu obyek dari perjanjian, yang dapat berupa tindakan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, ataupun tidak berbuat sesuatu.
- d. Adanya kata sepakat di antara para pihak dalam perjanjian.
- e. Adanya akibat hukum yang timbul dari perjanjian berupa hak dan kewajiban.

Hak merupakan suatu kenikmatan yang didapat oleh para pihak, sedangkan kewajiban merupakan suatu beban bagi para pihak. Kelima unsur tersebut merupakan unsur-unsur yang selalu ada dalam suatu perjanjian.

⁵ Natalia Christine Purba, "Keabsahan Perjanjian *Innominaat* Dalam Bentuk *Nominee Agreement* (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006.

Perjanjian sebagai wujud komitmen antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut harus memenuhi persyaratan berdasarkan Hukum Perjanjian agar dapat berlaku secara sah dan dapat dipertanggung-jawabkan di hadapan hukum. Pengaturan mengenai syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian diatur pada Pasal 1320 – Pasal 1337 BW, Bagian Kedua dalam Bab Kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Sebagaimana diketahui bersama, diperlukan empat syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikat-kan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu; dan
- d. suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dikenal sebagai syarat subjektif perjanjian, sebab persyaratan tersebut berkaitan dengan subjek hukum yang melakukan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dikenal sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Perjanjian dapat mengalami pembatalan apabila suatu Perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 BW. Pembatalan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu⁶:

a. Null and Void

Dari awal Perjanjian itu telah batal atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat objektif tidak dipenuhi, sehingga Perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu Perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

b. Voidable

Apabila salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi, Perjanjian tidak berarti batal demi hukum, melainkan salah satu pihak dapat meminta pembatalan Perjanjian tersebut kepada hakim. Adapun pihak yang berhak untuk meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Apabila pihak tersebut belum mengajukan pembatalan kepada hakim, perjanjian tetap mengikat para pihak.

⁶Hukumonline, *101 Kasus & Solusi tentang Perjanjian*, cet.1, Kataelha, Jakarta, 2010, hal.4.

Salah satu bentuk perjanjian ter-dapat pada perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan, sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini adalah perjanjian pokok yang disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima kredit mengenai hubungan hukum antara keduanya.

Namun dalam praktek perbankan yang modern, hubungan hukum dalam kredit tidak lagi semata-mata berbentuk hanya perjanjian pinjam meminjam saja melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya seperti perjanjian pemberian kuasa, perjanjian penjaminan hutang (penanggungan hutang) oleh pihak ketiga yang bersedia harta kekayaannya dijadikan objek yang dijamin dalam perjanjian kredit antara kredit dan debitur.⁷

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberi keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang timbul dari suatu perikatan. Jadi, jaminan memberikan manfaat bagi para kreditur untuk menghindari terjadinya kerugian yang ditimbulkan oleh debitur yang melakukan wanprestasi. Oleh karena itu saat ini dimana jaman semakin maju dan masalahnya semakin kompleks maka fungsi lembaga jaminan semakin berperan dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian tidak ada yang mengalami resiko atau kerugian yang akan timbul sebagai akibat tidak terlaksananya perjanjian tersebut.

Jaminan dibagi menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan perorangan. Selanjutnya jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tetap. Jaminan benda bergerak dibagi menjadi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tetap dibagi menjadi hak tanggungan atas tanah, fidusia dan hak tanggungan bukan atas tanah. Jadi, jaminan merupakan satu sistem yang mencakup hak atas tanah.

Pada prinsipnya menurut hukum segala harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditur. Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan, bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Dari pasal 1131 KUHPerdara

⁷ Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Jogjakarta, 1987, hlm. 52.

tersebut, berarti selu-ruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitur kepada semua kreditur. Kekayaan debitur dimaksud meliputi benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang piutang diadakan maupun yang baru akan ada dikemudian hari yang akan menjadi milik debitur setelah perjanjian utang piutang diadakan.

Dengan demikian tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangannya, baik setelah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.

J.Satrio⁸ mengemukakan bahwa dari pasal 1131 dapat disimpulkan asas-asas hubungan *ekstern* kreditur sebagai berikut :

1. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari 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 jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lain-nya, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibanding jumlah keseluruhan utang debitur.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1132 KUHPerdara, kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasannya yang sah untuk didahulukan.

Pasal 1132 tersebut juga memberi-kan kemungkinan sebagai pengecualian adanya kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap krediturkreditur lain. Adapun kreditur yang diutamakan tersebut berdasarkan pasal 1133 KUHPerdara adalah mereka yang memiliki hak-hak yang dilahirkan karena piutang yang diistimewakan

⁸*Ibid*, hal. 4-5

(*privilege*), dari gadai (*pand*) dan dari pihak lain. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa kedudukan para kreditur ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya.

Privelege bukan jaminan yang bersifat kebendaan dan bukan jaminan yang bersifat perorangan, tetapi memberi jaminannya juga. Hak kebendaan itu adalah hak atas sesuatu benda, sedang *privilege* adalah hak terhadap benda, yaitu terhadap benda debitur. Jika perlu benda itu dapat dilelang untuk melunasi piutangnya.⁹

Menurut pasal 1134 KUHPerdara, yang dimaksud dengan *privilege* adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang (kreditur) sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya semata-mata berdasarkan sifatnya piutang. Jadi, *privilege* dilahirkan karena undang-undang, sedangkan hak gadai dan hipotik dilahirkan karena diperjanjikan sebelumnya, sehingga kedudukan gadai dan hipotik lebih tinggi dari pada *privilege*, kecuali dalam hal-hal mana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.

Jaminan umum ini dalam praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kreditur atas kredit yang diberikan. Jaminan umum tersebut kreditur tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada dikemudian hari, serta khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya.¹⁰

Untuk itu kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur.

Pembedaan hak kebendaan (*zakelijkrecht*) dan hak perorangan (*persoonlijkrecht*) dikenal oleh hukum Romawi. Mereka melihat hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*) mengandung sifat-sifat kebendaan dan perorangan. Dalam KUHPerdara pengaruh ini

⁹ Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hal. 32-33.

¹⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1995, hal. 59.

terlihat dengan jelas dimana hak kebendaan diletakkan dalam Buku Kedua dan hak perorangan didalam Buku Ketiga.¹¹

Didalam praktek pembedaan ter-sebut sangat sumir tidak mutlak lagi. Sifat-sifatnya yang bertentangan itu tidak tajam lagi. Pada tiap-tiap hak itu kita dapat mendapatkan adanya hak kebendaan dan hak perorangan tersebut. Hanya titik beratnya itu yang berlainan, mungkin pada hak kebendaan dan mungkin pada hak perorangan.¹²

Hak Tanggungan merupakan ikatan *accessoir* dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Perjanjian Hak Tanggungan bukan-lah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk yang terdapat pada Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Perjanjian yang mengikuti perjanjian induk ini dalam terminologi hukum. Belanda disebut perjanjian *accessoir* Penegasan terhadap asas *accessoir* ini, dijelaskan dalam poin 8 penjelasan UUHT menyatakan bahwa: "Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahirandan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya."

Sesuai dengan sifat *Accessoir* dari hak tanggungan tersebut untuk proses pembebanan hak tanggungan yang didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Sebagaimana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT dalam pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan dua orang saksi dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan dengan pembuatan APHT

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Hypoteek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 16

¹²*Ibid.*, hal. 27

yang dibuat oleh PPAT itu sendiri sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT).

B. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Hak Tanggungan

Masalah perkreditan ini tidak dapat dilepaskan dengan masalah hukum jamin-an. Di satu sisi perlu dilakukan upaya memberikan berbagai kemudahan pembe-rian kredit, yang akan berdampak positif untuk mendorong pembangunan pereko-nomian masyarakat melalui fasilitas kre-dit perbankan, di sisi lain perlu diberikan jaminan kepastian hukum dan perlindung-an hukum yang seimbang dalam pembe-rian fasilitas kredit itu sendiri, baik kepada kreditur/pemegang hak tanggung-an, dan juga kepada debitur/pemberi hak tanggungan maupun kepada pihak ketiga.

Pengalaman membuktikan bahwa cukup sulitnya penyelesaian masalah kredit macet, disebabkan beberapa faktor yang di antaranya bermula dari kurang diperhatikannya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hukum jaminan, khu-susnya dalam penggunaan tanah sebagai jaminan kredit. Sungguhpun tanah bukan merupakan satu-satunya jaminan, namun harus diakui bahwa tanah masih mempunyai nilai lebih bila dibandingkan dengan bentuk jaminan lainnya, hal ini karena tanah tidak mudah hilang atau rusak serta harganya cenderung mening-kat, terutama tanah-tanah di daerah per-kotaan.¹³

Mengingat telah mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi, maka penggunaan tanah sebagai jaminan kredit dewasa ini di kalangan perbankan menempati prioritasnya/lebih diutamakan dibanding benda-benda jaminan lainnya.

Karena dalam kegiatan perkreditan tersangkut beberapa pihak, yakni kre-ditur, debitur serta pihak-pihak yang terkait, maka dalam UUHT kepentingan para pihak diperhatikan dan diberikan keseimbangan dalam perlindungan dan kepastian hukumnya. Lahirnya UUHT juga dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang.

¹³Budi Harsono, "Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Mempercepat Penyelesaian Kredit Macet Perbankan", Kumpulan Makalah dan Hasil Diskusi Panel I Sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, (Jakarta: Dep. Keu., RI. BUPLN, 1998), hal. 400

UUHT memberikan perlindungan kepada debitur/pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga dalam hal-hal sebagai berikut:¹⁴

- a. Adanya kemungkinan melakukan roya partial yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) sebagai penyimpangan dari asas tidak dapat dibagi-bagi dalam Pasal 2 ayat (1)
- b. Pemenuhan asas spesialisitas dan publisitas
- c. Ketentuan tentang isi SKMHT dan APHT
- d. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya dapat terlaksana apabila hal tersebut diperjanjikan (Pasal 6 yo Pasal 11 ayat (2) huruf e)
- e. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 12)
- f. Ketentuan tentang pencoretan (roya) hak tanggungan yang sudah bagus (Pasal 22) diadakan demi kepentingan debitur/pemberi hak tanggungan.

Sedangkan bentuk perlindungan yang diberikan oleh Hak Tanggungan kepada para kreditur adalah:

- a. Bentuk perlindungan yang menyangkut kejelasan administrasi
- b. Bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan
- c. Bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan di bawah tangan, tidak seperti pada hipotik yang memberikan ketidak-pastian, dan apabila dilakukan penjualan dibawah-tangan (tanpa melalui lelang), penjualan objek jaminan kredit tersebut dianggap melanggar hukum dan dapat batal demi hukum. Namun begitu, penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan (tanpa melalui lelang) pada hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari debitur dan kreditur.

Selain kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi, bagi kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan disediakan tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21. Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan

¹⁴Maria Sumardjono, "Prinsip Dasar Hak Tanggungan Dan Beberapa Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Kredit Perbankan". Kumpulan Makalah Dan Hasil Diskusi Panel I sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, (Jakarta: Dep. Keu. RI, BUPLN, 1998), hal. 522-523

tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan yang diutamakan dari pemegang hak tanggungan, dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang obyek hak tanggungan lebih dahulu untuk pelunasan piutangnya, dan sisanya dimasukkan dalam "boedel kepailitan" pemberi hak tanggungan.

Apabila debitor wanprestasi pihak kreditor oleh undang-undang diberi hak untuk langsung menjual obyek gadai dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dari sini terlihat, bahwa begitu debitor wanprestasi, maka seketika itu pula pihak kreditor memiliki hak untuk langsung menjalankan eksekusi tanpa harus menumpuh prosedur litigasi. Oleh karena itulah maka menurut ilmu hukum, eksekusi ini dinamakan eksekusi parat (eksekusi langsung), yaitu langsung mengubah obyek gadai yang semula secara fisik berupa benda bergerak diubah menjadi sejumlah uang melalui eksekusi.

Menurut para sarjana, istilah penjualan di muka umum dalam pasal tersebut adalah penjualan melalui lelang, yaitu suatu tata cara penjualan dengan penawaran harga semakin tinggi atau semakin rendah. Tujuan penjualan obyek gadai melalui lelang adalah agar dalam penjualan tersebut dicapai harga tinggi, sehingga tidak merugikan pihak debitor pemberi gadai. Selain dilakukan dengan cara eksekusi parat, eksekusi obyek gadai juga dapat dilakukan menurut perjanjian. Biasanya perjanjian yang dipilih untuk tata cara penjualan gadai adalah penjualan di bawah tangan. Pelaksanaan eksekusi penjualan di bawah tangan lebih sederhana daripada eksekusi parat.

Menurut Pasal 1156 KUH Perdata, penjualan obyek gadai atas izin hakim. Penjualan secara demikian ini diperlukan untuk benda-benda tertentu yang apabila dijual secara lelang tidak akan mendapatkan hasil optimal, misalnya benda antik atau benda seni dengan penetapan hakim dapat dilakukan penjualan dengan cara penawaran melalui internet dan sebagainya. Sedangkan eksekusi obyek hipotik dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg dan berdasarkan Pasal 1178 (2) jo. Pasal 1211 KUH Perdata. Menurut Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg pada saat debitor wanprestasi, kreditor pemegang grosse akta hipotik menghadap KPN, untuk mengajukan permohonan agar grosse akta hipotik tersebut dieksekusi, dengan mengatakan: "Pak Hakim sehubungan dengan wanprestasinya debitor, saya minta tolong

grosse akta hipotik ini dieksekusi.” Selanjutnya KPN akan melaksanakan eksekusi seperti halnya mengeksekusi putusan hakim biasa yang dijatuhkan tanpa adanya sita jaminan, yaitu eksekusi berdasarkan Pasal 195-Pasal 200 HIR).

Prosedur eksekusinya adalah KPN memanggil debitor/ pemberi hipotik untuk ditegur (aanmaning). Pada kesempatan ini KPN melakukan beberapa hal. Pertama, KPN menegur pihak debitor/ pemberi hipotik selain ditegur dengan mengatakan “mengapa dirinya tidak memenuhi kewajiban membayar utang kepada kreditor sesuai dengan perjanjian”. Kedua, KPN memberi penjelasan akibat hukum yang muncul sehubungan dengan wan-prestasi tersebut, yaitu akibat hukum terhadap obyek hiptek berupa penjatuhan sita eksekutorial, dilanjutkan dengan pengumuman dan pelaksanaan lelang.

Pada kesempatan ini perlu juga dijelaskan tentang akibat finansial yang harus ditanggung oleh debitor/ pemberi hipotek apabila penyelesaian piutang dilakukan melalui lelang eksekusi. Ketiga, KPN masih memberi kesempatan kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya secara sukarela dalam jangka waktu tertentu. Bilamana jangka waktu tersebut habis dan pihak debitor/ pemberi hipotik tidak memenuhi secara sukarela kewajibannya, maka KPN membuat penetapan untuk menyita eksekusi obyek hipotik yang bersangkutan, dilanjutkan dengan penjualan lelang melalui kantor lelang negara.

Sehubungan dengan hal ini, maka eksekusi obyek hipotik berdasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg disebut eksekusi dengan pertolongan hakim. Prosedur kedua eksekusi obyek hipotik diatur dalam Pasal 1178 (2) jo. Pasal 1211 KUH Perdata. Menurut pasal tersebut, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor pemegang hipotik pertama secara mutlak dikuasakan untuk menjual obyek hipotik untuk mengambil pelunasan piutangnya. Di dalam praktek, istilah “secara mutlak dikuasakan untuk menjual” dalam pasal tersebut dikenal dengan istilah janji menjual atas kekuasaan sendiri (beding van eigenmachtig verkoop). Prosedur eksekusi di sini adalah, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor dapat langsung menghadap pimpinan kantor lelang untuk mohon lelang atas obyek hipotik, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari pendapatan lelang tersebut.

Jadi dalam hal ini kreditor tidak perlu menghadap KPN untuk minta fiat eksekusi, atau mohon agar KPN mengeksekusi obyek hipotik, apalagi menempuh jalur litigasi. Sama dengan eksekusi obyek gadai, eksekusi obyek hipotik di sini dinamakan eksekusi parat

(eksekusi langsung) Pada mulanya pelaksanaan eksekusi obyek hipotik melalui eksekusi parat berjalan lancar. Namun dalam perkembangannya pelaksanaan eksekusi ini terhambat, sehubungan dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang mensyaratkan adanya fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Dalam perkembangannya, kewajiban fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri tersebut berubah menjadi pelaksanaan eksekusi oleh ketua pengadilan negeri. Hal ini berarti terjadi pergeseran dari eksekusi parat menjadi eksekusi dengan pertolongan hakim, atau dengan kata lain tidak berlakunya lagi ketentuan tentang eksekusi parat.

Setelah melihat kajian di atas, dapat kita lihat bersama bahwa ada beberapa kekurangan didalam proses perlin-dungan hukum kepada debitur didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Bisa penulis tunjukkan didalam contoh Lam-piran Akta APHT No. 66/2016 (APHT terlampir), Didalam pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan(Terlampir) di rumuskan sebagai berikut : “Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

1. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
2. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat pen-jualan;
3. menerima uang penjualan, menanda-tangani dan menyerahkan kwitansi;
4. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
5. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”

V. PENUTUP**KESIMPULAN**

1. Pemberian Hak Tanggungan, telah memenuhi syahnya suatu perjanjian apabila telah dipenuhi unsur yang ada dalam Pasal 1320 KUH Perdata, berkaitan dengan Kecakapan dalam melakukan Perjanjian, Mencapai Kesepakatan antara pihak kreditur dan debitur dengan posisi yang seimbang antara kreditur dan debitur, ada objek tertentu yang di perjanjikan oleh antara kedua belah pihak dan perjanjian tersebut terjadi dengan suatu sebab yang halal.
2. Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, meskipun para pihak telah mendapat perlindungan hukum, namun pihak debitur dapat dirugikan apabila tidak diberikan hak untuk menetapkan harga limit pada saat pelelangan, pada saat eksekusi barang jaminan. Maka didalam proses ter-sebut masih ada ketidakseimbang-an antara debitur dan kreditur dalam hal keadilan perlindungan hukum

SARAN

1. Diperlukan adanya transparansi dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian utama berkaitan dengan hak dan kewajiban dari para pihak sehingga kedua belah pihak ada dalam posisi yang seimbang
2. Diperlukan penyempurnaan hak pihak debitur agar diberikan hak untuk menetapkan harga limit harga lelang yang wajar dalam proses eksekusi lelang. Sehingga asas keadilan dan proposionalitas dapat tercapai seutuh-nya di dalam Hak Tanggungan dan hukum jaminan.

DAFTAR PUSTAKA**Buku-Buku**

Achmad Anwari, *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, Cetakan Pertama, Balai Aksara, Jakarta, 1981.

Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1995.

Hukumonline, *101 Kasus & Solusi tentang Perjanjian*, cet.1, Kataelha, Jakarta, 2010.

Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Hypoteek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, Bandung, 1999.

Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Jogjakarta, 1987.

-----, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Makalah dan Tesis

Budi Harsono, "Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Mempercepat Penyelesaian Kredit Macet Perbankan", Kumpulan Makalah dan Hasil Diskusi Panel I Sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, (Jakarta: Dep. Keu., RI. BUPLN, 1998).

Lily Marheni, "Kedudukan Benda Jaminan Yang Dibebeani Hak Tanggungan Apabila Terjadi Eksekusi Dalam Hal Debitur Pailit Dari Perspektif Hukum Kepailitan", Tesis, Program Pasca Sarjana, Universitas Udayana, Denpasar, 2012

Maria Sumardjono, "Prinsip Dasar Hak Tanggungan Dan Beberapa Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Kredit Perbankan". Kumpulan Makalah Dan Hasil Diskusi Panel I sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, (Jakarta: Dep. Keu. RI, BUPLN, 1998).

Natalia Christine Purba, "Keabsahan Perjanjian *Innominaat* Dalam Bentuk *Nominee Agreement* (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006.