

JAMINAN KREDIT DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK TANAH PADA PT. BANK JATIM

Widhi Cahyo Nugroho

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

widhicahto@untag-sby.ac.id

Abstract

Execution of Mortgage is not easy when it is based on the grosse deed and debt acknowledgment, and there is resistance / verzet from the debtor through the District Court which causes the execution of guarantees to take a long time. Therefore, it becomes a matter of legal protection of creditors and debtors in credit guarantee agreements based on UUHT, and about the implementation of APHT in (Bank Jatim) Research method with an empirical juridical approach, which is to approach the problem by exploring facts referring to the study of applicable regulations (especially Law No.4 of 1996 concerning Underwriting Rights), the results of the study show that the legal protection of mortgage rights in the UUHT against creditors is administrative protection, as creditors who have preferential rights (Article 13 UUHT). for debtors, the existence of a partial roya as a deviation, a promise that can limit the first mortgage right holder to sell the object of the mortgage right on his own power in accordance with Article 6 and Article 11 paragraph (2) letter e,

Keywords: Imposition of Mortgage Rights, Execution, Bad Credit

Abstrak

Eksekusi Hak Tanggungan adalah tidak mudah ketika didasarkan pada grosse akta dan surat pengakuan hutang, dan adanya perlawanan/ verzet dari debitur melalui Pengadilan Negeri yang menyebabkan eksekusi jaminan memakan waktu yang lama. Oleh karena itu menjadi permasalahan tentang perlindungan hukum terhadap kreditur dan debitur dalam perjanjian jaminan kredit berdasarkan UUHT, dan tentang pelaksanaan APHT pada (Bank Jatim) Metode penelitian dengan pendekatan yuridis empiris, yaitu mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara menggali fakta merujuk pada studi peraturan yang berlaku (khususnya UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), Hasil penelitian menunjukkan perlindungan hukum hak tanggungan dalam UUHT terhadap kreditur adalah perlindungan secara administratif, sebagai kreditur yang mempunyai hak preferen (Pasal 13 UUHT). bagi debitur, adanya roya partial sebagai penyimpangan janji yang dapat membatasi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e,

Kata kunci: Pembebanan Hak Tanggungan, Eksekusi, Kredit Macet

Pendahuluan

Jaminan secara umum itu sering dirasakan kurang cukup dan kurang aman, karena selainnya bahwa kekayaan si berutang pada suatu waktu bisa habis, juga jaminan secara umum itu berlaku untuk semua kreditur, sehingga kalau ada banyak kreditur, ada kemungkinan beberapa orang dari mereka tidak lagi mendapat bagian.(Subekti, 2010)

Adanya kelemahan jaminan umum itu maka dalam praktek pemberian pinjaman uang, oleh kreditur masih dimintakan adanya jaminan khusus. Jaminan khusus ini lahir karena diperjanjikan terlebih dahulu dan secara tegas oleh para pihak atas obyek yang dijadikan sebagai jaminan, dengan perkataan lain para pihak dalam perjanjian itu secara khusus menunjuk suatu jenis barang tertentu sebagai jaminan hutang pinjaman misalnya tanah dan bangunan di atasnya. Khusus mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) tanggal 9 April 1996, maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk kepada undang-undang hak tanggungan tersebut.

Sementara dalam Pasal 1 butir 1 UUHT disebutkan hak tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang itu, yang

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Objek hak tanggungan dijabarkan dalam Pasal 4 UUHT, yaitu hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut, hak pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Menurut Pasal 6 UUHT, 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. Pasal 6 UUHT tersebut memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Dalam UUHT ditentukan, sertifikat hak tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian dari ketentuan UUHT itu, untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitur cidera janji. Pada kenyataannya dalam praktek, penyelesaian suatu eksekusi jaminan hak tanggungan ini tidak mudah dilaksanakan umumnya yang dilaksanakan berdasarkan *grosse akta* dan surat pengakuan hutang. Apabila terjadi perlawanan/*verzet* dari debitur terhadap hutangnya, penyelesaiannya dilakukan oleh Pengadilan Negeri sering timbul masalah-masalah yang mengakibatkan terhambatnya atau memakan waktu yang lama dalam penyelesaian eksekusi jaminan tersebut. Walaupun pelaksanaannya menggunakan *grosse akta* dan mengacu pada Pasal 224 HIR untuk eksekusi hipotik/hak tanggungan tetap meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Adapun dalam eksekusi hak tanggungan dapat timbul persoalan, di antaranya apabila ada perlawanan/*verzet* dari pihak debitur terhadap hutangnya. Dalam mengajukan perlawanan/*verzet* ini debitur dapat menggunakan berbagai alasan, seperti menyangkal bahwa debitur telah melalaikan kewajibannya terhadap kreditur dan menyatakan bahwa kreditur belum waktunya mengeksekusi jaminan/agunan tersebut. Kemudian juga dapat terjadi debitur tidak mengakui jumlah hutang yang meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan kreditur terlebih dahulu bagi kepentingan pembebanan hak tanggungan.

Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau segala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. (Soerjono Soekanto, 2012) Dalam penelitian hukum juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum untuk selanjutnya digunakan dalam menjawab permasalahan-permasalahan. Supaya

mendapat hasil yang lebih maksimal maka peneliti melakukan penelitian hukum dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan untuk diperbandingkan. (Soekanto, 2015) Spesifikasi penelitian yang akan digunakan adalah deskriptif analitis, metode ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan data yang seteliti mungkin mengenai proses penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Sementara, analisis juga dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dari teori hukum terhadap pemecahan masalah yang terkait dengan kredit macet dan hak tanggungan. Subyek Penelitian dalam penelitian ini PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Sedangkan obyek penelitian adalah kredit yang diikat dengan hak tanggungan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. Adapun informan/narasumber dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian, yakni yang berkaitan dengan kredit yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk., yaitu:

- a) Pimpinan Cabang Sidoarjo, PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. (Yohanes Kunto EP);
- b) Penyelia Kredit di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. (Rizky);
- c) Analis Kredit di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. (A. Muzalim);
- d) Kasubbag Umum dan Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Surabaya Provinsi Jawa Timur (Imannul Makki Nuyono);
- e) Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Surabaya Provinsi Jawa Timur (Indah Sulfarini).

Pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Data Primer, diperoleh melalui wawancara langsung kepada Pimpinan Cabang Sidoarjo, Penyelia kredit dan analis kredit pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk. serta Kasubbag Umum dan Pejabat Lelang di KPKNL Surabaya Provinsi Jawa Timur;
- b. Data Sekunder, diperoleh melalui studi pustaka atau literatur. Data sekunder tersebut meliputi:
 - 1) Bahan Hukum Primer, yang merupakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini, seperti Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 Beserta Penjelasannya, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, dan lain-lain;
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer sebagaimana yang terdapat dalam kumpulan pustaka yang bersifat sebagai penunjang dari bahan hukum primer, sebagai contoh buku-buku, jurnal, majalah, buletin dan internet.
 - 3) Bahan Hukum Tersier, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Hukum Belanda-Indonesia.

Analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan interpretasi secara logis, sistematis dan konsisten sesuai dengan cara yang dipakai dalam pengumpulan data dan sifat data yang diperoleh. Adapun metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif, dan untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu dengan memperhatikan data-data yang ada dalam praktek kemudian dibandingkan dengan data yang diperoleh dari kepustakaan. Hasil dari analisis inilah yang akan menjadi jawaban dari permasalahan yang diajukan.

Pembahasan

Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dengan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang. Kemudian arti hukum dari kredit sebagai berikut: menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh si penerima kredit.

Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari. Dari beberapa pengertian kredit tersebut di atas, maka dapat ditinjau dari aspek ekonomi dan aspek hukum. Dari aspek ekonomi kredit diartikan dengan suatu penundaan pembayaran yaitu uang barang (prestasi) atau uang diterima sekarang akan dikembalikan pada masa yang akan datang berikut tambahan suatu prestasi oleh penerima kredit. Di dalam dunia bisnis pada umumnya, kata "kredit" diartikan sebagai: *"kesanggupan dan meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa dengan perjanjian akan membayarnya kelak"*. (Aziz, 2016)

Pendapat A.S Hornby, sebagaimana dikutip oleh Munir Fuady yang mengartikan bahwa kredit dalam arti bisnis mengandung unsur "meminjam" yang dalam bahasa Inggris disebut "loan". Kata "loan" berarti suatu yang dipinjamkan, khususnya sejumlah uang. Impelementasinya dalam dunia bisnis, kata "loan" mempunyai arti "asal mulanya" ialah sesuatu yang diberikan atau dipinjamkan, atau yang diberikan kepada seseorang untuk dipakainya selama sesuatu jangka waktu tertentu, tanpa kompensasi atau biaya atau ongkos. Akan tetapi sekarang loan itu biasanya diartikan sebagai sesuatu yang berharga, seperti uang yang dipinjamkan dengan bunga selama sesuatu jangka waktu tertentu.

Pengertian kredit yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 butir 11 disebutkan bahwa "kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berlandaskan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditemukan sedikitnya ada 4 (empat) unsur kredit yaitu:

1. Kepercayaan di sini berarti bahwa setiap pelepasan kredit, dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.
2. Waktu di sini berarti bahwa antara pelepasan kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.

3. Risiko di sini berarti bahwa setiap pelepasan kredit jenis apapun juga terkandung risiko di dalamnya, yaitu risiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang jangka waktu kredit semakin tinggi risiko tersebut. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi di sini berarti bahwa setiap kesepakatan, terjadi antara bank dengan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

Berdasarkan beberapa pengertian kredit di atas, maka pada hakikatnya bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam pakai habis yang tunduk kepada Pasal 1754 KUH Perdata. Juga merupakan kelompok perjanjian khusus (bernama), sehingga perjanjian kredit tergolong dalam kategori KUH Perdata, sebagaimana disebutkan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian “pendahuluan” terhadap perjanjian pinjam pakai habis. (Badruzaman, 2016)

Persesuaian kehendak atau pernyataan kehendak dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan/surat dan lain-lain. Pihak yang satu menawarkan atau memajukan usul (proposal), serta pihak yang lain menerima atau menyetujui usul tersebut. Jadi dalam persetujuan terjadi penerimaan atau persetujuan usul. Dengan adanya penawaran/usul serta persetujuan oleh pihak lain atas usul; lahirlah persetujuan atau kontrak yang mengakibatkan ikatan hukum bagi para pihak. Umumnya ikatan hukum yang diakibatkan persetujuan adalah saling memberatkan atau pembebanan kepada para pihak (pihak kreditur dan debitur). Seperti yang dijumpai dalam persetujuan jual beli, sewa-menyewa, lain-lain. Akan tetapi sifat yang saling membebaskan itu tidak selamanya menjadi ciri persetujuan.

Pembebanan kadang-kadang hanya diletakkan kepada keuntungan sepihak, seperti yang dijumpai dalam pemberian hibah (*shenking*). Akan tetapi ciri normal atau ciri umum dari setiap kontrak, ialah bersifat partai yang saling memberatkan (jual beli, sewa-menyewa, persetujuan kerja dan lain-lain). Dapat dikatakan, hampir setiap persetujuan selamanya merupakan perbuatan hukum sepihak, dua pihak dan beberapa pihak. Hal ini terjadi, disebabkan oleh karena pernyataan keinginan tadi tidak hanya berupa satu pernyataan saja, akan tetapi mungkin beberapa pernyataan kehendak.

Seperti yang dijelaskan di atas, pengertian persetujuan atau kontrak tiada lain dari pernyataan kehendak. Namun demikian, tidak selamanya pernyataan kehendak seseorang itu berwujud persetujuan yang mengikat sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 1313 KUH Perdata. Hanya pernyataan kehendak yang menimbulkan “kewajiban hukum” (*obligatio*) saja yang melahirkan kontrak atau persetujuan. (Harahap, 2004)

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dengan demikian persetujuan di sini sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan.

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*), yaitu pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain tentang obyek perjanjian dan syarat-syaratnya. Sebaliknya pihak yang lain itu menyatakan pula kehendaknya itu, sehingga tercapailah “persetujuan yang mantap”. Kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki pihak lain itu.

Selain kecakapan, ada lagi yang disebut kewenangan melakukan perbuatan hukum, kewenangan membuat perjanjian. Dikatakan ada kewenangan, apabila ia mendapat kuasa dari pihak ketiga untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini membuat perjanjian. Dikatakan tidak ada kewenangan, apabila tidak mendapat kuasa untuk itu.

Akibat hukum ketidakcakapan/ketidakwenangan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (*voidable*). Jika pembatalan itu tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, maka perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak. (Udjari et al., 2020)

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (*voidnieting*).

Kata "causa" berasal dari bahasa Latin artinya "sebab". "Sebab" adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan causa yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti "isi perjanjian itu sendiri", yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah "isi perjanjian itu", yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Berdasarkan uraian tentang perjanjian dan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut di atas, maka jelaslah bahwa syarat sahnya suatu perjanjian kredit bank, apabila syarat tersebut terpenuhinya, dan barulah ditambah dengan syarat khusus lainnya yaitu syarat-syarat atau petunjuk tindakan-tindakan yang harus dilakukan sejak diajukannya permohonan nasabah sampai dengan lunasnya suatu kredit yang diberikan oleh bank. Prosedur perkreditan yang harus ditangani oleh bank yaitu, tahap-tahap permohonan kredit, penyidikan dan analisis, keputusan persetujuan atau penolakan permohonan, pencairan kredit, administrasi, pengawasan dan pembinaan serta pelunasan kredit. Dengan demikian, apabila terpenuhinya semua syarat perjanjian kredit bank, maka barulah disetujui permohonan kredit, adalah keputusan bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur. Untuk melindungi kepentingan bank biasanya ditegaskan terlebih dulu syarat-syarat fasilitas kredit dan prosedur yang harus ditempuh oleh nasabah, yaitu:

1. Surat penegasan persetujuan permohonan kredit kepada pemohon;
2. Pengikatan jaminan;
3. Penandatanganan perjanjian kredit;
4. Penandatanganan surat aksep;
5. Informasi untuk bagian lain;
6. Pembayaran bea materai kredit;

7. Pembayaran provisi kredit atau *commitment fee*;
8. Asuransi barang jaminan, dan
9. Asuransi kredit.

Kredit bank semua realisasi pemberian kredit dalam bentuk rupiah maupun valuta asing kepada pihak ketiga bukan bank termasuk kepada pegawai bank sendiri serta pembelian surat berharga yang disertai anjak piutang dan cerukan. (Pebrianti, 2019)

Seentara untuk dapat digolongkan dengan berbagai kriteria yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Penggolongan berdasarkan jangka waktu;
2. Penggolongan berdasarkan dokumentasi;
3. Penggolongan berdasarkan kolektibilitas;
4. Penggolongan berdasarkan bidang ekonomi;
5. Penggolongan kredit berdasarkan tujuan penggunaannya;
6. Penggolongan kredit berdasarkan objek yang ditransfer;
7. Penggolongan kredit berdasarkan waktu pencairannya;
8. Penggolongan kredit menurut cara penarikan
9. Penggolongan dilihat dari pihak krediturnya
10. Penggolongan kredit berdasarkan negara asal kreditur
11. Penggolongan kreditur berdasarkan jumlah kreditur (Munir Fuady, 2017)

Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan hutangnya. Dengan berlakunya ketentuan 1131 KUH Perdata itu, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu. Demikian juga halnya dalam perjanjian kredit selalu diikuti dengan perjanjian pemberian jaminan, yang umumnya adalah jaminan kebendaan oleh debitur kepada bank sebagai kreditur, jika terjadi kredit macet maka pihak kreditur dapat mengeksekusi jaminan kebendaan tersebut sebagai pengembalian utang di debitur.

Permasalahan timbul apabila terdapat beberapa kreditur dan ternyata debitur cidera janji terhadap salah satu kreditur atau beberapa kreditur itu. Atau debitur jatuh pailit dan harta kekayaannya harus dilikuidasi. Sudah barang tentu masing-masing kreditur merasa mempunyai hak terhadap harta kekayaan debitur itu sebagai jaminan piutangnya masing-masing. Menurut ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, harta kekayaan debitur itu menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberi hutang kepada debitur yang bersangkutan. Menurut Pasal 1132 KUH Perdata itu, hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur itu dibagi kepada semua krediturnya secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing. Namun, Pasal 1132 KUH Perdata, memberikan indikasi bahwa diantara para kreditur itu dapat didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan itu.

Alasan-alasan yang sah yang dimaksudkan didalam Pasal 1132 KUH Perdata itu, ialah alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Di antara alasan-alasan yang dimaksudkan oleh Pasal 1132 KUH Perdata itu, diberikan oleh Pasal 1133 KUH Perdata, Menurut Pasal 1133 KUH Perdata itu, hak untuk didahulukan bagi seorang kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain timbul dari hak istimewa, gadai dan hipotik (hak tanggungan).

Urutan dari hak untuk didahulukan yang timbul dari ketiga hak yang disebut dalam Pasal 1133 KUH Perdata itu, menurut Pasal 1134 KUH Perdata gadai dan hipotik (hak tanggungan) lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal yang oleh undang-undang ditentukan sebaliknya. Dari ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata itu dan dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 1133 dan 1134 KUH Perdata, maka karena itu, para kreditur yang tidak mempunyai kedudukan untuk didahulukan berdasarkan alasan-alasan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang, mempunyai kedudukan yang sama. Sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1132 KUH Perdata, hak mereka untuk memperoleh pembagian dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, dalam hal debitur cidera janji, adalah berimbang secara proporsional menurut besarnya masing-masing piutang mereka. Pembagian menurut keseimbangan itu mendapat penegasan kembali dalam Pasal 1136 KUH Perdata. Menurut Sutan Remy Sjahdeini: (Sjahdeini, 2014)

“Dalam hal-hal tertentu, adakalanya seorang kreditur menginginkan untuk tidak berkedudukan sama dengan kreditur-kreditur lain. Karena kedudukannya sama dengan kreditur-kreditur lain itu berarti mendapatkan hak yang berimbang dengan kreditur-kreditur lain dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, apabila debitur cidera janji, sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1132 dan 1136 KUH Perdata.”

Kedudukan yang berimbang itu tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya. Kreditur yang bersangkutan tidak akan pernah tahu akan adanya kreditur-kreditur lain yang mungkin muncul di kemudian hari. Makin banyak kreditur dan debitur yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan apabila karena sesuatu hal debitur menjadi berada dalam keadaan insolven (tidak mampu membayar hutang-hutangnya). Dan sebagai akibatnya, kemungkinan dinyatakan oleh pengadilan debitur itu jatuh pailit dan harta kekayaannya dilikuidasi. Pengadaan hak-hak jaminan oleh undang-undang, seperti hipotik dan gadai, adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditur tertentu untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain. Itulah pula tujuan dari eksistensi hak tanggungan yang diatur oleh UUHT.

Kreditur-kreditur yang tidak mempunyai hak untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain, disebut kreditur konkuren. Sedangkan kreditur yang mempunyai hak untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain, disebut kreditur preferen. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), disebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada 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-kreditur lain.”

Terdapat beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu:

- (1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- (2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- (3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- (4) Hutang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- (5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Kebutuhan praktik menghendaki agar supaya Hak Pakai dapat dibebani juga dengan Hak Tanggungan. Kebutuhan itu ternyata telah diakomodir oleh UUHT. Akan tetapi, hanya Hak Pakai atas tanah Negara saja yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik masih akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Sutan Remy Sjahdeini:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tana yang tidak hanya dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara saja, tetapi juga dari tanah milik orang lain, dengan membuat perjanjian antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai yang bersangkutan. Sedangkan kedua jenis Hak Pakai itu pada hakikatnya tidak berbeda ruang lingkupnya yang menyangkut hak untuk penggunaannya atau hak untuk memungut hasilnya. Karena itu, wajar bila Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat pula dibebani dengan Hak Tanggungan seperti halnya Hak Pakai atas tanah Negara.”

Namun, sudah barang tentu bahwa pelaksanaan Hak Tanggungan atas tanah Hak Pakai atas tanah Hak Milik itu baru dapat dilakukan apabila telah dikeluarkan ketentuan bahwa Hak Pakai atas tanah Hak Milik diwajibkan untuk didaftarkan. (Rahmani, 2018)

UUPA pada prinsipnya menganut asas pemisahan horizontal, sesuai dengan asas dalam sistem hukum adat, maka penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, tidak secara otomatis termasuk pula bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berdiri di atas tanah tersebut. Karena dalam kegiatan perkreditan tersangkut beberapa pihak, yakni kreditur, debitur serta pihak-pihak yang terkait, maka dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) kepentingan para pihak tersebut diperhatikan dan diberikan keseimbangan dalam perlindungan dan kepastian hukumnya. UUHT dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang. Kedudukan istimewa kreditur tampak, antara lain, pada:(Sumardjono, 1993)

1. Adanya *“droit de preference”* atau hak mendahului yang dipunyai kreditur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1);
2. Adanya *“droit de suite”* bagi obyek hak tanggungan (Pasal 7);
3. Keharusan pemenuhan asas spesialisasi berkenaan dengan identitas pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan, serta domisili masing-masing pihak, piutang yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan (Pasal 11 ayat (1), dan pemenuhan asas publisitas, yakni pendaftaran hak tanggungan (Pasal 13);
4. Pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti (Pasal 6 dan 26);
5. Ketentuan Pasal 21 bahwa kepailitan pemberi hak tanggungan tidak berpengaruh terhadap kelangsungan hak tanggungan;
6. Sifat hak tanggungan yang tidak dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1));
7. Adanya kemungkinan untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan menurut tata cara tertentu (Pasal 20 ayat (2)).

Keberadaan hak tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yakni tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang-piutang, dan tahap pendaftaran hak tanggungan oleh kantor pertanahan yang menandakan saat lahirnya hak tanggungan.

APHT memuat substansi yang bersifat wajib, yakni berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak-pihak bersangkutan, penunjukan utang

atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas tentang obyek hak tanggungan (Pasal 11 UUHT). Adapun didalam APHT dapat dicantumkan janji-janji sebagaimana lazimnya, yang pada umumnya membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu terhadap obyek hak tanggungan tanpa ijin tertulis dari pemegang hak tanggungan, satu dan lain hal agar obyek hak tanggungan tetap dalam keadaan terpelihara atau tidak merosot nilainya. Bahkan apabila hak atas tanah dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, maka dapat diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari ganti kerugian yang diterima oleh pemberi hak tanggungan.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka diperoleh kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum hak tanggungan dalam UUHT terhadap kreditur adalah perlindungan secara administratif, adanya asas publisitas mengikatnya hak tanggungan kepada pihak ketiga setelah didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagai kreditur yang mempunyai hak preferen (Pasal 13 UUHT). Sedangkan perlindungan bagi debitur, adanya kemungkinan melakukan roya partial yang diatur dalam Pasal 2 sebagai penyimpangan dari asas tidak dapat dibagi-bagi, dan juga ketentuan isi SKMHT dan APHT, janji yang dapat membatasi hak pemegang hak tanggungan pertama (kreditur) untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e, ataupun janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 12). Dalam eksekusi hak tanggungan kreditur tidak dapat langsung mengeksekusi objek jaminan demikian juga dalam pengosongan objek hak tanggungan yang sudah dilelang itu, selain itu debitur harus melakukan perlawanan terhadap eksekusi objek jaminan hak tanggungan karena merasa jumlah hutang yang tidak sesuai;
2. Pelaksanaan APHT atas tanah sebagai jaminan kredit di Bank Jatim, terdiri dari dua tahapan, yaitu pertama, adalah pengikatan perjanjian kredit yang dilakukan di hadapan Notaris atau perjanjian utang di hadapan notaris yang dalam salah satu pasalnya disepakati janji debitur memberikan hak tanggungan yang diikat di hadapan PPAT sebagai jaminan pelunasan hutang. Kedua, adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang isinya sesuai ketentuan Pasal 11 UUHT dihadapan PPAT, dilakukan oleh kreditur bersama dengan debitur atau hanya dilakukan oleh kreditur (bank) atas dasar SKHMT dari pemohon kredit (debitur), selanjutnya dilakukan pendaftaran atas hak tanggungan tersebut pada kantor pertanahan setempat memenuhi asas publisitas bagi pihak ketiga. Dalam pembuatan SKMHT ini sering terjadi terhadap tanah yang belum terdaftar yang akan dibuat APHTnya, tetapi SKMHT sudah kadaluarsa (telah lewat jangka waktunya), karena keterlambatan dalam proses permohonan hak pada Kantor Pertanahan, sehingga pihak bank harus memanggil kembali debitur untuk melakukan SKMHT yang baru atau sering disebut perpanjangan SKMHT;
3. Hambatan dalam penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan dialami Bank Jatim adalah sama halnya dengan bankbank pemberi kredit pada umumnya, yaitu lama waktu penyelesaian, timbulnya perlawanan/verzet, serta masalah yang timbul dalam pelelangan, di antaranya: barang sulit dijual karena kurang peminat disebabkan lokasi atau harga, serta adanya permohonan penangguhan lelang karena ada gugatan dari debitur melalui Pengadilan Negeri. Selain itu Bank dalam lelang menggunakan Balai Lelang swasta mendapat hambatan dalam hal

pengosongan objek hak tanggungan yang sudah laku terjual, karena walaupun sudah adanya risalah lelang sebagai akta otentik bagi pemenang lelang tetapi harus terlebih dahulu meminta surat keterangan dari KPKNL sebagai dasar memohon fiat Ketua Pengadilan Negeri untuk eksekusi pengosongan objek itu.

Berikut ini yang dapat disampaikan sebagai saran berdasarkan hasil penelitian sebagaimana berikut:

1. Dalam melakukan pengikatan objek hak tanggungan, terutama pengikatan atas satu objek hak tanggungan yang lebih dari satu hak tanggungan, maka kreditur harus memperhatikan janji-janji yang dimuat dalam pengikatan itu, karena pengikatan lebih dari satu hak tanggungan dapat berakibat peringkatan terhadap pemegang hak tanggungan dengan konsekuensi peringkatan terhadap hak preferennya.
2. Disarankan kepada Kantor Pertanahan dapat mempercepat proses permohonan hak tanah dan bangunan yang belum bersertifikat yang akan dibuat APHT karena keterlambatan proses pendaftaran itu mengakibatkan sebelum dibuat APHT kredit telah macet dan masa berlaku SKMHT sudah habis, sehingga hal ini akan menjadi permasalahan bagi pihak kreditur/bank karena dapat saja debitur yang beritikad buruk tidak mau melakukan perpanjangan SKMHT untuk mengulur-ulur waktu;
3. Perlu dilakukan ketegasan hukum mengenai permohonan eksekusi pengosongan atas lelang yang dilakukan pada balai lelang swasta, dalam hal permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri semestinya tidak harus melalui KPKNL, tetapi dapat dilakukan oleh pemenang lelang melalui bank/kreditur atas dasar risalah lelang tersebut.

Keterbatasan Penelitian yakni Kondisi di atas dapat saja terjadi, karena pada prinsipnya dalam melakukan pengikatan hak tanggungan juga harus dipenuhi persyaratan dari UUHT itu sendiri yaitu selain untuk melindungi pihak kreditur tetapi juga tidak berarti harus mengabaikan kerugian dari debitur. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dari keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam suatu perjanjian kredit termasuk di dalamnya ketentuan bunga kredit yang dibebankan kepada debitur, yang mana berdasarkan ketentuan suku bunga Bank Indonesia yang dapat berubah-ubah sesuai dengan pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu suku bunga ini harus tegas dalam perjanjian itu, karena sangat mempengaruhi jumlah hutang debitur bahkan dapat mengakibatkan kerugian bagi debitur karena jumlah hutang melampaui perkiraan debitur pada saat eksekusi hak tanggungan. Hal ini penting, karena tujuan pembebanan hak tanggungan itu tidak hanya untuk kepentingan dari pihak kreditur tetapi juga bagi debitur.

Daftar Pustaka

- Aziz, M. A. (2016). *Politik Indonesia. Politik Indonesia*.
- Badruzaman, M. D. (2016). *Kompilasi Hukum Perikatan*.
- Harahap, M. Y. (2004). *Arbitrase*. Sinar Grafika.
- Munir Fuady. (2017). *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. PT Citra Aditya Bakti.
- Pebrianti, W. (2019). **PENERAPAN LEMBAGA PILIHAN HUKUM TERHADAP SENGKETA**

HUKUM DALAM PELAKSANAAN KONTRAK BISNIS INTERNASIONAL. *ADIL: Jurnal Hukum*. <https://doi.org/10.33476/ajl.v3i2.813>

Rahmani, I. (2018). PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI DALAM KEPAILITAN PENGEMBANG (DEVELOPER) RUMAH SUSUN. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*. <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v0i0.1758>

Sjahdeini, S. R. (2014). Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya. In *Perbankan Syariah*.

Soekanto, S. (2015). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.

Soerjono Soekanto, S. M. (2012). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (R. Press (ed.)).

Subekti. (2010). *Hukum Perjanjian* (23rd ed.). Intermasa.

Sumardjono, M. S. W. (1993). Pendaftaran Hak Tanggungan. *Unisia*. <https://doi.org/10.20885/unisia.vol13.iss17.art9>

Udjari, H., Warka, M., Suhartono, S., & Yudianto, O. (2020). Legal protection against children who are passed on in the transportation of two - wheeled vehicles on the highway. *Research, Society and Development*, 9(11). <https://doi.org/10.33448/rsd-v9i11.10374>