

10-11-2022

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM EKSEKUSI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Muhammad Affandi  
*University of Indonesia*, muhammad.affandi@ui.ac.id

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri>



Part of the [Civil Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Family Law Commons](#), and the [Torts Commons](#)

---

### Recommended Citation

Affandi, Muhammad (2022) "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM EKSEKUSI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN," *Lex Patrimonium*: Vol. 1: No. 1, Article 10.  
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol1/iss1/10>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Lex Patrimonium* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM EKSEKUSI PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Muhammad Affandi, Lauditta Humaira, S.H., M.Kn.

muhammad.affandi@ui.ac.id

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

**ABSTRAK**

Nama : Muhammad Affandi

Program Studi : Hukum

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Salah satu jaminan dalam perjanjian kredit adalah dengan jaminan hak tanggungan, dimana dalam perjanjian jaminan hak tanggungan tersebut, aset yang dijaminan oleh debitur untuk menjadi jaminan adalah Hak atas tanah yang dapat berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dari penelitian ini penulis bertujuan untuk meneliti bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terhadap debitur yang cidera janji ataupun wanprestasi, karena dengan adanya jaminan hak tanggungan kreditur dapat langsung mengeksekusi aset yang dijaminan oleh debitur yang telah wanprestasi sesuai ketentuan-ketentuan yang berlaku menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Kata kunci : Wanprestasi, Jaminan, Hak Tanggungan, Kredit.

## ABSTRACT

Name : Muhammad Affandi

Study Program : Hukum

Title : Legal Protection for Creditors in the Execution of Credit Agreements with Guaranteed Mortgages

One of the guarantees in the credit agreement is a mortgage guarantee, where in the mortgage guarantee agreement, the assets guaranteed by the debtor to be used as collateral are land rights which can be in the form of buildings, plants, and works that already exist or will exist which are one unit with the land, and which belongs to the holder of the land rights whose burden is expressly stated in the Deed of Granting Mortgage concerned. From this study, the author aims to examine how legal protection for creditors in the execution of credit agreements with collateral rights guarantees for debtors who are in default or in default, because with the guarantee of mortgage creditors can directly execute assets guaranteed by debtors who have defaulted according to the provisions. -the applicable provisions according to Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights.

Key words : Default, Guarantee, Mortgage, Credit.

## A. PENDAHULUAN

Hak Tanggungan merupakan 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.”<sup>1</sup>

Sebelum terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan ketentuan dari jaminan terhadap benda tetap (hipotik) yang pada saat masih berlaku diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 yang telah diubah menjadi *Staatsblad* 1937-190. Ketentuan tentang *Hypotheek* (Hipotik) dan *Credietver band*, asas tak berkesesuaian hukum nasional, dengan rumusan UUPA, penampungan pekermbangan dengan Hipotik dinilai kurang memberi jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perjanjian kredit.<sup>2</sup>

Kelebihan lembaga jaminan Hipotek yang selanjutnya disempurnakan dengan Hak Tanggungan terhadap Jaminan Umum sebagaimana Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu “memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lain. Pemegang Hak Tanggungan dalam hal debitur cidera janji, memiliki Hak preferen (*Preference*) dibandingkan dengan kreditur-kreditur lain (Kreditur Konkuren), atas pelunasan piutangnya dari debitur, melalui proses pelelangan umum, yang hasil pelelangan harta kekayaan debitur yang dijaminan”. Hak dengan ketetapan yang lekat dengan obyek dari kepailitan.<sup>3</sup>

Hak Tanggungan dapat pula dibebani dari hak atas tanah dan bangunan yang telah ada ialah satu kesatuan dengan tanah, milik pemegang hak atas tanah, dengan akta pemberian hak yang terkait.<sup>4</sup> Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dipunyai oleh pemegang hak, dengan pelaksanaan pemberian akta autentik.<sup>5</sup> Obyek hak tanggungan dengan pembebanan hutang.<sup>6</sup> Jika obyek hak tanggungan dalam pembebanan lebih dari satu hak saja,

---

<sup>1</sup> Indonesia (1), *Undang-Undang Hak Tanggungan, UU No. 4 Tahun 1996, Ps. 1 angka (1)*

<sup>2</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ed. 1, cet. 5, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm 2-4

<sup>3</sup> *Ibid.* hlm. 416-417

<sup>4</sup> *Ibid.*, Ps. 4 ayat (4)

<sup>5</sup> *Ibid.*, Ps. 4 ayat (5)

<sup>6</sup> *Ibid.*, Ps. 5 ayat (1)

dengan kantor pertanahan.<sup>7</sup> Peringkat hak tanggungan dengan pendaftaran tanggal penentuan pembuatan akta yang terkait.<sup>8</sup>

## **B. METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini, bentuk penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan. Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan data pada hakikatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan tertulis yang mengacu kepada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup> Metode Analisa Data yang dipergunakan dengan data deskriptif, pemahaman gejala kajiannya.<sup>10</sup>

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah :

### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.

### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah, bahan pustaka (buku, makalah, artikel ilmiah, laporan penelitian) yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit, Wanprestasi, dan Jaminan Hak Tanggungan

### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier dengan pemberian kepenunjukan yang jelas dari kamus hukum, ensiklopedia, dan lainnya.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, Ps. 5 ayat (2)

<sup>8</sup> *Ibid*, Ps. 5 ayat (3)

<sup>9</sup> Sri Mamudji, Et.al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), Hlm. 10

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Cet.3*, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1986), Hlm. 10

### C. PEMBAHASAN

Perlindungan hukum dalam perjanjian jaminan terhadap masing-masing pihak baik kreditur dan debitur memiliki masing-masing ketentuan dengan ketentuan Hukum ataupun Undang-Undang yang berlaku.

Pada ketentuan perlindungan hukum terhadap debitur, secara umum debitur sendiri dalam perjanjian kredit atau pinjam meminjam dana bank, debitur adalah konsumen dari kreditur, oleh karena itu debitur dilindungi haknya oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UU No. 8 Tahun 1999).

Dengan begitu, Adanya perlindungan hukum yang mengatur terhadap debitur selaku konsumen khususnya pada perjanjian kredit kepada kreditur menjadi hal yang sangat diperlukan, Karena mengingat faktanya bahwa kedudukan antara para pihak seringkali tidak seimbang.<sup>11</sup>

Pada faktanya banyak dari ketentuan hukum yang hanya mengatur perlindungan hukum kepada kreditur contohnya seperti pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur perlindungan kepada kreditur secara rinci dan mempunyai hak mendahului kreditur pada jaminan Hak Tanggungan ketimbang dengan kreditur-kreditur lainnya, sedangkan ditemukan sedikit perlindungan yang diberikan kepada debitur selain menerima hak dan melaksanakan kewajibannya sebagai debitur.

Pada perlindungan debitur dalam hal ini yaitu kepentingan konsumen, yang dalam hal ini adalah sebagai nasabah, secara rinci termuat dalam Revolusi PBB Nomor 39/248 Tahun 1985. Dalam sidang umum PBB ke-106 yang digelar pada tanggal 9 April 1985 tersebut, disebutkan secara tegas bahwa hak-hak konsumen yang dimaksud yaitu:

- “1. Perlindungan terhadap konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya;*
- 2. Promosi dan perlindungan dari kepentingan sosial ekonomi konsumen;*
- 3. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan mereka kemampuan melakukan pilihan yang tepat sesuai dengan kehendak dan kebutuhan pribadi;*

---

<sup>11</sup> Marhais Abdul Miru, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2004), hlm. 6

4. Pendidikan konsumen;

5. Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif;

6. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen dan memberikannya kesempatan kepada mereka untuk menyatakan pendapat sejak saat proses pengambilan keputusan yang berhubungan dengan kepentingan konsumen.”<sup>12</sup>

Dalam Pasal 4 Bab III Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyebutkan hak-hak konsumen secara khusus, yaitu antara lain:

“1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;

7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”<sup>13</sup>

Berdasarkan dari penjelasan Undang-Undang tersebut dapat dilihat bahwa perlindungan kepada debitur terletak pada hak-haknya sebagai konsumen, terutama

---

<sup>12</sup> Resolusi PBB No. 39/248 Tahun 1985, tanggal 9 April 1985 perihal Hak-Hak Konsumen

<sup>13</sup> Indonesia (6), Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Ps. 4

kepentingan hukumnya, telah termuat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, dalam hal itu merupakan kepentingan yang mutlak dan sah bagi masyarakat Indonesia sebagai konsumen.

Hak debitur sendiri secara umum adalah menerima sejumlah uang yang dipinjamkan oleh kreditur kepada debitur. Dikarenakan seorang debitur merupakan yang mempunyai hutang, maka yang wajib yaitu pembayaran lunas dengan hutang daei kreditur. Memiliki kewajiban dalam jaminan dan penjaminan hutangnya dari pihak kreditur<sup>14</sup>.

Dapat disimpulkan berdasarkan penjelasan diatas bahwa memang tidak dijelaskan secara rinci dan jelas tentang perlindungan terhadap debitur namun debitur memiliki hak-hak yang dilindungi yaitu oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Dalam prakteknya pemberian kredit perbankan pemberian penjaminan dengan kredit penjaminan pemberian potensi dengan kedudukan pengalaman kredit macet bagi Bank, dan kerugian dari kedudukan tersebut mengingat dari penurutan kredit terkati<sup>15</sup>.

Jaminan kebendaan merupakan penjaminan dengan hak yang mutlak, benda dan korelasi hubungan yang langsung, pemindahtanganan dan pengalihannya pada pihak lain, jaminan perorangan dengan yang muncul dalam korelasi pertahanan yang umum.<sup>16</sup>

Khusus jaminan benda tidak bergerak terkait dengan minat bank dengan pembuktian yang memiliki dari sertifikatnya dengan kemudahan pembuktian hak, dengan menurut Liliawati, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 dengan pengaturan hak tanggungan beda dan yang terkait dengan keperluan masyarakatnya.<sup>17</sup>

Secara yuridis, fungsi jaminan merupakan pemberian kepastian hukum, melunasi hutang dari apa yang diperjanjikan dengan kepastian realisasinya, dengan penjaminan dan kelembagaan jaminan dari hukum Indonesia.<sup>18</sup>

Sedangkan menurut Thomas Suyanto, fungsi jaminan dalam pemberian kredit adalah:

---

<sup>14</sup> Sunarmi *Op Cit.*, Hlm. 66.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-3, (Yogyakarta : Liberty Offset, 2003) hlm. 46-47

<sup>17</sup> Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, (Jakarta : Harvarindo, 2003), hlm. 1

<sup>18</sup> Harum Melati S, *Analisis Terhadap Hak Jaminan Resi Gudang Sebagai Salah Satu Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Pada Lembaga Perbankan*, Tesis Universitas Indonesia, (Jakarta : 2010), hlm. 32

“1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan (agunan) tersebut, bilamana nasabah melakukan cidera janji yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usaha atau proyeknya sehingga kemungkinan untuk meniggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.

3. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih untuk) memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.”<sup>19</sup>

Kemudian menurut Frieda Husni Hasbullah, manfaat atau kegunaan darijaminan khusus adalah:

1. Jaminan khusus dapat menjamin terwujudnya perjanjian pokok atau perjanjian hutang piutang;

“2. Jaminan khusus melindungi kreditur (bank) dari kerugian jika debitur wanprestasi;

3. Menjamin agar kreditur (bank) mendapatkan pelunasan dari benda-benda yang dijaminan;

4. Menjamin agar debitur melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sehingga dengan sendirinya dapat menjamin bahwa hutang-hutang debitur dapat dibayar lunas;”

5. Menjamin debitur (nasabah) berperan serta dalam transaksi yang dibiayai pihak kreditur.<sup>20</sup>

Dalam hukum Hak Tanggungan memungkinkan jika pada obyek jaminan bisa dengan pembebanan dengan hak tanggungan, dengan penilaian obyek hak jaminan dan kelebihan keseluruhan hutang. Bahwa terhadap satu objek jaminan hak tanggungan yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan tersebut, dapat diajukan pada lebih dari satu Bank ataupun diajukan pada Bank yang sama dengan pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Kredit dengan pemberian oleh bank dengan nasabah dan penyertaan dan yang dimintakan dengan jaminan

---

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Frieda Husni, *Hukum kebendaan perdata, Hak-hak yang memberikan kenikmatan*, (Jakarta : 2002, IND-HILLCO), hlm. 20

dan keyakinan terkait. Timbul lembaga penjaminan dengan yang terkait dengan pelunasan kredit, pemberian kredit dan penilaian obyek jaminan dan hak tanggungan kredit macet<sup>21</sup>.

Namun dengan adanya peraturan di dalam UUHT mengizinkan dengan pemegang hak tanggungan dari satu obyek dan daya saing kreditor dalam mengambil setiap pelunasan piutangnya yang mengakibatkan muncul pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya. Dalam hukum jaminan, antara para kreditor *preference* mereka adalah kreditor konkuren. Pembagian hasil penjualan dilakukan *proportional* antara *preference* dikarenakan dengan keseluruhan piutang, perolehan pembagian hasil penjualan obyek dengan pelaksanaan dari pemegang dengan eksekusi terkait<sup>22</sup>.

Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan pemberian kedudukan dengan yang utama dengan lainnya hal yang menjadi pokoknya:

1. Pemberian kedudukan dengan utama sekali dalam kredit;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada;
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas;
4. Mudah dan Pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>23</sup>

Pada asas-asas Hak Tanggungan, Menurut Kartini Muljadi – Gunawan Widjaja menjelaskan bahwa: “*satu persatu asas–asas hukum kebendaan yang melekat atau ada pada haktanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang diberikanebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditor*”, yaitu.<sup>24</sup>

“1. Hak Tanggungan bersifat memaksa

*Tidak dimungkinkan untuk dilakukan penyimpangan terhadap ketentuan yang diatur dalam Undang–Undang Hak Tanggungan, kecuali yang diperkenankan, mengakibatkan tidak berlakunya Hak Tanggungan tersebut.*

2. Hak tanggungan dapat beralih atau dipindahkan

---

<sup>21</sup> Dimas Nur Arif Putra Suwandi, “*Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan,*” Media Iuris Vol. 1 No. 3, Oktober 2018, Hlm. 425.

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 2

<sup>24</sup> Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hlm. 147

*Hak Tanggungan lahir dari suatu perjanjian yang bersifat accesoir, yang mengikutiperikatan pokok, yang merupakan utang yang menjadi dasar bagilahirnya Hak Tanggungan tersebut. Hak tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan, dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan HakTanggungan tersebut, peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang tersebut, dapat terjadi karena berbagai sebab dan alasan”*

### *3. Hak Tanggungan bersifat Individualiteit*

*“Bahwa yang dapatdimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah (Individueel bepaald). Meskipun atas sebidang tanah tertentu yang telah ditentukan dapat diletakkan lebih dari satu Hak Tanggungan, namun masing–masing Hak Tanggungan tersebut adalah berdiri sendiri, terlepas dari yanglainnya. Eksekusi atau hapusnya Hak Tanggungan yang satu membawa pengaruh terhadap Hak Tanggungan lainnya yang dibebankan diatas hak tanah yang dijamin dengan HakTanggungan tersebut.*

### *4. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh (totaliteit)*

*Pada prinsipnyasuatu Hak Tanggungan diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan Hak Tanggungan tersebut.*

### *5. Hak Tanggungan tidak dapat dipisah–pisahkan (Onsplitsbaarheid)*

### *6. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya)*

*Penentuan peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dalam hal pendaftaran dilakukan pada saat yang bersamaan, barulah peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”.*

### *7. Hak Tanggungan harus diumumkan (Asas Publisitas).*

### *8. Hak Tanggungan mengikuti bendanya (Droit De Suite)*

*Droit De Suite adalah “ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dimana pemegang hak kebendaan dilindungi ketangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak*

*kebendaan tersebut beralih, dengan hak kebendaantersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpadisertai dengan ganti rugi.*

#### *9. Hak Tanggungan bersifat mendahului (Droit De Preferent)*

*Adalah sifat khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalambentuk jaminan kebendaan. Pada dasarnya Hak Tanggungandiberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifatmendahului, dengan cara menjual sendiri bidang tanah dijaminkandengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperolehpelunasannya dari hasil penjualannya tersebut hingga sejumlahnilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana yang lebihrendah.*

#### *10. Hak Tanggungan yang terbatas (Jura In Re Alliena)*

*Ketentuan ini pada dasarnya merupakan kelanjutan dari prinsipdroit de preferent, dimana Hak Tanggungan hanya semata–mata ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual (sendiri) bidang tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan tersebut,dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualantersebut, hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutangkreditur, mana yang lebih rendah. Jadi bersifat sangat terbatas,yang dapat lahir hanya sebagai suatu perjanjian accesoir belaka.”*

Sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), *“berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Artinya bahwa apabila debitor wanprestasi (cidera janji), kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku dengan hak mendahulukan daripada kreditor-kreditor lain”*<sup>25</sup>.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga diatur dalam Pasal 6 UUHT yang mengatakan bahwa: *apabila debitor 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. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri*

---

<sup>25</sup> Indonesia (5), *Undang-Undang Agraria, UU No. 5 Tahun 1960 Ps. 1 ayat (1)*

*merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditorkreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”<sup>26</sup>*

Pada dasarnya di dalam melakukan perjanjian utang-piutang Kreditor meminta kepada Debitur untuk memberikan jaminan. Diperlukan jaminan dan agunan dengan dana yang dibutuhkan dalam perlindungan kepentingan dengan keselarasan jangka waktu dan penentuan, kelembagaan dengan perbankan dan persyaratan jaminan dengan hukum.<sup>27</sup>

Adapun jaminan atau agunan yang dapat diberikan haruslah barang-barang yang berkualitas dan dapat diperjualbelikan. Demikian juga dalam perjanjian utang-piutang yang melibatkan Bank sebagai Kreditor, Bank akan meminta kepada Debitur menyerahkan jaminan atau agunan sebagai syarat diberikannya pinjaman yang berupa kredit<sup>28</sup>.

Agus Yudha mengatakan bahwa: “dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit,” baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis dan relatif tinggi.<sup>29</sup>

Sesuai dengan sifatnya aksesoir maka pemberian Hak Tanggungan diharuskan dengan perjanjian pokok yang muncul dengan korelasi penjaminan yang luas dengan muncul hubungan piutang dengan akta autentik dari perjanjian tersebut<sup>30</sup>.

Apabila Debitur wanprestasi atau cidera janji maka berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan: “hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual

<sup>26</sup> J. Satrio. *Hukum Perikatan – Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1999), Hlm. 32

<sup>27</sup> Abdul R. Saliman, *Esensi hukum bisnis Indonesia : teori & contoh kasus*, (Jakarta : Kencana, 2004), hlm. 14.

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Makalah, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 1998, hlm. 7

<sup>30</sup> Frieda Husni, *Hukum kebendaan perdata, Hak-hak yang memberikan kenikmatan*, (Jakarta : IND- HILLCO, 2002), Hlm. 7.

*obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”* Ketentuan Pasal 20 ini yaitu perwujudan dengan kemudahan dan sedia dari undang-undang bagi para kreditor, dengan eksekusinya. Prinsip dengan dilakukan dari lelang yang sifatnya umum. Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat mencapai harga tertinggi maka dengan menyimpang dari prinsip penjualan melalui pelelangan umum dapat dilakukan dengan penjualan melalui bawah tangan, asalkan disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan<sup>31</sup>.

Ketentuan Pasal 20 ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya eksekusi harus dilakukan dengan pelelangan umum karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat mencapai harga tertinggi maka dengan menyimpang dari prinsip penjualan melalui pelelangan umum dapat dilakukan dengan penjualan melalui bawah tangan, asalkan disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan<sup>32</sup>.

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan yang dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan pembebanan Hak Tanggungan karena dengan kejelasan dengan penjaminan hak tanggungan dan pembayaran dibanding dengan penagihan dengan lelang tanah obyek hak tanggungan.<sup>33</sup>

Hal inilah yang merupakan perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitor wanprestasi. Memanfaatkan dengan cara mempercepat pelunasan piutang dengan keluarnya segera dari kreditor dan perputaran perekonomian<sup>34</sup>.

Tanah yaitu jaminan utang dengan apa yang disukai, dengan hal umum, tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.<sup>35</sup>

---

<sup>31</sup> Indonesia (1), *Op.Cit., Undang-Undang Hak Tanggungan, Ps. 20*

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Alumni, 1987), hlm. 8

<sup>34</sup> Indonesia (1), *Op.Cit., Undang-Undang Hak Tanggungan, Ps. 20*

<sup>35</sup> Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), Hlm ix

Dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing yang harus dipenuhinya. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanjia kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum di antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hokum dengan perikatan dan yang mendasar dari yang wajib dan sebaliknya.<sup>36</sup>

Dengan demikian, para pihak di dalam suatu perjanjian kredit masing-masing mempunyai hak, di mana penerima pinjaman mempunyai hak untuk memperoleh sesuatu (uang) yang sudah disepakati di dalam perjanjian tersebut serta untuk menggunakannya bagi kepentingannya, sedangkan Bank sebagai pemberi pinjaman mempunyai hak untuk memperoleh pembayaran Kembali dari apa yang telah dipinjamkannya beserta jumlah bunga, hasil keuntungannya kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhinya.<sup>37</sup>

Dalam Jaminan kredit, dijelaskan bahwa segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>38</sup>

Dengan adanya jaminan kredit merupakan sarana perlindungan keamanan bagi Bank apabila kredit tersebut macet, karena jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi hutang debitur. Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Adapun kegunaan jaminan adalah untuk :

1. Pemberian hak dan kekuasaan dengan perolehan pelunasan dari penjual barang jaminan, dengan nasabah yang memiliki cidera janji dengan pembayaran utangnya.
2. Menjamin agar nasabah dengan peran dan proyek merugikan diri sendiri, hal yang mungkin terjadi dengan meminimalkannya.
3. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) dalam pemenuhan yang diperjanjian, tentang membayar kembali selaras dengan syarat persetujuan dan kekayaan yang dijaminakan.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan Ed.1 Cet.2*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), Hlm. 22

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2009), Hlm. 142

<sup>39</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan keempat, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2007), hlm. 88

Pada penerapannya untuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan terhadap Putusan Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg yang telah penulis analisis, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut yang digugat oleh debitur adalah debitur merasa dirugikan atas perbuatan pihak kreditur karena telah melelang jaminan tersebut tanpa persetujuan dari pihak debitur, hal tersebut terjadi bukan tanpa alasan melainkan debitur pada awalnya telah wanprestasi atau cidera janji dengan tidak melaksanakan prestasi yang seharusnya dijalankan yaitu membayar cicilan bulanan kredit kepada kreditur atas perjanjian kredit.

Pada putusan kreditur telah mengirimkan surat somasi kepada debitur sebanyak tiga kali dan sampai surat somasi ketiga tidak juga ada itikad baik maupun debitur yang telah melakukan prestasinya untuk melunasi cicilan kreditnya kepada kreditur. Debitur beralasan bahwa usaha yang dijalannya selama ini sebagai mata pencahariannya mengalami kendala sehingga untuk membayar cicilan tersebut terjadi keterhambatan dan tidak dapat melunasi cicilan tersebut.

Sehingga karena debitur tidak mampu untuk melunasi hutangnya yang juga sudah dikirimkan surat somasi tiga kali, maka kreditur melakukan tindakan dengan melakukan eksekusi hak tanggungan atas aset jaminan yang dijaminan oleh debitur untuk pelunasan hutang dengan cara melakukan pelelangan secara sepihak oleh kreditur dan hasilnya dari pelelangan diserahkan secara penuh kepada kreditur yang kemudian berakhir perjanjian jaminan tersebut.

Atas dari tindakan tersebut debitur merasa dirugikan yang dimana kreditur telah mendapat perlindungan hukum dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dimana kreditur dapat langsung melakukan eksekusi hak tanggungan jika debitur telah cidera janji yang berarti tindakan yang dilakukan oleh kreditur dari putusan tersebut tidak melanggar hukum dan telah sah dilakukan.

Dalam putusan tersebut Hakim menolak sepenuhnya gugatan yang diajukan oleh debitur atas dasar pelelangan tersebut tidak melanggar hukum dan tidak beralasan hukum karena yang melanggar hukum pada dasarnya merupakan debitur sendiri yang telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran cicilan kredit secara berkala yang membuat kreditur melakukan eksekusi hak tanggungan tersebut.

Kesimpulan dari perlindungan hukum kepada kreditur berdasarkan putusan Nomor 149/Pdt/2018/ PT.Bdg adalah perlindungan hukum kepada kreditur adalah dimana eksekusi hak tanggungan yang dilakukan berkekuatan hukum tetap dan dapat dilelang secara sepihak walaupun debitur merasa dirugikan dan telah menggugat kreditur atas hal dilelangnya aset

jaminan yang dijaminakan tetap tidak dapat mengambil hak nya kembali atas bangunan tersebut dikarenakan tidak ada kepentingan yang mendesak dan tidak beralasan hukum, dari putusan ini dapat dilihat bahwa kepentingan kreditur atas jaminan hak tanggungan diutamakan dan dibawah kekuasaan kreditur yang dapat menunjukkan bahwa perlindungan hukum kepada kreditur telah terpenuhi.

## **D. SIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, analisis, dan pembahasan yang telah diuraikan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Kekuatan perlindungan hukum yang dimiliki kreditur ketika debitur wanprestasi terletak pada jaminan hak tanggungan yang eksekusinya dapat dilakukan secara sepihak sebagai bentuk tanggungan dari wanprestasi debitur yang tidak melakukan pembayaran cicilan ataupun pembayaran yang terhambat atau tidak tepat waktu dengan cara pelelangan benda yang dibebani jaminan hak tanggungan yang didahului oleh surat somasi sebanyak tiga kali jika debitur tidak ada itikad baik ataupun tetap tidak melakukan prestasinya. Eksekusi hak tanggungan juga dapat dilakukan dibawah tangan namun harus berdasarkan persetujuan kedua belah pihak, dengan dilakukannya eksekusi hak tanggungan maka berakhir perjanjian tersebut dan jaminan hak tanggungan tersebut telah lepas.
2. Ketentuan dari perlindungan hukum kepada kreditur berdasarkan undang-undang adalah berdasarkan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu satu-satunya undang-undang yang mengatur tentang jaminan hak tanggungan yang menjadi dasar hukum dari kreditur berkekuatan hukum tetap untuk memberi perlindungan kepada kreditur dengan jaminan hak tanggungan berupa dapat langsung di eksekusikan jika debitur melakukan wanprestasi ataupun cidera janji dalam perjanjian pinjam meminjam kredit dengan jaminan hak tanggungan.
3. Perlindungan hukum kepada kreditur berdasarkan putusan Nomor 149/Pdt/2018/PT.Bdg adalah perlindungan hukum kepada kreditur adalah dimana eksekusi hak tanggungan yang dilakukan berkekuatan hukum tetap dan dapat dilelang secara sepihak walaupun debitur merasa dirugikan dan telah menggugat kreditur atas hal

dilelangnya aset jaminan yang dijaminakan tetap tidak dapat mengambil hak nya kembali atas bangunan tersebut dikarenakan tidak ada kepentingan yang mendesak dan tidak beralasan hukum, dari putusan ini dapat dilihat bahwa kepentingan kreditur atas jaminan hak tanggungan diutamakan dan dibawah kekuasaan kreditur yang dapat menunjukan bahwa perlindungan hukum kepada kreditur telah terpenuhi.

## **B. Saran**

1. Para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian;
2. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan seharusnya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan napa yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya dapat memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. Peraturan & Undang-Undang Indonesia :

Indonesia. *Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*

Indonesia. *Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*

*Resolusi PBB No. 39/248 Tahun 1985 tanggal 9 April 1985 perihal Hak-Hak Konsumen*

Indonesia. *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

### II. Buku :

M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ed. 1, cet. 5, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015)

Sri Mamudji, Et.al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005)

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Cet.3*, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1986)

Marhais Abdul Miru, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2004)

Sunarmi, *Hukum Kepailitan*, Edisi 2, Cetakan Pertama, (Jakarta : PT. Sofmedia, 2010)

Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-3, (Yogyakarta : Liberty Offset, 2003)

Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, (Jakarta : Harvarindo, 2003)

Frieda Husni, *Hukum kebendaan perdata, Hak-hak yang memberikan kenikmatan*, (Jakarta : 2002, IND- HILLCO)

Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti,1996)  
Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta : Prenada Media, 2005)

J. Satrio. *Hukum Perikatan – Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: Alumni,1999)

Abdul R. Saliman, *Esensi hukum bisnis Indonesia : teori & contoh kasus*, (Jakarta : Kencana, 2004)

Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Makalah, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 1998

Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Alumni, 1987)

Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. (Jakarta: Rajawali Pers, 1991)

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan Ed.1 Cet.2*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012)

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2009)

Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan keempat, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2007)

### **III. Jurnal :**

Harum Melati S, *Analisis Terhadap Hak Jaminan Resi Gudang Sebagai Salah Satu Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Pada Lembaga Perbankan*, Tesis Universitas Indonesia, (Jakarta : 2010)

Dimas Nur Arif Putra Suwandi, “*Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan,*” *Media Iuris* Vol. 1 No. 3, Oktober 2018