

Perlindungan Hukum bagi Kreditor terhadap Jaminan Hak Tanggungan yang dinyatakan oleh Pengadilan tidak Mempunyai Kekuatan Hukum

Ica Hanuun Lituhayu¹, Nurjihad²

Abstract

*This research aims to find out the legal protection and legal remedies that can be taken by creditors against mortgage guarantees declared by the court to have no legal force. This study uses normative research methods with secondary data as well as legal regulations and a case approach. The provisions in Article 1131 of the Civil Code provide legal protection regarding the consequences of mortgage guarantees which are declared to be invalid, namely general guarantees. The legal action that can be taken by creditors is that if the debtor is in default, they can file a civil lawsuit against the debtor's other assets in accordance with the provisions of Article 1131 of the Civil Code and also file an additional claim for confiscation, namely confiscation of collateral (*conservatoir beslag*) based on the provisions of Article 227 paragraph (1) HIR. Recommendations that can be given in this research are the 5C principle needs to be carried out by banks to analyze before providing credit to their customers. The Indonesian National Land Office as an institution that issues Mortgage Rights Certificates and Land Ownership Certificates should be more careful, accurate and thorough in administering land rights.*

Keywords: *Collateral, Mortgage Right, Legal Protection.*

Abstrak

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang oleh pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor atas jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan data sekunder serta pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang oleh pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yaitu mengembalikan pada jaminan umum sebagaimana Pasal 1131 KUH Perdata. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditor adalah apabila debitor wanprestasi dapat mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lain milik debitor dan dapat melakukan langkah hukum tambahan yaitu permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR. Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah prinsip 5C perlu dilakukan bank untuk menganalisa sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya. Badan Pertanahan Nasional sebaiknya lebih teliti, cermat, dan seksama dalam melakukan administrasi hak atas tanah.

Kata-kata kunci: *Jaminan, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum.*

Pendahuluan

Pembangunan ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upayanya adalah mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Konstitusi negara yaitu Undang-Undang Dasar 1945. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar karena merupakan salah satu faktor penting bagi pelaksanaan pembangunan. Bagi pembangunan ekonomi negara, kredit merupakan tulang punggung bagi pembangunan bidang ekonomi. Hal ini berarti perkreditan mempunyai arti penting dalam berbagai aspek pembangunan seperti bidang perdagangan, perindustrian, perumahan, transportasi, dan sebagainya.³

¹ Ica Hanuun Lituhayu, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Email: 18410580@students.uui.ac.id

² Nurjihad, Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Email: nurjihad@uui.ac.id

³ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia: Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, P.T. Alumni, Bandung, 2004, hlm 1.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan 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 ketentuan tersebut, maka dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian kredit juga mengikat para pihak dengan hak jaminan. Perjanjian jaminan ini membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitor, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan.⁴

Lembaga pemberi piutang seperti bank memberikan fasilitas kredit untuk mendukung pembangunan demi meningkatkan perekonomian Indonesia. Keterlibatan bank sendiri sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia karena bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁵ Kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam (debitor) kepada pihak pemberi pinjaman (kreditor). Jaminan utang tersebut dapat berupa barang/benda sehingga merupakan jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.⁶

Bank dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitor tentu berpegang dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Namun dalam praktik ada kalanya terjadi banyak permasalahan hukum yang muncul akibat dari kegiatan kredit atau dari hak tanggungan misalnya terjadi permasalahan dimana Hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan pada Bank dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh pengadilan karena terdapat pihak ketiga yang mengajukan gugatan atas kepemilikan dari tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Terdapat satu kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah terhadap barang jaminan tersebut yaitu terjadi di Kabupaten Tangerang. Dalam kasus ini Wilson Agung Pranoto adalah debitor dari kreditor PT Bank Central Asia dan untuk menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan, berdasarkan Perjanjian Kredit debitor telah menyerahkan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama PT Asiaplant Industries Tbk untuk dijadikan objek pembebanan Hak Tanggungan. Permasalahan ini

⁴ Evie Hanavia, Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Title Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan, *Jurnal Repertorium Volume IV No. 1 Januari-Juni 2017*, hlm. 22.

⁵ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁶ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 1-2

timbul bahwa kemudian terdapat pihak ketiga yang mengajukan gugatan mengenai pengakuan kepemilikan yang sah dari jaminan tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor atas nama Handoyo Santoso. Ternyata Tanah Handoyo Santoso SHM No.548/Gembor dan SHGB 1760/Gembor milik debitor perolehan hak tanahnya didapat/diperoleh dari tanah yang sama mengakibatkan terjadi tumpang tindih status hak kepemilikan atas tanah. Persoalan tumpang tindih tersebut juga telah diakui oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang akibat kurang tertibnya administrasi. Perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang melalui putusan Nomor. 280/Pdt.G/2017/PN.Tng yang memenangkan pihak Penggugat dan meniadakan Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat karena pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah objek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang dari debitor kepada kreditor tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal tersebut menyebabkan PT. Asiaplast Industries Tbk mengajukan banding yang kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. Kemudian PT Bank Central Asia dan Wilson Agung Pranoto mengajukan kasasi namun Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut. Dengan demikian kreditor merasa dirugikan karena objek barang jaminan untuk pelunasan hutang dari debitor oleh pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum?
- 2) Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh kreditor atas jaminan hak tanggungan yang dinyatakan pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum?

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode penelitian hukum normatif. Adapun metode pendekatan yang digunakan, antara lain menggunakan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder, yang berisi bahan hukum yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan mempelajari, mengkaji, menelaah bahan-bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode analisis data yang digunakan penulis ini menggunakan metode analisis data kualitatif, dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dianalisis secara kualitatif serta disusun secara sistematis. Adapun beberapa penelitian yang mirip dan pernah dilakukan sebelumnya diantaranya:

Pertama, skripsi oleh Ahmad Mustain dengan judul Perindungan Hukum Kreditor Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu. Rumusan masalahnya adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum kreditor pemegang sertipikat Hak Tanggungan terhadap pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu. Hasil penelitiannya adalah Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memiliki Title

Eksekutorial sebagaimana diatur Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dengan sertipikat Hak Atas Tanah dan sertipikat Hak Tanggungan, kreditor tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditor memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitor apabila debitor tetap beritikad tidak baik. Perbedaan tulisan skripsi oleh Ahmad Mustain membahas bagaimana bentuk perlindungan hukum kreditor pemegang sertifikat hak tanggungan di Pt. Bri (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu sedangkan penulis membahas perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatidakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.⁷

Kedua, tesis oleh Mustadjab dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang. Rumusan masalahnya adalah bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Hasil penelitiannya adalah alasan yang paling umum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang. Untuk mengamankan kredit yang dijamin kepada debitor telah mendapatkan perlindungan Hukum yaitu *droit de preference* (mempunyai hak mendahului) daripada kreditor lain, *droit de suite*, mudah pelaksanaan dalam lelang, objek Hak Tanggungan lepas dari boedel kepailitan, tidak dapat dibagibagi objek Hak Tanggungan, dan pasti hari lahirnya Hak Tanggungan. Penelitian diatas berbeda dengan tulisan penulis yang mana tesis yang ditulis Mustadjab menulis terkait perlindungan hukum bagi kreditor secara umum sedangkan penulis mengkhususkan masalah apabila hak atas tanah yang dijadikan hak tanggungan dinyatidakan pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.⁸

Ketiga, tesis oleh Taufik Imam Hidayat dengan judul Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Rumusan masalah tesis tersebut adalah bagaimana perlindungan terhadap kreditor yang objek Jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitor. Hasil penelitiannya adalah sebagai perlindungan bagi bank selaku kreditor yang objek jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik, maka bank (kreditor) maka dapat dilakukan beberapa cara yaitu debitor harus memberikan agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan agunan yang akan diproses permohonan peningkatan hak, rekening debitor sementara diblokir sejumlah nilai agunan yang akan diproses permohonan peningkatan haknya, dan setelah proses peningkatan hak selesai, dilakukan pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ulang atas agunan tersebut. Perbedaan dari tulisan penulis adalah tulisan oleh Taufik Imam Hidayat menulis tentang perlindungan hukum yang diberikan kreditor karena peningkatan hak atas tanah, sedangkan tulisan penulis yaitu

⁷ Ahmad Mustain, Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu, *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang*, 2013, hlm. 147

⁸ Mustadjab, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, 2007, hlm. 89.

perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.⁹

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perlindungan Hukum bagi Kreditor terhadap Jaminan Hak Tanggungan yang dinyatakan oleh Pengadilan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum.

Jaminan dalam perjanjian kredit adalah salah satunya dengan jaminan hak tanggungan. Dalam perjanjian atau akta hak tanggungan tersebut objek yang dijaminan oleh debitor kepada kreditor adalah hak atas tanah. Objek dari Hak Tanggungan menurut Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Selain objek-objek diatas menurut ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun *juncto*. Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun juga merupakan objek dari hak tanggungan.

Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitor terhadap kreditor, oleh karena itu Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yg menimbulkan hubungan hukum hutang piutang sebagai perjanjian pokok. Perjanjian tambahan (*accessoir*) ini bergantung pada perjanjian pokoknya dengan kata lain perjanjian ikutan atau *accessoir* berarti ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok.¹⁰ Menurut H. Budi Untung, perjanjian kredit umumnya mempunyai beberapa fungsi yaitu salah satunya bahwa perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, maknanya bahwa batal atau tidak batalnya perjanjian tambahan/*accessoir* (perjanjian lain yang mengikutinya) bergantung pada perjanjian kredit, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.¹¹

Hak tanggungan sebagai Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor. Hak tersebut memberi wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan jika debitor cidera janji atau wanprestasi. Wewenang yang dimiliki kreditor tersebut disertai hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lainnya (*droid de preference*) dan akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut walaupun dalam tangan siapapun tanah tersebut berada (*droid de suite*).¹²

⁹ Taufik Imam Hidayat, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, 2008, hlm. 97.

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Kedelapan Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 545.

¹¹ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 43.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 328.

Pelaksanaan kredit di Bank tidak semua berjalan lancar terdapat pula kredit yang bermasalah. Kredit bermasalah salah satunya dialami oleh Bank BCA. Dalam kasus ini Wilson Agung Pranoto adalah debitor dari kreditor PT Bank Central Asia dan untuk menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan, berdasarkan Perjanjian Kredit debitor telah menyerahkan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama PT Asiaplast Industries Tbk di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Periuk, Desa/Kelurahan Gembor dijadikan objek pembebanan Hak Tanggungan. Kemudian terdapat pihak ketiga (Handoyo Santoso) yang mengajukan gugatan mengenai pengakuan kepemilikan yang sah dari jaminan tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor.

Tanah Handoyo Santoso SHM No.548/Gembor diperoleh dengan cara membeli dari Rudi Kurnia berdasarkan Akta Jual Beli No. 45/6/Jatiuwung/JB/1991 tanggal 14 Maret 1991. Perolehan awal tanah SHM No.548/Gembor berasal dari konversi bekas hak milik adat persil No.15.S.IV/12, C.1196 dengan nama Pemegang Hak Suhaedah yang kemudian dialihkan kepada RUDI KURNIA berdasarkan Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985. SHGB 1760/Gembor milik debitor adalah berasal dari SHGB No. 12/Gembor tanggal 1 September 1987 tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam negeri tanggal 20 Agustus 1987, Nomor: 314/HGB/DA/87 Sertifikat Hak Guna Bangunan No.12/Gembor, pada tanggal 01 September 1987 atas nama PT. SANGIANG ALAM PERMAI, yang perolehan hak tanahnya didapat/ diperoleh dari tanah bekas Milik Adat C No.1196 persil 15.S.IV tercatat atas nama H.Barmawi Suhaedah, seluas 12.610 m2, yang dilepaskan haknya kepada PT. Sangiang Alam Permai berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah/Bangunan Nomor:1554/PPT/PHK/K/1986 tanggal 10 Oktober 1986 yang dibuat di hadapan Panitia Pembebasan Tanah. SHGB No. 12/Gembor tersebut kemudian dipecah atau dipisah atas nama sendiri yang diantaranya menjadi SHGB No. 1523/Gembor, tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai. Kemudian SHGB 1523/Gembor dimaksud dipecah atau dipisahkan sampai habis yang diantaranya menjadi SHGB 1760/Gembor, tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai dan selanjutnya dijual kepada PT. Djajapura Permai berdasarkan AJB No. 159/43/Jatiuwung/1996 tanggal 21 Mei 1996, yang selanjutnya PT. Djajapura Permai menjual kepada debitor (dahulu bernama PT. Akasa Pandukarya) berdasarkan Akta Jual Beli No. 225/42/Jatiuwung/ 1996 tertanggal 19 Nopember 1996. Terdapat 2 (dua) status hak kepemilikan atas tanah yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.1760/Gembor atas nama PT. Asiaplast Industries Tbk (debitor) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 548/Gembor atas nama Handoyo Santoso (Penggugat). Perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang melalui putusan Nomor. 280/Pdt.G/2017/PN.Tng yang memutuskan amarnya sebagai berikut: Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Dalam Pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatidakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Menyatidakan tanah yang terletak di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, seluas 12.610 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor atas nama Penggugat adalah sah milik Penggugat.
4. Menyatidakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1760/Gembor atas nama Tergugat, Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
5. Menyatidakan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah objek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II menjadi tanggung jawab penuh Tergugat, segala akibat hukumnya menjadi tanggung jawab Tergugat dan Penggugat dibebaskan dari segala tuntutan.
6. Menyatidakan semua akta Hak Tanggungan berikut Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat karena pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah objek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum. Segala akibat hukum menjadi tanggung jawab Tergugat.
7. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat untuk menyerahkan secara fisik tanah milik Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor kepada Penggugat dalam keadaan semula/kosong serta terbebas dari beban apapun juga, secara langsung setelah perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara/Polri;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.029.000,- (dua juta dua puluh sembilan ribu rupiah)
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Putusan pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri di atas menyebabkan PT. Asiaplast Industries Tbk mengajukan banding yang kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam putusannya Pengadilan Tinggi Banten Nomor 111/PDT/2018/PTBTN menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. Kemudian PT Bank Central Asia dan Wilson Agung Pranoto mengajukan kasasi namun Putusan Mahkamah Agung Nomor 2546 K/Pdt/2019 menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut.

Risiko gugatan pihak lain yang berhak terhadap kepemilikan objek Hak tanggungan debitor seperti yang dialami kreditor Bank BCA di atas merupakan salah satu yang banyak terjadi. Untuk itu diperlukan perlindungan hukum bagi kedua pihak. Perlindungan hukum yang dimaksud merupakan upaya untuk memberikan perlindungan dan keamanan terhadap hak asasi manusia yang mungkin dirugikan oleh pihak lain. Perlindungan ini ditujukan kepada masyarakat dengan tujuan agar mereka dapat menikmati seluruh hak yang diberikan oleh hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan mencegah terjadinya pelanggaran dan memberikan pembatasan-pembatasan dalam pelaksanaan kewajiban. Sedangkan perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah timbul sebagai akibat dari pelanggaran.

Bank dalam pemberian kredit biasanya sudah melakukan upaya perlindungan preventif dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”. Perbankan dalam praktiknya untuk menerapkan prinsip kehati-hatian memberikan kredit kepada debitur dengan menerapkan Analisa yuridis dan ekonomi dengan menerapkan 5 aspek penting yang dikenal sebagai 5C. Kelima aspek tersebut, yaitu:¹³

1. *Character* (sifat)

Character atau karakter sangatlah penting untuk menentukan apakah calon debitur merupakan seseorang yang dapat dipegang janjinya untuk memenuhi seluruh utangnya atau tidak. Bank dapat mengetahui karakter seseorang berdasarkan berbagai informasi. Dalam hal ini, para analis kredit pada umumnya mencoba melihat dari data permohonan kredit yang telah disediakan oleh bank. Bila dirasakan perlu diadakan *interview*, untuk mengetahui lebih rinci, bagaimana karakter yang sesungguhnya dari calon debitur.¹⁴

2. *Capacity* (kemampuan)

Capacity atau kapasitas di sini digunakan untuk melihat komitmen calon debitur dalam menjalankan rencana usahanya di kemudian hari. Sehingga dapat terlihat apakah usahanya tersebut akan menguntungkan atau tidak. Hal ini akan menjadi salah satu dasar dan alasan untuk memenuhi utang tersebut.

3. *Capital* (modal)

Capital atau modal, bank akan melihat secara keseluruhan modal yang dimiliki oleh calon debitur baik secara ukuran jumlah sedikit atau banyak, maupun secara pendistribusian modal sehingga dapat terlihat keefektifan dari modal tersebut.

4. *Collateral* (jaminan)

Collateral atau jaminan sangat diperlukan dalam kegiatan kredit perbankan karena merupakan sarana preventif bagi bank agar calon debitur kelak setelah menerima uang sebagai pinjaman akan mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati baik pinjaman pokok maupun bunga yang telah ditentukan.

5. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).

Kondisi ekonomi seseorang pun menjadi penting bagi bank sebelum memberikan kredit kepada calon debitur agar terhindar dari risiko tidak kembalinya prestasi atau utang tersebut.

Prinsip kehati-hatian yang dipegang oleh bank tersebut diatas, apabila dari hasil analisisnya bank menyetujui permohonan fasilitas kredit itu, maka pemberian fasilitas kredit itu dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara bank dan pemohon kredit yang dinamakan perjanjian kredit bank atau yang biasanya disingkat saja dengan sebutan perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini merupakan suatu bentuk perwujudan

¹³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada, Jakarta, 2008, hlm. 59-61.

¹⁴ Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 123.

dari ketentuan-ketentuan bahwa bank-bank wajib mempergunakan atau membuat akad perjanjian kredit.¹⁵

PT Bank BCA dalam perkara ini telah melakukan pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang dilakukan pada tanggal 7 November 2001. Hasil pengecekan status tanah berdasarkan data yang tercatat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang tersebut, Sertipikat Tanah Objek Perkara benar tercatat atas nama PT Asiaplast Industries Tbk. dan tidak dalam keadaan disita/sengketa, sebagaimana dibuktikan dengan cap bertanda "TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN" yang dibubuhkan dan diparaf oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Selain berdasarkan hasil pengecekan tanah pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tanah objek jaminan tersebut secara fisik juga dikuasai oleh debitur dan bukan pihak ketiga (Handoyo Santoso) sehingga sangat memiliki dasar yang kuat untuk bank meyakini bahwa debitur adalah pihak yang berhak atas tanah objek jaminan tersebut. Hal ini berkaitan dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitornya untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditor dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditor. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian memenuhi segala kewajiban dengan baik. Artinya para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian seperti sebagaimana diatur Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:¹⁶

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Dalam hal adanya pihak ketiga yang menggugat atas objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan oleh debitur, maka hal tersebut tidak menggugurkan perjanjian pokoknya. Hal demikian seperti yang terkandung Pasal 18 ayat 4 UUHT yaitu:

"Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin."

¹⁵ Febriana Indrasari, Analisis Yuridis pemenuhan Asas Iktikad baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit pada Bank rakyat Indonesia Unit Batealit Cabang Jepara, *Thesis*, Program Megister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2012, hlm. 81.

¹⁶ Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin pelunasannya oleh debitor. Namun konsekuensi dari adanya pembatalan ini, yaitu pemegang hak tanggungan berubah kedudukan dari kreditor preferen menjadi kreditor konkuren, bahkan kreditor yang demikian tidak memiliki hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum akan dilunasinya hutang debitor. Di mana kreditor ini tanpa ada hak istimewa ataupun hak seperatis yang melindungi kepastian pelunasan piutangnya.¹⁷

Jaminan hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan, hal ini karena jaminan Hak Tanggungan lahir dari perjanjian yang bersifat *accessoir*. Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin, dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*, dan merupakan perjanjian jaminan kebendaan.¹⁸ Sesuai dengan sifatnya *accessoir* 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.¹⁹

Keberadaan lembaga jaminan dalam hukum Indonesia memiliki maksud dan tujuan yang berperan dalam menyediakan kemudahan bagi peminjam (debitor) dan pemberi pinjaman (kreditor). Secara spesifik, lembaga jaminan dalam hal ini Bank BCA berfungsi sebagai lembaga yang menjamin pelunasan hutang yang diberikan oleh kreditor kepada debitor dengan jaminan berupa kebendaan debitor yang dengan jaminan tersebut dapat dilelang apabila debitor lalai dalam pembayaran hutang yang dimilikinya atau tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya.²⁰

Jaminan hak tanggungan yang diberikan debitor untuk menjamin pelunasan utangnya pada kreditor dinyatidakan pengadilan tidak berkekuatan hukum mengakibatkan kreditor kehilangan jaminan atas pelunasan hutang debitor. Hal ini mengakibatkan bank sebagai pemegang hak tanggungan yang statusnya merupakan kreditor preferen yakni hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lain, dikarenakan batalnya Hak Tanggungan namun tidak batalnya perjanjian kredit, maka berubah status menjadi kreditor konkuren, yaitu kreditor yang tidak memiliki keistimewaan pendahuluan pelunasan piutang. Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perlindungan hukum terkait akibat dari jaminan hak tanggungan yang dinyatidakan tidak berkekuatan hukum yaitu mengembalikan pada jaminan umum. Pasal 1131 KUHPerdata menyatidakan segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

¹⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 79.

¹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 29.

¹⁹ Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberikan Kenikmatan*, IND- HILLCO, Jakarta, 2002, hlm. 7.

²⁰ Badriyah Harun, *Tata Cara Menghadapi Gugatan*, Pustidaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 67.

Pasal 1131 KUHPerdata memberikan ketentuan perlindungan hukum yang dapat diupayakan oleh kreditor atas hak tanggungan yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh pengadilan tersebut, yakni dengan mengembalikan pada jaminan umum. Ketentuan jaminan secara umum Pasal 1131 KUHPerdata dapat disimpulkan asas-asas hubungan eksternal kreditor sebagai berikut:²¹

1. Seorang kreditor boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian harta kekayaan kreditor;
2. Setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditor;
3. Hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitor saja, tidak dengan person debitor.

Saat terlibat dalam perjanjian kredit, bank berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang hanya mendapatkan jaminan umum. Jaminan umum, sebagaimana diatur Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata, merupakan bentuk jaminan yang tetap berlaku meskipun tidak disepakati oleh pihak-pihak terkait dalam perjanjian, dan jaminan umum akan tetap mengikat apabila debitor melakukan wanprestasi.

Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Kreditor atas Jaminan Hak Tanggungan yang Dinyatidakan Pengadilan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum.

Pemberian kredit adalah kegiatan yang sah bagi bank konvensional dan bank syariah. Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang atau barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.²² Kredit berfungsi kooperatif antara pemberi kredit (kreditor) dan penerima kredit (debitor). Keduanya menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.²³ Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yakni kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²⁴

Berlandaskan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata yakni kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Asas iktikad baik dari debitor dalam hal Hak Guna Bangunan yang menjadi jaminan Hak Tanggungan dibatalkan haknya oleh Pengadilan Negeri untuk bersama-sama melakukan mediasi atau perundingan kembali antara kreditor dan debitor mengenai kondisi jaminan debitor sebagai wujud dari iktikad baik debitor terhadap konsistensinya dalam pelunasan utang piutangnya.²⁵

²¹ Rachmadi Usman, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, Gramedia Pustidaka Utama 2004, Jakarta, hlm. 13.

²² Daeng Naja, *Op. Cit.*, hlm.123.

²³ Johannes Ibrahim, Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 10.

²⁴ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

²⁵ Rage Cikal Nugroho, Perlindungan Hukum terhadap Kreditor dalam Hal Dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Vol. 9 No. 1*, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Juli 2018, hlm. 37.

Guna menekan kesulitan seminimal mungkin maka diperlukan penanganan kredit bermasalah yang tepat. Secara operasional penanganan-penanganan penyelamatan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara, yaitu:²⁶

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)
Yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)
Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.
3. Penataan kembali (*restructuring*)
Yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Penyelesaian seperti diatas merupakan langkah yang merupakan alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang lebih bersifat yudisial.

Apabila kredit adalah kredit pada bank umum, maka penyelamatan kredit bermasalah yang dapat dilakukan oleh bank adalah dengan restrukturisasi kredit. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, bahwa "restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitor yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya." Pengaturan restrukturisasi sebagaimana tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitor yang memenuhi kriteria sebagai berikut:²⁷

1. Debitor mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga Kredit; dan
2. Debitor memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

Kriteria Restrukturisasi Kredit sebagaimana diatur Pasal 51 PBI Nomor: 7/2/PBI/2005 yang disebutkan diatas apabila debitor tidak memenuhinya, maka ada satu ketentuan hukum yang dapat diupayakan oleh bank dalam pelunasannya, yakni dengan jaminan umum yang diatur Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana dilakukan sita umum atas kekayaan debitor jika terjadi kredit bermasalah dengan kredit macet. Nasabah debitor yang telah lolos dan memenuhi segala persyaratan kredit di bank apabila nantinya wanprestasi, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh bank sebagai kreditor beriktikad baik adalah tentu melalui jalur hukum melalui peradilan perdata.

²⁶ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 487.

²⁷ Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Salah satu asas Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah telah menjelaskan beberapa cara eksekusi objek Hak Tanggungan bilamana debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut wanprestasi diantaranya adalah melalui:

1. Parate eksekusi

Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2. Eksekusi dibawah tangan

Eksekusi bawah tangan dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yaitu kreditor dan debitor seperti yang diatur Pasal 20 ayat 2 UUHT.

3. Titel eksekutorial.

Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dalam jaminan, kedudukan jaminan sama dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga apabila debitor cidera janji dapat diajukan permohonan eksekusi ke pengadilan seperti halnya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Berkecenderungan apabila ada gugatan dari pihak ketiga untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah yang sedang dijadikan objek jaminan hak tanggungan oleh debitor, dan kemudian atas gugatan itu oleh Pengadilan diputuskan bahwa pihak ketiga yang menggugat menjadi pemilik sah atas sertifikat hak atas tanah tersebut akan mengakibatkan hak debitor terhadap objek jaminan menjadi hapus, dimana hapusnya hak debitor terhadap objek jaminan akan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang sedang berjalan. Maka mengakibatkan pula objek jaminan kredit yang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dieksekusi sebagai bentuk upaya apabila debitor wanprestasi terhadap pemegang Hak Tanggungan yaitu bank sebagai kreditor.

Adanya putusan pengadilan yang menyatakan sertifikat hak tanggungan SHGB 1760/Gembor milik debitor tidak mempunyai kekuatan hukum mengakibatkan hilangnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan oleh debitor. Meskipun jaminan Hak Tanggungannya batal namun utang-piutangnya (perjanjian kreditnya yang merupakan perjanjian pokok) tidak batal/hapus. Jaminan Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dieksekusi, maka jalan satu-satunya debitor diketemukan untuk ditagih utang-utangnya. Jalan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh bank yang dalam kasus ini merupakan kreditor beriktikad baik adalah dapat melalui jalur hukum pada ranah perdata.²⁸

²⁸ Jessica Uta Priscilla Liesanggoro, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Pemalsuan Dokumen Yang Dilakukan Oleh Para Pihak Dalam Perjanjian (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 643 Pk/Pdt/2015), *Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*, 2018, hlm. 65.

Upaya hukum mengajukan gugatan perdata terhadap debitor pemberi hak tanggungan berdasarkan Pasal 1131 KUHPperdata yang mana menerangkan bahwa semua kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Pasal 1131 KUHPperdata tersebut di atas merupakan jaminan umum bagi kreditor terhadap hutang dari debitor. Dengan tidak dapat dieksekusinya objek jaminan hak tanggungan yang telah diperjanjikan karena status hukum objek jaminan hak tanggungan tersebut tidak dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan untuk pengambilan pelunasan piutangnya. Oleh karena itu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor adalah dengan mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lainnya milik debitor agar dapat dilakukan penyitaan oleh pengadilan untuk mengambil pelunasan dari piutang kreditor.²⁹ Harta debitor akan dimintakan sebanyak utangnya kepada bank, apabila kurang maka hartanya di masa depan akan digunakan sebagai pelunasan utangnya terhadap bank sebagai kreditor yang beriktikad baik.

Peralihan kedudukan kreditor dari kreditor preferen menjadi kreditor konkuren tetap memberikan perlindungan hukum secara umum kepada kreditor seperti yang diatur pada Pasal 1131 KUHPperdata dimana segala harta kekayaan debitor menjadi jaminan pelunasan utang piutang apabila terjadi wanprestasi. Hal-hal mengenai kreditor konkuren sebagaimana diatur Pasal 1131 KUHPperdata dan Pasal 1132 KUHPperdata. Dari kedua Pasal KUHPperdata tersebut dapat disimpulkan bahwa pelunasan piutang terhadap kreditor konkuren mencakup semua benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik debitor yang telah ada sekarang maupun yang akan ada di masa depan serta segala harta benda debitor akan menjadi tanggungan bagi segala piutang kreditor-kreditor yang telah memberikan piutang kepadanya yang mana piutang kreditor-kreditor tersebut akan dilunasi sebesar porsinya masing-masing melalui penjualan segala harta benda milik debitor dari kreditor konkuren tersebut.³⁰ Upaya hukum yang dilakukan bank dengan melayangkan gugatan apabila debitor wanprestasi diharapkan dapat memperoleh kejelasan atas pelunasan piutangnya.

Seseorang telah melalaikan kewajibannya dapat ditentukan/dilihat dari isi perjanjian. Apabila dalam perjanjian tidak disebutkan kapan seseorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditor harus memberikan somasi atau surat peringatan yang menyatidakan bahwa kreditor telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu.³¹ Apabila prestasi yang diperjanjikan adalah untuk tidak melakukan suatu perbuatan, maka tidak diperlukan somasi. Hal ini karena begitu debitor melakukan perbuatan yang dilarang, maka dia telah melakukan wanprestasi.³² Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:³³

²⁹ Gatot Supramono, *Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecabannya Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 29.

³⁰ Jessica Uta Priscilla Liesanggoro, *Op. Cit.*, hlm. 68.

³¹ Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³² Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, Gita Tama, Depok, 2008, hlm. 45.

³³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Cet. Keenam, Putra Abadin, Jakarta, 1999, hlm.18.

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru;

Ada empat macam bentuk wanprestasi, yaitu³⁴:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pasal 1131 KUHPerdara menyetatkan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dengan kata lain, Pasal 1131 KUHPerdara memberi ketentuan bahwa apabila debitor wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitor tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya.

Pelunasan dengan jaminan umum tidak diperoleh begitu saja oleh kreditor, demi memperoleh pelunasan dari jaminan umum seperti yang dimaksud Pasal 1131 KUHPerdara. Pihak yang berhak untuk mengajukan sita *conservatoir* adalah pihak kreditor. Adapun dasar hukum sita jaminan oleh kreditor sebagaimana diatur Pasal 1131 KUHPerdara. Bank harus melakukan suatu Gugatan Tambahan Penyitaan berdasarkan Pasal 226 dan Pasal 227 HIR ke Pengadilan Negeri yang sebelumnya di dahului dengan gugatan pokok perkara wanprestasi. Wanprestasi yang dimaksud dalam hal ini adalah pelunasan atas piutang kreditor oleh debitor, di mana debitor tidak dapat memenuhi pelunasan hutangnya. Di mana sita umum berlaku terhadap seluruh harta debitor, yaitu harta yang telah ada pada saat pernyataan pailit ditetapkan, dan harta yang diperoleh selama kepailitan.³⁵

Perihal sita *conservatoir beslag* sebagaimana diatur Pasal 227 (1) HIR, yang menyebutkan: "Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya." Pada Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara hutang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi.

Sita jaminan mengandung arti, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari, atas barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses perkara berlangsung terlebih dahulu disita,

³⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2008, hlm.10.

³⁵ Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Total Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 191.

atau dengan hal lain perkataan bahwa terhadap barang-barang yang sudah disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dipindahtangankan kepada orang lain.³⁶ Sita jaminan ini biasanya disebut *conservatoir beslag*. Dilakukannya penyitaan ini dimaksudkan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada penggugat, yaitu dengan cara menjual barang-barang milik tergugat yang disita tersebut dan uang hasil penjualan dipergunakan untuk membayar piutang penggugat (kreditor).³⁷

Retnowulan Sutantio memberikan penggarisan (intisari) dari ketentuan Pasal 227 (1) HIR sebagai berikut:³⁸

1. Harus ada sangkaan yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;
2. Barang yang disita itu merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik penggugat;
3. Permohonan diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan;
4. Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis;
5. Sita *conservatoir* dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap barang yang bergerak dan tidak bergerak.

Pelaksanaan sita jaminan haruslah berdasarkan permohonan penggugat dalam hal ini yaitu kreditor dan biasanya sudah dicantumkan dalam surat gugatan dengan menyebutkan alasan-alasannya. Pelaksanan ini juga harus sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam HIR Pasal 197-199 jo. RBG Pasal 208-214 serta dalam SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 05 tahun 1975 tentang sita jaminan (*conservatoir beslag*).

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 menyatakan bahwa *conservatoir beslag* dapat dilakukan terhadap barang-barang bergerak milik tergugat (debitor), barang-barang tidak bergerak milik tergugat, dan barang-barang bergerak milik tergugat yang berada di tangan orang lain.³⁹ Pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana ditentukan Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBG, dimana sita jaminan yang berwenang adalah Ketua Sidang atau Ketua Majelis hakim yang menangani perkara tersebut. Pelaksanaan tata cara sita termasuk pejabat yang diperkenankan melaksanakannya dilapangan adalah sebagai berikut:⁴⁰

1. Berdasarkan Perintah Ketua Majelis
Ketua Majelis Hakim mengeluarkan surat perintah pelaksanaan sita, surat perintah tersebut berupa Surat Penetapan (*beschikking*).
2. Panitera Melaksanakan Sita Jaminan

³⁶ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 98.

³⁷ Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata (revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 57.

³⁸ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Op. Cit., hlm. 100.

³⁹ Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Gama Media, Yogyakarta, 2007, hlm. 80.

⁴⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Permasalahan Dan Penerapan Conservatoir Beslag (Sita Jaminan)*, Jakarta, 1987, hlm. 46-49.

Pejabat yang berfungsi melaksanakan perintah penyitaan adalah panitera Pengadilan Negeri. Apabila panitera berhalangan dapat diganti oleh pejabat atau pegawai lain berdasarkan penunjukkan yang bersangkutan. Tidak mutlak harus panitera, bahkan sekarang ini tugas melaksanakan penyitaan tersebut dilakukan oleh juru sita yang secara khusus bertugas untuk itu berdasarkan surat pengangkatan.

3. Pelaksanaan Sita Dilakukan Di Tempat

Pelaksanaan Sita jaminan harus secara langsung dilakukan di tempat dimana barang yang akan disita tersebut berada, bahkan bila barang yang hendak disita adalah barang tidak bergerak baik berupa tanah atau rumah, juru sita melakukan pengukuran atas luasnya, dan menentukan batas-batasnya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

4. Juru Sita dibantu 2 (dua) Orang Saksi

Saat melakukan penyitaan, juru sita harus dibantu oleh dua orang saksi, saksi-saksi tersebut bisa pegawai Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau orang lain, disebutkan dalam berita acara secara jelas

5. Membuat Berita Acara Sita

Berita acara sita adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh juru sita, sebab tanpa berita acara sita, secara formil penyitaan tidak sah, dan dianggap tidak pernah ada (*never existed*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*no legal force*), dengan kata lain otensitas penyitaan didasarkan atas berita acara sita yang berisi, penyebutan secara rinci satu persatu barang yang disita, dijelaskan secara terang jenis dan ukurannya, pembuatan berita acara sita dihadapan pihak tersita (tergugat yang kena sita), jika tidak hadir berita acara diberitahukan kepada tersita, dan berita acara sita ditanda tangani oleh Juru Sita dan kedua orang saksi.

Tujuan dari pelaksanaan sita jaminan ini adalah untuk memastikan bahwa jika gugatan diterima atau dimenangkan, putusnya dapat dilakukan. Hal ini bertujuan agar pihak yang mengajukan gugatan dapat menerima manfaat kemenangannya, mengingat kemungkinan bahwa tergugat dapat mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain selama masa persidangan. Selain itu, langkah ini juga diambil untuk mencegah agar gugatan tidak illusoir/putusan hampa. Permintaan sita jaminan yang diterima kemudian dinyatakan sebagai sah dan berharga (*van waarde verklaard*) dalam putusan. Sita jaminan ini tidak mencakup seluruh harta kekayaan tergugat, melainkan hanya sebagian tertentu yang ditentukan oleh pihak yang mengajukan gugatan. Apabila debitor tidak memenuhi pembayaran sejumlah uang, harta yang disita tetap utuh sampai adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap, sehingga apabila tergugat tidak melaksanakan pemenuhan secara sukarela maka, pemenuhan dapat dilaksanakan dengan jalan menjual lelang barang yang disita.⁴¹

Penutup

⁴¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 63.

Kesimpulan

Berdasarkan kepada pembahasan mengenai masalah yang diteliti, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah mengembalikan pada jaminan secara umum dalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1131 KUHPerduta menyatidakan segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Berdasarkan Pasal ini, kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor karena seluruh harta benda seseorang otomatis menjadi jaminan atas utang kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor atas jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah apabila debitor wanprestasi dapat mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lain yang dimiliki oleh pihak yang berutang yakni debitor sesuai ketentuan Pasal 1131 KUHPerduta. Selain itu, kreditor juga dapat melakukan langkah hukum tambahan yaitu permohonan tambahan penyitaan yang disebut sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR.

Saran

Berdasarkan kepada pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti, maka dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Bank sebagai kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan perlu memeriksa secara cermat dan teliti terhadap debitor dan objek jaminannya berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan SOP yang ada. Prinsip 5C perlu dilakukan bank untuk menganalisa sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya. Hal ini agar bank tidak mengalami kerugian karena ketidaktelitian pihak bank terhadap debitor dan objek jaminan yang dijamin.
2. Badan Pertanahan Nasional sebagai badan yang mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan Sertipikat Kepemilikan Tanah sebaiknya lebih teliti, cermat, dan seksama dalam melakukan administrasi hak atas tanah agar menghindari kemungkinan pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya sengketa sertifikat hak atas tanah.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris dalam hal ini harus lebih berhati-hati dalam membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atas suatu objek tanah yang akan dijadikan jaminan Hak Tanggungan oleh debitor.

Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, Gita Tama, Depok, 2008.
- Badriyah Harun, *Tata Cara Menghadapi Gugatan*, Pustidaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005..
- Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberikan Kenikmatan*, IND-HILLCO, Jakarta, 2002.
- Gatot Supramono, *Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecahannya Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 43.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada, Jakarta, 2008.
- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Kedelapan Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Permasalahan Dan Penerapan Conservatoir Beslag (Sita Jaminan)*, Jakarta, 1987.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Cet. Keenam, Putra Abadin, Jakarta, 1999.
- Rachmadi Usman, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, Gramedia Pustidaka Utama, Jakarta, 2004.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata (revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Total Media, Yogyakarta, 2008.
- Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Gama Media, Yogyakarta, 2007.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2008.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia: Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, P.T. Alumni, Bandung, 2004.
- Evie Hanavia, Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Title Eksekuorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan, *Jurnal Repertorium Volume IV No. 1 Januari-Juni 2017*, hlm. 22.

- Mustadjab, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, 2007, hlm. 89.
- Rage Cikal Nugroho, Perlindungan Hukum terhadap Kreditor dalam Hal Dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Dibebeani Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Vol. 9 No.1*, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Juli 2018, hlm. 37.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Ahmad Mustain, Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu, *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang*, 2013, hlm. 147.
- Jessica Uta Priscilla Liesanggoro, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Pemalsuan Dokumen Yang Dilakukan Oleh Para Pihak Dalam Perjanjian (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 643 Pk/Pdt/2015), *Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*, 2018, hlm. 65.
- Mustadjab, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, 2007, hlm. 89.
- Taufik Imam Hidayat, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, 2008, hlm. 97.