

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER
KENOTARIATAN**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA
APABILA TERJADI KREDIT
MACET**

*Legal Protection for Second Level Mortgage Holders
In Case Bad Credit*

TESIS

**Disusun Sebagai syarat untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn.)**

**WINDA PURWATI
P2B222035**

**UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**JAMBI
2025**

UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PERSETUJUAN TESIS

Tesis ini diajukan oleh:

Nama	: Winda Purwati
Nomor Induk Mahasiswa	: P2B222035
Judul	: Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet <i>Legal Protection for Second Level Mortgage Holders in Case Bad Credit</i>

Telah disetujui oleh Pembimbing pada Tanggal 5 bulan Juli Tahun 2025
Untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Tesis Pada
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Jambi

Jambi, 05 Juli 2025

Pembimbing Utama

Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H.
NIP. 196501071990031002

UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PENGESAHAN TESIS

Tesis Ini Diajukan Oleh :
Nama : Winda Purwati
NIM : P2B222035
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Tesis Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi
Pada tanggal 08 Juli 2025
Dan dinyatakan LULUS

TIM PENGUJI

NAMA	JABATAN	TANDA TANGAN
Dr. Dwi Suryahartati S.H., M.Kn.	Ketua Tim Penguji	
Dr. Elisabeth Siregar, S.H., M.H.	Sekretaris	
Dr. H. Firdaus Abu Bakar, S.H., M.Kn.	Penguji Utama	
Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H.	Anggota	

Mengetahui:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jambi

Mengesahkan:
Ketua Prodi Magister Kenotariatan

Dr. Hartati, S.H., M.H.
NIP. 197212031998022001

Dr. Dwi Suryahartati, S.H., M.Kn.
NIP. 198111182008122004

RIWAYAT HIDUP PENULIS (CV)



Winda Purwati lahir di Jambi pada tanggal 12 Juli 1996 dan merupakan anak ketiga dari tiga Bersaudara, dari Ayahanda Alm. Khanafiah dan Ibunda Parini. Pada tahun 2002 masuk sekolah dasar SDN 58 Kota Jambi dan lulus pada tahun 2007 setelah itu melanjutkan ke jenjang sekolah menengah pertama di SMPN 21 Kota Jambi selama 3 tahun dan lulus pada tahun 2010.

Pada tahun 2011 masuk ke SMA Swasta PGRI 2 Kota Jambi dan menyelesaikan Pendidikan pada tahun 2013 dan pada tahun 2015 melanjutkan kuliah di Universitas Batanghari Jambi, Fakultas Hukum dan lulus Pada tahun 2019 dan pada tahun 2022 melanjutkan Pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Jambi. Penulis melaksanakan seminar proposal tesis pada tanggal 20 Mei 2024 dan melaksanakan ujian tesis pada tanggal 08 Juli 2025 dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

PERNYATAAN ORISINALITAS DAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan di bawah ini.

Nama : Winda Purwati

NIM : P2B222035

Program : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis ini benar-benar karya sendiri dan bukan merupakan jiplakan dari jiplakan penelitian lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Tesis ini merupakan jiplakan atau plagiat, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab.

Jambi, 08 Juli 2025

Yang membuat Pernyataan

Winda Purwati

P2B222035

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Jambi, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Winda Purwati
NIM : P2B222035
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Jambi Hak bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet”** beserta perangkat yang ada/dengan hak tersebut di atas, Universitas Jambi berhak menyimpan, mengalih-menyediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data/base), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selamapencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jambi, 08 Juli 2025

Yang menyatakan

Winda Purwati

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan anugrah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet”**. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H., selaku Pembimbing Utama atas segala waktu yang diberikan dalam membimbing dan memberikan arahan, saran, serta nasehat yang berharga selama proses penulisan Tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih atas bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, terutama kepada:

1. Prof. Dr. Helmi, S.H., M.H., Rektor Universitas Jambi periode 2024- 2029 yang telah menerima saya sebagai mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan dan memberikan kesempatan kepada Penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di lingkungan Universitas Jambi.
2. Prof, Dr. Hartati, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi, yang telah memberi kemudahan dalam pelaksanaan akademisi penulis;
3. Dr. Dwi Suryahartati, S.H., M.Kn., Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi, yang telah memberikan arahan tentang judul tesis, sekaligus mengesahkan judul tesis penulis, dan juga telah bekerja meningkatkan kualitas Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi.

4. Pahlefi, S.H. M.Kn., Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi yang telah memberikan kemudahan administrasi kepada penulis di Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jambi.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi yang telah banyak memberikan bimbingan selama mengikuti perkuliahan.
6. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi yang telah membantu mempermudah dalam pengurusan administrasi selama perkuliahan.
7. Teristimewa untuk kedua orang tua penulis Ayahanda Alm. Khanafiah, Ibu Parini dan suami tercinta M. Zulham yang selalu memberikan doa, dukungan, kasih sayang dan semangat disetiap langkah perjalanan penulis menuntut ilmu.
8. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 2022 serta semua pihak terkait yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam proses penelitian serta penyusunan tesis ini.

Akhirnya Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini.

Jambi, 08 Juli 2025

Winda Purwati

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan Kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet belum diatur secara jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat kekaburan norma dalam ketentuan Pasal 6 undang-undang hak tanggungan karena kurangnya penjelasan lebih lanjut mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan ketidakjelasan serta batasan yang pasti mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya apabila terjadi kredit macet. (2) Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet ada dua yaitu perlindungan dan perlindungan hukum secara represif. Rekomendasi kepada: 1) Legislatif untuk merevisi Undang-Undang Hak Tanggungan dengan menambahkan ketentuan khusus mengenai kewenangan bagi pemegang hak tanggungan peringkat kedua untuk mempunyai kewenangan yang sama dengan pemegang hak tanggungan peringkat pertama. 2) Disarankan kepada pihak bank sebagai kreditur jika ingin melakukan pembebanan hak tanggungan peringkat kedua harus dilakukan oleh satu kreditur yaitu bank yang sama dan sedapat mungkin menghindari untuk pembebanan hak tanggungan peringkat pertama dan peringkat kedua dengan kreditur/bank yang berbeda.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Peringkat Kedua dan Perlindungan Hukum.

LEGAL PROTECTION FOR SECOND LEVEL MORTGAGE HOLDERS IN CASE BAD CREDIT

ABSTRACT

The purpose of this study to determine and analyze the legal protection for second level mortgage holders in case bad credit. This research uses normative juridical method with statue approach, conceptual approach and case approach. The results showed that: (1) The regulation of legal protection for second-rank mortgage holders in the event of bad debts has not been clearly and firmly regulated in the legislation. There is a ambiguity of norms in the provisions of Article 6 of the mortgage law due to the lack of further explanation regarding the position of the second-level mortgage holder and the vagueness and definite limitations regarding the position of the second-level mortgage holder and so on in the event of bad debts. (2) There are two types of bad debts, namely preventive protection, that is, if it is required to grant the second mortgage, the creditor should be the same bank that has also granted the first mortgage, not with a different bank and repressive legal protection for creditors for defaults on credit agreements made by the debtor when the guarantee has been seized, the other party. Recommendations to: 1) Expected to the Legislature to revise the mortgage law by adding special provisions regarding the authority for second-rank mortgage holders to have the same authority as first-rank mortgage holders. 2) suggest to the bank should be a creditor if it wants to make the encumbrance of the second mortgage must be done by one creditor, the same bank and as far as possible avoid the encumbrance of the first and second mortgages with different creditors/banks..

Keywords: Mortgage, Second Level and Legal Protection.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PUBLIKASI	v
RIWAYAT HIDUP PENULIS	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	13
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
D. Kerangka Konseptual	15
E. Landasan Teoretis	18
F. Orisinalitas Penelitian	30
G. Metode Penelitian	36
H. Sistematika Penelitian	41
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, HUKUM JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN.....	43
A. Perjanjian Kredit Perbankan.....	43
B. Hukum Jaminan.....	49
C. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan.....	66
BAB III PENGATURAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA APABILA TERJADI KREDIT MACET.....	85

A. Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet.....	85
B. Kekuatan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dan Seterusnya Apabila Debitur cidera Janji	102
BAB IV BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA APABILA TERJADI KREDIT MACET	107
A. Analisa Kasus Putusan Pengadilan Atas Gugatan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Wanprestasi Kredit Yang Dilakukan Oleh Debitur.....	107
B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet.....	116
BAB V PENUTUP	139
A. Kesimpulan.....	139
B. Saran	140

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya zaman setiap orang yang memiliki usaha mengharapkan untuk mengembangkan usahanya. Kendala yang dihadapi oleh pemilik usaha dalam mengembangkan usahanya terkait dengan modal. Salah satu layanan yang dapat memberikan bantuan modal yaitu perbankan. Perbankan bisa memberikan bantuan modal berupa bantuan kredit, sehingga dapat menjadi solusi kekurangan modal untuk mengembangkan usahanya tersebut. Bantuan permodalan atau kredit juga dibutuhkan oleh masyarakat yang perlu melakukan pembelian berupa barang namun terkendala dengan dana yang terbatas, maka perbankan juga memiliki fasilitas kredit yang membantu masyarakat untuk meningkatkan daya belinya.

Dalam dunia kewirausahaan sering dijumpai permasalahan mengenai keinginan untuk mengembangkan usaha namun terkendala dengan modal yang tidak mencukupi. Dana yang diperoleh melalui perkreditan salah satunya dapat bersumber dari Bank, lembaga pembiayaan lain, atau dari sumber-sumber pembiayaan lainnya. Seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.¹ Adapun pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan adalah “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain

¹R.Subekti, 2001, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Adita Bakti, Bandung, hlm 1.

yang mewajib pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Mengingat pentingnya kedudukan kredit dalam dunia usaha, sudah seharusnya bila pemberi kredit dan penerima kredit dan juga pihak lainnya, mendapat perlindungan hukum dari suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan yang diatur dalam suatu aturan khusus tentang itu. Peraturan-peraturan demikian kiranya harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga pemberian kredit, baik dari dalam maupun luar negeri.²

Pemberian kredit oleh bank sebagai salah satu lembaga keuangan tentunya sarat akan resiko, maka Bank wajib untuk mengelola resiko tersebut, oleh karena itu diperlukan adanya manajemen resiko. Manajemen resiko diartikan sebagai serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank.³

Dalam Pasal 1131 *BurgerlijkWetboek* (selanjutnya disebut BW) terdapat ketentuan yang berlaku terhadap semua debitur dan kreditur serta demi hukum berlaku tanpa adanya perjanjian sebelumnya, yang menyatakan ”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

²Rachmadi Usman, 2003, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, hlm 22.

³Trisandini P Usanti, 2017, *Hukum Perbankan*, Kencana, Bandung, hlm. 179.

Perbankan dalam mengurangi risiko dari dana yang diberikan dalam bentuk kredit kepada masyarakat membutuhkan suatu kolateral. Kolateral merupakan suatu agunan atau jaminan yang bertujuan untuk mengamankan bukti utang kreditor (peminjam). Pengaturan tentang jaminan terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang mengatur bahwa segala hak kebendaan debitor baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Peraturan ini memberikan ketetapan bahwa kekayaan dalam bentuk barang bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki oleh debitor ketika membuat suatu perjanjian utang otomatis menjadi jaminan.

Jaminan ini digunakan agar mengantisipasi adanya risiko kredit macet yang sangat sulit dihindari oleh pihak perbankan. Jaminan juga untuk melindungi perbankan dari risiko kerugian yang disengaja atau yang tidak disengaja. Jaminan sendiri merupakan suatu hal yang umum dalam kegiatan pinjam meminjam uang dalam masyarakat, dimana hal ini menjadi persyaratan adanya penyerahan jaminan utang oleh peminjam kepada yang memberikan pinjaman. Bentuk dari jaminan dapat berupa barang atau benda, sehingga jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Penyerahan jaminan utang oleh debitor kepada kreditor sebagai upaya meyakinkan kreditor agar memberikan pinjam fasilitas kredit (uang) kepada debitor dan jika debitor wanprestasi maka jaminannya tersebut akan dilelang untuk melunasi utang debitor.⁴

⁴Ashibly, 2018, *Hukum Jaminan*, Unihaz, Bengkulu, hlm. 13.

Pemberi pinjaman tentu memiliki ketentuan dari jaminan yang diberikan sehingga dianggap setara dengan dana yang diberikan. Salah satu jaminan yang dianggap efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Tanah yang dijadikan sebagai jaminan memberikan kemudahan dalam proses identifikasi, jelas dan pasti. Jika terjadi adanya kredit macet maka jaminan berupa tanah dapat dimanfaatkan lembaga eksekusi Hak Tanggungan untuk melakukan percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh perbankan dapat dibayarkan, sehingga dana tersebut dapat digunakan untuk debitor lain.

Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotek dan *creditverband* yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan wewenang kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan

⁵Anton Suyatno, 2016, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 8.

bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cedera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Undang-Undang Hak Tanggungan mengubah objek Hak Tanggungan yang semula dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, kemudian diubah menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶

Hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Pokok Agraria dapat dibebankan pada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang dimaksud di sini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan). Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan sekaligus menjadi dasar hukum lembaga jaminan hak tanggungan di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum, dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan jangka waktu selambat-lambatnya tujuh hari kerja

⁶Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 18.

setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan *warkah* lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Dalam pemberian Hak Tanggungan atas Kredit yang berbeda, apabila pihak kreditur merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang dijamin masih mencukupi untuk diagunkan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Kreditur tersebut sebelumnya meskipun sudah mengikat tanah tersebut dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Hal tersebut tidak dilarang oleh Undang-undang Hak Tanggungan. Akan tetapi, dalam Pelaksanaan eksekusi mengalami kesulitan dikarenakan ketika Peringkat Pertama sudah dilakukan roya karena kredit pertama sudah lunas, sedangkan peringkat kedua akan melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan dengan dasar peringkat namun seringkali Balai Lelang menolak dengan alasan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan : “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.⁷

Pada setiap penyaluran kredit pasti tidak jauh dari adanya kredit bermasalah yang di alami oleh Bank. Kredit bermasalah bisa terjadi di karenakan banyak hal, bisa di sebabkan oleh adanya faktor eksternal maupun internal. Faktor eksternal biasanya di alami oleh para nasabah yaitu seperti perubahan kondisi ekonomi dunia,

⁷Dimas Nur Arif Putra Suwandi, 2018, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, *Jurnal Media Iuris Vol. 1 No. 3, Oktober 2018*, hlm. 423.

bencana alam, dan lain sebagainya, sedangkan pada faktor internal yaitu kelalaian nasabah karena sifat nasabah, penyalahgunaan dana yang tidak sesuai dengan perjanjian, konflik pemilik usaha, dan lain-lain. Kredit macet peringkat kedua yang di alami debitur ada beberapa bank yang menggunakan solusi lain selain membawa permasalahan ini meja hijau seperti menggunakan solusi pembuatan akta addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adenddum perjanjian restrukturisasi kredit merupakan istilah untuk meringkan kredit bermasalah pada keuangan yang dominan digunakan pada sektor perbankan. Restrukturisasi kredit adalah kebijakan yang dilakukan oleh bank memberikan kemudahan pembayaran kredit kepada debitur, untuk menghindari adanya kredit bermasalah.

Pada konteks utang piutang, kepastian dan perlindungan hukum tidak hanya jatuh pada kreditor selaku pemberi kredit. Kepastian juga diperlukan untuk kepentingan debitor atau bahkan pihak lain yang mungkin bisa dirugikan oleh adanya penyelesaian hubungan utang. Jika terjadi cedera janji oleh debitor, maka dalam menghadapinya hukum menyediakan sarana bagi pihak terkait dalam hal ini kreditor untuk memperoleh kembali kredit yang diberikannya. Hal ini tertuang dalam Pasal 1131 KUHPdata, dimana seluruh hartanya kekayaan debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, merupakan jaminan untuk segala perikatan pribadi debitor tersebut. Selain itu, hak atas tanah apabila debitor cedera janji maka pemegang hak tanggungan dapat menjual tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan, dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan.

Ada 2 Contoh kasus yang penulis angkat dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor : 1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg dengan pihak penggugat yaitu PT. BPR Bnak Jombang Perseroda Cabang Utama yang menggugat debiturnya atas nama Deni Yushefa yang melakukan wanprestasi dengan tidak membayar kewajiban hutangnya kepada PT. BPR Bank Jombang Perseroda Cabang Utama tersebut, dengan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 01.73.005583 tertanggal 29-09-2020 sebesar Rp90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 60 (Enam Puluh) bulan, dengan angsuran per bulannya sebesar Rp2.850.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Yang mana ada total Pelunasan dengan perincian sebagai berikut : Pokok Rp78.000.000,- ; Bunga sampai Januari 2022 Rp10.500.000,- ; Denda sampai 07 Desember 2021 Rp2.171.701,- ; Total Keseluruhan Rp90.971.701 sehingga PT. BPR Bnak Jombang Perseroda Cabang Utama mengajukan gugatan agar dapat melakukan pelelangan untuk melunasi hutang debitur tersebut yang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02835/2020 tersebut. Amar putusan Pengadilan Negeri Jombang memutuskan bahwa:

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Wanprestasi kepada Penggugat;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar lunas dan sekaligus seluruh kerugian Penggugat sejumlah Rp.90.971.701,- (Sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus satu rupiah)
 4. Menyatakan agunan berupa tanah dan atau bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1242, Luas 86 m2 , terletak di Desa Denanyar Kec Jombang Kab Jombang atas nama RAHMANOL FATAH, Sarjana Hukum, Atas penyerahan agunan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat kedua dengan nomor Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02835/2020, Penggugat dapat melelang agunan tersebut dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana hasil penjualan lelang dipergunakan untuk membayar pelunasan hutang/ kredit Tergugat kepada Penggugat;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 345.000,- (Tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);
 6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
2. Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr dengan pihak penggugat PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) NUSAMBA CEPIRING menggugat debiturnya atas nama Supriyanto dan Sri Nuryanti dengan hutang sebesar 115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah) dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan yaitu sejak 20 Maret 2023 sampai 20 Maret 2027 dan angsuran di bayar setiap bulan

sebesar Rp 3.833.334 (tiga juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah) setiap tanggal 20 yang diikat dengan sertifikat hak tanggungan Peringkat Pertama dengan Nomor: 06228/2022 dan Peringkat Kedua Nomor: 02965/2023, keduanya Pemegang Hak PT. BPR NUSAMBA CEPIRING yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang, dan debitur selaku tergugat telah cidera janji atau wanprestasi sehingga PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) NUSAMBA CEPIRING mengajukan gugatan agar dapat mengeksekusi agunan yang dijadikan jaminan hutang tersebut. Adapun amar putusan pengadilan Negeri Ungaran adalah sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor: 50/SPK/NCUNG/III/2023 tanggal 20 Maret 2023;
4. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Surat Perjanjian Kredit Nomor 50/SPK/NC-UNG/III/2023 tanggal 20 Maret 2023;
5. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum agunan berupa sebidang tanah pekarangan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 3068, Luas : 84 M2 yang terletak di Kelurahan Langensari, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang atas nama INDRI SULISTYO WATI.

6. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Nomor 06228/2022 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02965/2023, keduanya Pemegang Hak PT. BPR NUSAMBA CEPIRING yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang;
7. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban terdapat tunggakan 15 (lima belas) bulan sampai dengan posisi bulan Maret 2025 dengan nominal sejumlah Rp58.033.330.71 (lima puluh delapan juta tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh rupiah);
8. Menyatakan sisa hutang Tergugat per bulan Mei 2025 beserta bunga dan denda sejumlah Rp128.783.401.32,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus satu rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar atau melunasi hutang Tergugat sebesar Rp128,783,401.32,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus satu rupiah) secara seketika dan sekaligus lunas sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp235.000,00 (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Dari kedua kasus di atas terdapat perbedaan bahwa untuk contoh kasus pertama pada Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor : 1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg dimana pihak penggugat merupakan pemegang hak tanggungan peringkat kedua

yang melakukan upaya hukum untuk megeksekusi agunan sebagai jaminan hutang untuk penyelesaian kredit macet debiturnya, hakim memutuskan bahwa Penggugat dalam hal ini PT. BPR Bank Jombang Perseroda Cabang Utama dapat melelang agunan tersebut dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana hasil penjualan lelang dipergunakan untuk membayar pelunasan hutang/ kredit Tergugat kepada Penggugat sedangkan pada kasus kedua pada Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr, pemegang hak tanggungan peringkat pertama sekaligus peringkat kedua yang melakukan gugatan terhadap debiturnya yang cidera janji atau melakukan wanprestasi hakim memutuskan pihak tergugat dalam hal ini debitur yang melakukan cidera janji untuk melunasi hutangnya tersebut dan pihak penggugat yang merupakan pihak bank dapat melelang sendiri agunan tersebut tanpa perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Hal ini menunjukkan bahwa keistimewaan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan peringkat pertama sesuai ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang menyatakan bahwa:

“apabila cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjual tersebut.”

Isu hukum dalam penelitian ini adalah kekaburan norma karena ketentuan Pasal 6 yang memberikan posisi prioritas atau keistimewaan bagi pemegang hak tanggungan pertama yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjual tersebut yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor

4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menimbulkan penafsiran bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan hanya mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan untuk menyelesaikan terhadap kredit macet dan yang menjadi prioritas adalah pemegang hak tanggungan tingkat pertama, sedangkan untuk hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya jika terjadi kredit macet kurangnya penjelasan lebih lanjut mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua jika terjadi kredit macet dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa adanya ketidakjelasan dan batasan yang pasti mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya apabila terjadi kredit macet.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam dan menuangkannya dalam sebuah tulisan dengan judul **“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka ada beberapa masalah pokok yang akan diteliti yaitu:

1. Bagaimana pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian tentu memiliki tujuan yang hendak dicapai oleh seorang peneliti dalam penyusunannya. Tujuannya tidak boleh lepas dari permasalahan yang sudah dirumuskan sebelumnya karena merupakan rangkaian yang tidak dapat dipisahkan. Tujuan penelitian merupakan jalan menuju apa yang hendak dicapai dalam penelitian ini, maka itu harus sesuai dengan rumusan masalah penelitian yang dirumuskan dalam pernyataan.⁸

Berdasarkan Permasalahan di atas maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.
- b. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas maka manfaat pada penelitian ini adalah:

- a. Secara akademis, hasil penelitian ini bermanfaat untuk mengembangkan studi hukum kenotariatan melalui penelaahan serta pengkajian khusus mengenai bagaimana Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet sehingga dapat memberikan sumbangan terhadap pengembangan hukum dan hak asasi manusia, dan hasil penelitian ini diharapkan pula dapat menjadi sumber

⁸Abintoro Prakoso, 2006, *Penemuan Hukum Sistem Metode, Aliran Dan Prosedur Menemukan Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 76.

pemikiran bagi perkembangan dan pembaharuan ilmu hukum Kenotariatan, serta dapat dijadikan sebagai titik tolak bagi yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut dan dapat sebagai titik tolak bagi yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut dan dapat menjadi data sekunder di bidang hukum yang relevan.

- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi, pertimbangan dan memberi sumbangsih pemikiran bagi para praktisi maupun akademisi di bidang hukum. Dan juga sebagai pemberian informasi kepada masyarakat atau terhadap pihak-pihak tertentu.

D. Kerangka Konseptual

Dalam rangka melaksanakan penelitian ini penulisan membahas konsep-konsep yang berhubungan dengan permasalahan yang akan ditimbulkan dalam penelitian ini:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Menurut Setiono, “Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa

yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.”⁹

2. Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua

Berdasarkan ketentuan pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa yang dimaksud dengan pemegang hak tanggungan adalah:

“Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Selanjutnya sebagaimana yang dikemukakan oleh J. Satrio bahwa ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat terjadi atas suatu objek hak tanggungan yang sama, bisa diletakkan lebih dari satu beban hak tanggungan untuk satu utang yang sama. Hak tanggungan tersebut masing-masing harus dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan sendiri-sendiri.¹⁰

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan pemegang hak tanggungan peringkat kedua adalah orang perseorangan

⁹Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, hlm. 3.

¹⁰J. Satrio, 1991, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakthi, Bandung, hlm. 196.

atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang yang peringkatnya menduduki posisi kedua yang ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setelah pendafatran hak tanggungan pertama.

3. Kredit Macet

Menurut Gatot Supramono, kredit macet adalah para nasabah telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Pada kenyataannya didalam praktik selalu ada sebagian nasabah yang tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank yang telah meminjaminya. Akibat nasabah tidak dapat membayar lunas utangnya.¹¹

Selanjutnya menurut Sutan Remy Sjahden “Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhan dari harta kekayaan debitur.maka akan tergambar perjalanan kredit menjadi terhenti atau macet.”¹²

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa kredit macet adalah kondisi dimana para nasabah telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak

¹¹Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 268.

¹²Sutan Remy Sjahdeni, 2016, *Sejarah, asas, dan teori Hukum Kepailitan*, Prenadamedia group, Jakarta, hlm. 268.

seluruhnya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

E. Landasan Teoretis

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan teori-teori yang relevan dengan objek yang nantinya dijadikan sebagai alat analisis untuk menjawab rumusan permasalahan. Teori ditujukan untuk memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa yang dijelaskan dalam penelitian adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa apa yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.¹³ Landasan teori yang digunakan menganalisis permasalahan hukum dalam penelitian ini antara lain :

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁴

¹³H. R. Otje Salman S dan Anton F. Susanto, 2013, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 45.

¹⁴Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 53.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁵

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum.

Berbagai definisi yang telah di kemukakan dan di tulis oleh para ahli hukum, yang pada dasarnya memberikan suatu batasan yang hampir bersamaan, yaitu bahwa hukum itu memuat peraturan tingkah laku manusia. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki

¹⁵*Ibid.*, 56.

arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
2. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk Melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa

yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

3. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.
4. Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.¹⁶

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

¹⁶Asri Wijayanti, 2017, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 10.

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).⁸ Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang di maksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan, Sedangkan Perlindungan yang di maksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakkan peraturan.¹⁷

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaanya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

¹⁷R. La Porta, 2000, "Investor Protection and Corporate governance" *Jurnal Of financial Economics* 58 (1 January) 2000.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹⁸

Menurut Gustav Radbruch gagasan hukum sebagai gagasan cultural, tidak bisa formal. Sebaliknya, ia terarah para *rechtsidee*, yakni keadilan.¹⁹ Hukum memiliki tiga aspek, yakni keadilan, finalitas, dan kepastian. Aspek keadilan menunjuk pada kesamaan hak di depan hukum. Aspek finalitas, menunjuk pada tujuan keadilan yaitu memajukan kebaikan dalam hidup manusia. “Aspek ini menentukan isi hukum. Sedangkan kepastian menunjuk

¹⁸<http://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html> di akses pada tanggal 06 November 2024 Pukul 20.00 WIB.

¹⁹Bernadrd L. Tanya, 2010, *Teori Hukum-Strategi Tertib manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 171.

pada jaminan bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan), benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Dapat dikatakan, dua aspek yang disebut pertama merupakan kerangka ideal dari hukum, sedangkan aspek ketiga (kepastian) merupakan kerangka operasional hukum.”²⁰

Tuntutan akan keadilan dan kepastian, menurut Radbruch merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum, sedangkan finalitas mengandung unsur raltivitas karena tujuan keadilan (sebagai isi hukum) untuk menumbuhkan nilai kebaikan bagi manusia, lebih sebagai suatu nilai etis dalam hukum. Nilai kebaikan bagi manusia dimaksud, dapat dihubungkan dengan tiga subyek (yang hendak dimajukan kebaikannya), yakni individu, kolektivitas, dan kebudayaan. Subyek pertama yang hendak dimajukan kebaikannya adalah manusia individu. Hukum yang disusun untuk tujuan ini bersifat individualistis. Dalam sistem ini, individu dan martabatnya tidak saja diagungkan tetapi juga diberi perlindungan hukum.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, “kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa,

²⁰*Ibid.*

sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.”²¹

Tujuan hukum menurut hukum konvensional adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtzekerheit*).²² Menurut Utrecht, bahwa “hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheit*) dalam pergaulan manusia dan hubungan-hubungannya dalam pergaulan kemasyarakatan. Hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain”.

Kepastian hukum dapat dicapai jika dalam kondisi atau situasi tertentu seperti:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten, dan mudah diperoleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
- c. Warga secara *principal* menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
- e. Keputusan peradilan secara kongkret dilaksanakan.

3. Teori Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling

²¹Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 21.

²²Ahmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT Gunung Agung, Jakarta, hlm. 85.

mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.²³

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁴ Berlainan dengan subekti, menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁵

Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila

²³Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 63.

²⁴R. Subekti, 2002, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasal, Jakarta, hlm. 5.

²⁵Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberti, Yogyakarta, hlm. 103.

²⁶Wirdjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 5.

kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.²⁷

Unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) Unsur Essensialia merupakan hal-hal yang mutlak harus ada dalam suatu perjanjian. Unsur ini mengakibatkan terciptanya perjanjian itu, tanpa unsur tersebut maka perjanjian itu tidak mungkin ada.
- 2) Unsur Naturalia merupakan hal-hal yang bersifat bawaan dari perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian (hal-hal yang lazim dimasukkan dalam perjanjian). Disini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah.
- 3) Unsur Aksidentalia merupakan bagian yang oleh para pihak itu ditambahkan, dalam Undang-undang tidak mengaturnya (hal-hal yang dapat dimasukkan dalam perjanjian).²⁸

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain:

a. Kesepakatan

Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi, pada saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat atau consensus mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendaknya masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian dan kehendak yang satu sesuai secara timbal balik dengan pihak yang lain. Pernyataan kehendak tersebut selain dapat dinyatakan secara tegas dengan kata-kata juga dapat dilakukan dengan perbuatan

²⁷Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 97-98.

²⁸Maryati Bachtiar, 2007, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Witra Irzani, Pekanbaru, hlm. 52.

atau sikap yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian.²⁹

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.³⁰

b. Kecakapan

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Namun, KUH Perdata tidak menyebutkan mengenai orang yang cakap membuat perjanjian. Selanjutnya Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa tak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal tertentu ditetapkan oleh undang-undang.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian yaitu bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian, yaitu mengenai objek perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa suatu pokok perjanjian berupa barang menimal harus tentukan jenisnya.

²⁹*Ibid*, hlm. 60.

³⁰Mariam Darus Badruzaman, et.al, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 73.

Pasal 1332 jo Pasal 1334 KUH Perdata menentukan bahwa barang yang dapat dijadikan pokok perjanjian hanya barang-barang yang baru aka nada di kemudian hari juga dapat dijadikan pokok perjanjian.

J. Satrio mengemukakan bahwa barang yang baru aka nada dikemudian hari dapat berupa :

- 1) Benda yang absolut belum ada yaitu benda yang merupakan objek perjanjian sama sekali belum ada (objektif belum ada) pada saat tercapainya kesepakatan mengenai pokok perjanjian.
- 2) Objek perjanjian relatif belum ada yaitu benda yang menjadi objek perjanjian sudah ada tetapi belum menjadi milik pihak yang berjanji (subjektif belum ada).³¹

d. Sebab yang halal

Syarat sahnya suatu perjanjian yang keempat adalah sebab yang halal. Syarat adanya sebab yang halal maksudnya bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan orang membuat perjanjian, melainkan isi atau tujuan perjanjian tersebut. Hal ini dikeranakan undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan adalah isi perjanjian itu.

Pasal 1335 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum. Misalnya perjanjian jual beli narkoba atau

³¹*Ibid*, hlm. 66.

perjanjian untuk membunuh orang. Perjanjian yang tidak mengandung sebab yang halal mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

F. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil pencarian telaah Pustaka yang dilakukan oleh penulis, penulis tidak menemukan penelitian yang serupa, ada beberapa penelitian dipublikasi hamper sama dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis namun tetaplah ada perbedaannya. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

No	Judul Tesis	Permasalahan	Hasil
1.	Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Moch Ali Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2009.	1. Apakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet memberikan perlindungan hukum bagi kreditur? 2. Usaha-usaha apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet?	1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberi perlindungan hukum terhadap kreditur, dikarenakan bank selaku kreditur preferen mempunyai kedudukan yang diutamakan dalam penyelesaian kredit macet, sehingga bank terlebih dahulu mendapatkan pelunasan hutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut kemudian sisanya merupakan hak debitur setelah dikurangi biaya yang dikeluarkan yaitu biaya lelang, uang

			miskin dan pajak-pajak lainnya. 2. Usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut :jika pemberi hak tanggungan tidak mengosongkan objek hak tanggungan maka yang dilakukan adalah secara persuasive dan dalam hal pihak ketiga adalah pemberi lelang dibawah pimpinan ketua pengadilan negeri maka dengan cara mengajukan permohonan pengosongan kepada pengadilan negeri. Dalam hal pihak ketiga adalah pembeli dibawah tangan berdasarkan persetujuan pembeli hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan pertama, maka dengan mengajukan gugatan perdata.
2.	Penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang	1. Bagaimana cara penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang?	1. Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, pihak PT. BPD

	Ikhwan Nandasari, Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2009	2. Mengapa penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang dengan hak tanggungan melalui pelelangan di KPKNL yang lebih menguntungkan?	Sumsel akan melakukan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit sebelum dilakukan penyelesaian kredit macet melalui lembaga yang bersifat yudisial. Adapun fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan dalam melakukan restrukturisasi kredit macet yang diberikan oleh PT. BPD Sumsel terdiri dari penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, dan penambahan fasilitas kredit. Apabila usaha penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit tidak berhasil, maka PT. BPD Sumsel Palembang akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi atas agunan kredit yang berupa hak tanggungan, berupa lelang hak tanggungan yang dilaksanakan KPKNL. Pengurusan piutang yang dilakukan oleh KPKNL dilakukan setelah menerima penyerahan permohonan pengurusan piutang
--	---	--	---

			macet dari PT. BPD Sumsel kepada KPKNL yang dilengkapi dengan bahan- bahan dan keterangan- keterangan yang diperlukan, atau melakukan penjualan dibawah tangan apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. 2. Adapun keuntungan penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan melalui KPKNL adalah Obyektif, yaitu lelang bersifat terbuka untuk umum, dipimpin oleh pejabat KPKNL yang independen untuk kepentingan semua pihak terutama untuk melindungi kepentingan debitur, kreditur, dan pemenang lelang. Aman, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin dan/atau dilaksanakan serta disaksikan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah, Cepat, artinya pelaksanaan lelang selalu didahului dengan pengumuman lelang yang mengharuskan peserta
--	--	--	--

			atau calon pembeli lelang pada saat yang sama telah menyetor uang jaminan, Bagi pemenang lelang harus melaksanakan pembayaran lelang secara tunai sehingga waktu dan biaya lebih efisien, Mewujudkan harga-harga yang wajar, karena sistem pelelangan bersifat kompetitif dan transparan serta harga limit ditentukan oleh penjual atau pemohon lelang, Kepastian hukum, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta otentik yang disebut risalah lelang, Risalah lelang ini dapat dipergunakan oleh pemenang lelang sebagai bukti perolehan hak dan sebagai dasar untuk membalik nama obyek lelang menjadi atas nama pemenang lelang.
3.	Penerapan rescheduling dalam penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Riau Kepri Tbk Cabang Pasir Pengaraian	1. Bagaimana penerapan rescheduling dalam penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Riau Kepri Tbk Cabang Pasir Pengaraian? 2. Apakah kendala penerapan	1. Penerapan rescheduling merupakan salah satu Langkah yang dilakukan PT. Bank Riau Kepri Tbk Cabang Pasir Pengaraian dalam penyelesaian kredit macet berupa pemberian

	Yessy Oktavia Dewi Universitas Islam Riau Pekanbaru Tahun 2019.	rescheduling penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Riau Kepri Tbk Cabang Pasir Pengaraian?	perpanjangan waktu pengembalian waktu. maksimal perpanjangan jangka waktu yang diberikan yaitu 36 bulan dan terjadi perubahan kesepakatan dalam hal pelaksanaan hak wan kewajiban para pihak dalam hal pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit tersebut. untuk melakukan rescheduling ada beberapa syarat dan ketentuan yang diberikan yaitu harus melakukan akad ulang dan jika ada margin yang tertunda harus dibayarkan terlebih dahulu pada saat melakukan akad ulang. 2.Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan rescheduling kredit macet pada PT. Bank Riau Kepri Tbk Pasir Pengaraian adalah dimana debitur beritikad baik yang bersikap tidak kooperatif, berbohong dan menyembunyikan masalah yang berhubungan dengan finansial maupun asset perusahaan, sesuai dengan hasil evaluasi dan identifikasi yang dilakukan oleh bank selaku kreditur diketahui bahwa debitur sebenarnya mampu untuk memenuhi kewajibannya dalam menyelesaikan
--	--	---	--

			kredit pada bank sebagai kreditur.
--	--	--	--

Perbedaan penelitian ini dengan tiga penelitian yang diuraikan di atas adalah pada penelitian ini permasalahan yang dibahas adalah bagaimana pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian digunakan sebagai panduan atau cara teratur dalam melakukan penelitian agar mencapai tujuan yang diharapkan. Berikut merupakan metode penelitian ini:

1. Tipe Penelitian

Berdasarkan topik penelitian yang diangkat, penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif digunakan untuk mengkaji kaidah-kaidah dan norma-norma hukum dalam hukum positif. Menurut Bahder Johan Nasution penelitian yuridis normatif digunakan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna

dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.³²

Penelitian hukum normatif pada penelitian ini dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau dalam bentuk data sekunder dengan mempelajari sumber dari bahan tertulis berupa buku, artikel, koran, dan majalah dengan membaca, menafsirkan, membandingkan serta menerjemahkan dari berbagai sumber yang berhubungan dengan pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Penelitian hukum normatif tentang akibat hukum pelayanan hak tanggungan secara elektronik berupaya mencari asas-asas atau dasar falsafah dari Peraturan Perundang-undangan tersebut, atau penelitian yang berupa usaha penemuan hukum yang sesuai dengan suatu kasus tertentu.³³

2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian hukum digunakan beberapa pendekatan dengan tujuan agar memperoleh informasi dari berbagai aspek tentang isu pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Berikut merupakan pendekatan yang digunakan pada penelitian hukum ini:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-undangan yaitu ”dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.³⁴ Menurut Bahder Nasution, “Pendekatan undang-

³²Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar maju, Bandung, hlm. 10.

³³*Ibid.*

³⁴Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 93.

undang atau *statuta approach* dan sebagian ilmuwan hukum menyebutnya dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum”.³⁵ Pendekatan undang-undang dapat membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesusilaan antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya mengangkut permasalahan yang dihadapi yaitu perlindungan hukum pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual hukum dikemukakan oleh para ahli maupun doktrin hukum yang merupakan pedoman yang sudah diakui oleh para ahli Hukum. Menurut Bahder Johan Nasution pendekatan konseptual yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya. Konsep hukum ini berada pada tiga ranah atau tataran sesuai tingkatan ilmu hukum itu sendiri yaitu: tataran hukum dogmatik konsep hukumnya teknik yuridis, tataran teori hukum konsep hukumnya konsep umum, tataran filsafat hukum konsep hukumnya konsep dasar.³⁶

Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman pandangan-pandangan dan

³⁵Bahder Johan Nasution, *Op. Cit.*, hlm. 92.

³⁶*Ibid.*

doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus di dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan pengadilan. Penulis menggunakan pendekatan ini untuk melihat penerapan mengenai perlindungan hukum pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.³⁷ Adapun bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang bersumber dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat Autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan –bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah hukum dalam pembuatan perundang-undangan dan yurisprudensi atau putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan tesis ini sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945.

³⁷Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 237.

- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- 4) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 7) Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor : 1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg;
- 8) Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap data hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan hukum sekunder Bahan hukum ini diperoleh dari studi kepustakaan, diantaranya dari buku-buku, jurnal, majalah, teks dan bahan hukum kepustakaan lainnya yang terkait dengan penelitian yang penulis lakukan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya. Bahan hukum tersier digunakan untuk melengkapi atau menunjang data penelitian ini.

4. Analisis Bahan Hukum

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan analisa hukum yaitu pengkajian terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dengan menggunakan analisis bahan hukum yang dilakukan dengan beberapa cara antara lain yaitu:

- a. Menginventarisasi semua aturan-aturan dan norma-norma yang sudah diidentifikasi berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti, yaitu berhubungan dengan perlindungan hukum pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.
- b. Mensistematisasi bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas untuk memaparkan isi dan struktur atau hubungan hierarkis antara aturan-aturan hukum. Dalam kegiatan sistematisasi ini, dilakukan analisis korelasi antara aturan-aturan hukum yang berhubungan agar dapat dipahami dengan baik.
- c. Menginterpretasi semua peraturan perundang-undangan sesuai dengan masalah yang dibahas dengan menghimpun dan mengelola tatanan aturan yang ada, yang di dalamnya berlangsung interpretasi, pembentukan dan penjabaran pengertian-pengertian dalam hukum dari solusi masalah dapat dirancang dan ditawarkan.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memberikan gambaran secara umum mengenai keseluruhan materi tesis ini, untuk memudahkan dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian adapun penelitian ini terdiri dari:

- BAB I Bab Pendahuluan yang merupakan pengantar yang di dalamnya berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian yang kemudian diakhiri dengan sistematika penulisan.
- BAB II Tinjauan umum yang digunakan sebagai landasan dalam melakukan analisis, dalam bab ini mengkaji lebih dalam terkait hak tanggungan
- BAB III Bab ini berisikan tentang penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah yang pertama tentang pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.
- BAB IV Bab ini berisikan tentang penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah kedua tentang bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.
- BAB V Bab ini merupakan bagian bab penutup dalam penelitian ini berisi tentang kesimpulan yang telah diuraikan dalam tesis ini dengan maksud untuk memperjelas uraian tesis, serta saran-saran penulis tentang hasil penelitian yang dilakukan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, HUKUM JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN

A. Perjanjian Kredit Perbankan

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Kata "kredit" berasal dari bahasa Romawi "*credere*" yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur.³⁸ Secara yuridis pengertian kredit diatur dalam pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan menyatakan bahwa:

“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 pengertian undang-undang, kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu dan pengembalian utang disertai dengan imbalan berupa bunga. Bunga itu sendiri merupakan keharusan untuk pemberian kredit karena merupakan imbalan jasa bagi bank yang merupakan keuntungan perusahaan.

³⁸Yohanes Benny Apriyanto, 2015, Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2015, hlm. 6.

Untuk dapat memperoleh pinjaman tidaklah mudah karena kreditur juga tidak sembarangan dalam meminjamkan uangnya. Kreditur tidak menghendaki terjadi sebuah masalah yang timbul di kemudian harus setelah transaksi utang piutang selesai dilakukan dengan debitur. Kreditur mempunyai berbagai penilaian terhadap debitur termasuk masalah pengembalian utang.

Apabila pihak yang mencari utang dapat bertemu langsung dengan pihak yang akan memberikan utang di suatu tempat, maka terjadilah negoisasi. Negoisasi dilakukan dengan cara tawar menawar di antara mereka. Pihak pencari utang menawarkan besarnya dana yang diinginkan sedangkan pihak pemberi utang menawarkan dana yang disanggupinya. Jika dalam negoisasi tersebut terjadi persesuaian kehendak kedua belah pihak, maka terjadilah perjanjian utang piutang. Meskipun utang piutang dibicarakan secara lisan, akan tetapi perjanjiannya sudah terjadi dengan tercapainya kata sepakat karena berlaku asas konsensualisme.³⁹ Di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*vertrouwen*) di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.⁴⁰

Pada prinsipnya perjanjian tidak selalu harus tertulis, dan apabila dilakukan dengan lisan perjanjiannya tetap sah dan mengikat bagi para pembuatnya bagaikan undang-undang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320

³⁹Gatot Supramono, *Op, Cit*, hlm. 1-2.

⁴⁰Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, hlm. 121.

KUH Perdata syarat sahnya perjanjian ada empat macam, yaitu: adanya kata sepakat, memiliki kecakapan bertindak, hal tertentu, dan sebab yang halal. Dalam bernegosiasi sampai terjadinya kesepakatan utang piutang pada umumnya sudah memenuhi keempat syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut.⁴¹

Mengenai perjanjian kredit perbankan belum ada pengaturannya secara khusus. Namun mengenai perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur di dalam buku ketiga KUH Perdata. Sehingga pada pelaksanaannya diserahkan pada kehendak para pihak yang mengikatkan diri.⁴² Dalam mengikatkan diri debitur lebih diarahkan oleh bank sebagai pihak kreditur untuk menyesuaikan dengan fasilitas-fasilitas kredit yang diberikan oleh bank tersebut. Setiap perjanjian kredit yang telah disepakati dan disetujui antara pihak kreditur dan pihak debitur wajib dituangkan didalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.⁴³

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Dengan demikian perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang. Sedangkan perjanjian hutang piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit. Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan suatu perjanjian

⁴¹Gatot Supramono, *Op.Cit*, hlm. 2.

⁴²*Ibid*, hlm.14.

⁴³Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 338.

pinjam meminjam yang diatur didalam Pasal 1754-1769 KUH Perdata.

Menurut Pasal 1754 KUH Perdata:

“Pinjam meminjam adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabisi karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Menurut Gatot Wardoyo dalam tulisannya mengenai klausul-klausul perjanjian kredit bank, maka klausul-klausul perjanjian kredit itu menurutnya mempunyai beberapa fungsi yang saling mendukung dan berkaitan satu sama lain. Fungsi perjanjian kredit tersebut, adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti, mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.⁴⁴

Secara yuridis ada 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu perjanjian atau pengikatan kredit dibawah tangan atau dengan menggunakan akta dibawah tangan dan perjanjian atau pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta autentik.⁴⁵ Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh

⁴⁴Kasmir, 2003, *Manajemen Perbankan*, PT Rajawali Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 64-65.

⁴⁵H. Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 31.

bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya diantara kreditur dan debitur tanpa adanya notaris. Akta di bawah tangan bentuknya bebas dan pembuatannya cukup dengan ditandatangani oleh pembuatnya. Akta ini mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta autentik apabila para pihak mengakui isi dan tanda tangan yang tercantum di dalam akta (Pasal 1875 KUH Perdata). Sedangkan akta perjanjian notaris (autentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris.⁴⁶

2. Unsur-unsur Dalam Pemberian Fasilitas Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

a. Kepercayaan

Kepercayaan adalah suatu kepercayaan dan keyakinan pemberi kredit (bank) bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa mendatang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, karena sebelum dana dikucurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan yang mendalam tentang nasabah. Penelitian dan penyelidikan dilakukan untuk mengetahui kemauan kemampuannya dalam membayar kredit yang disalurkan.

⁴⁶Gatot Supramono, *Op Cit*, hlm. 176-177.

b. Kesepakatan

Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian yang masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan penyalur kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua pihak yaitu bank dan nasabah.

c. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah dicapai.

d. Resiko

Faktor resiko kerugian dapat diakibatkan dua hal yaitu resiko kerugian yang diakibatkan nasabah tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan resiko kerugian yang diakibatkan nasabah tidak sengaja yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja maupun resiko yang tidak disengaja.

e. Balas Jasa

Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tertentu mengharapkan suatu keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga, biaya

provisi dan komisi serta administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama bank.⁴⁷

B. Hukum Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Dalam rangka pembangunan ekonomi indonesia bidang hukum yang meminta perhatian yang dalam pembinaan hukumnya diantaranya ialah lembaga jaminan. Yang mana pembinaan terhadap bidang hukum jaminan disini merupakan konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum untuk mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan, dan kegiatan-kegiatan dalam proyek bangunan.

Lembaga jaminan tergolong bidang hukum yang bersifat netral tidak mempunyai hubungan erat dengan kehidupan spiritual dan budaya bangsa. Sehingga terhadap hukum demikian tidak ada keberatan untuk diatur dengan segera. Belakangan ini hukum jaminan yang secara populer disebut *The Economic Law* (hukum ekonomi), *Wirtschaftsrecht* atau *Droit Econonique* yang mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan kemajuan pembangunan pada umumnya.⁴⁸

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa belanda yaitu *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya disamping

⁴⁷Kasmir, *Op. Cit.*, hlm.74-76.

⁴⁸Titik Triwulandari Tutik, 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, hlm.175.

pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Sementara istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidsrechten* atau *Security law*. Dalam literatur juga ditemukan istilah *Zakerheidsrechten* yang bisa juga diterjemahkan menjadi hukum jaminan.⁴⁹

Kata “jaminan” didalam Peraturan Perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasannya pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Tetapi dapat diketahui bahwa suatu jaminan itu berhubungan dengan permasalahan utang, yang mana didalam perjanjian pinjammeminjam uang pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk pelunasan utang, yang apabila pihak debitur tidak melunasi utang dalam waktu yang diperjanjikan.

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat didalam buku Djoni S.Gazali, Rachmadi Usman “Hukum Perbankan” ia berpendapat bahwa ia tidak sependapat dengan dipakainya istilah “jaminan pemberian kredit” didalam pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁴⁹Anton Suyanto, *Op, Cit*, hlm.81.

yang diberi arti “keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.⁵⁰

Dalam pengertian selama ini sudah menjadi milik masyarakat umum bahwa jaminan (pemberian) kredit itu merupakan alternatif terakhir dari sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh nasabah debitur dari kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang. Dengan diberikan pengertian “jaminan (pemberian) kredit” sama dengan “keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”, maka arti dari “jaminan (pemberian) kredit” itu telah bergeser, sehingga tidak sesuai lagi dengan pengertiannya yang lazim dikenal selama ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal ini ialah bank bisa saja memberikan kredit kepada siapapun yang dikehendaknya, asalkan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Jadi, artinya bahwa kredit dapat diberikan walaupun tanpa disertai dengan agunan atau jaminan tambahan asalkan bank berkeyakinan terhadap kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya.

⁵⁰Djoni S. Ghozali dan Rachmadi Usman, 2010, “*Hukum Perbankan*”, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.280.

Nilai dari suatu jaminan yang diberikan kepada kreditur biasanya melebihi dari nilai kredit, hal tersebut dilakukan oleh pihak kreditur agar ia terlindungi dari kerugian.⁵¹ Jadi, ketika terjadi kemacetan kredit maka pihak bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit tersebut untuk membayar atau menutupi kredit yang macet. Tujuan dari jaminan kredit disini untuk melindungi pihak bank dari nasabah yang nakal, sebab hanya sedikit nasabah yang mampu tapi tidak membayar kreditnya. Intinya bahwa jaminan kredit disini merupakan terikatnya pihak debitur kepada kreditur dengan utang yang dimiliki dengan jaminan harta debitur, agar debitur tidak lari dari utangnya.

Perlunasan utang dengan jaminan itu ialah dengan cara lelang seperti yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, dan apabila terdapat sisa dari lelang tersebut maka dikembalikan kepada debitur. Pada prinsipnya barang jaminan itu harus milik debitur, tetapi didalam Undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitur.⁵²

Dari uraian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa jaminan merupakan suatu perlunasan utang oleh debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari terjadi kemacetan pembayaran utang debitur dengan

⁵¹Kasmir, 2004, *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 80.

⁵²Gatot Supramono, 2014, *Perjanjian Utang Piutang*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 196.

sejumlah harta kekayaan milik debitur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Salim HS, hukum jaminan adalah kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.⁵³ Unsur-unsur yang tercantum didalam definisi menurut Salim HS, didalam buku Anton Suyanto sebagai berikut :

a. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidahkaidah hukum yang terdapat dalam Peraturan Perundang-undangan, Traktat, dan Yurisprudensi. Adapun kaidah hukum tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat . hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

b. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit (debitur) dengan menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan

⁵³Anton Suyanto, *Op, Cit*, hlm. 129.

dari pemberi jaminan. Penerima jaminan disini berupa orang atau badan hukum, badan hukum merupakan lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan non bank.

c. Adanya jaminan

Pada dasarnya jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan material dan imaterial. Jaminan material merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imaterial merupakan jaminan non kebendaan.

d. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberi kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok jaminan dan bunga. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.⁵⁴

2. Fungsi Jaminan Kredit

Dalam suatu pinjaman uang biasanya tidak lepas dari adanya jaminan utang, yang didalam pengaturan positif indonesia terdapat

⁵⁴*Ibid.*

berbagai Peraturan Perundang-undangan yang mengatur atau yang berkaitan dengan jaminan utang yang disebut dengan hukum jaminan.

Adapun fungsi dari jaminan kredit ialah:

a. Jaminan kredit sebagai pengaman pelunasan kredit

Salah satu fungsi dari adanya jaminan kredit ialah sebagai pengaman bagi pihak kreditur untuk mendapatkan kembali kredit yang diberikan kepada debitur. Dengan adanya jaminan kredit maka pada saat debitur cidera janji maka pihak kreditur dapat melakukan pencairan terhadap jaminan kredit yang diberikan, hal ini disebabkan karena ketika kredit tidak dilunasi baik keseluruhan maupun sebagian merupakan kerugian bagi pihak kreditur. Jadi, sepanjang debitur tidak cidera janji dan melunasi semua utangnya maka tidak akan menjadi masalah terhadap harta jaminan tersebut dan akan dikembalikannya kembali jaminan itu menurut perjanjian yang telah disepakati.

b. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur

Jika debitur melakukan pembayaran kredit tepat pada waktu yang diperjanjikan maka pihak kreditur tidak akan takut akan kehilangan harta yang dijadikan sebagai jaminan utang. Hal ini akan memberikan motivasi kepada pihak debitur untuk menggunakan kredit dengan sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usaha dengan baik, mengelola kondisi keuangan dengan hati-hati.

c. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan

Keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, misalnya dapat diperhatikan dari ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penilaian agunan sebagai faktor pengurang dalam perhitungan PPA, persyaratan agunan untuk restrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen risiko kredit, dan sebagainya.

3. Objek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan

Mengacu kepada definisi diatas dapat kita telaah objek dan ruang lingkup kajian hukum jaminan. Objek kajian merupakan sasaran didalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Yang objek tersebut dibagi menjadi 2 macam, yaitu objek materiil dan objek forma. Objek materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikan, dimana yang menjadi objek materiil hukum jaminan ialah manusia. Sedangkan objek forma yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek materiilnya. Jadi, objek forma hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat didalam pembebanan jaminan.

Dalam hukum positif di Indonesia, ruang lingkup hukum jaminan mencakup berbagai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang

mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang yang terdapat dalam hukum positif Indonesia. Adapun ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai hukum jaminan di Indonesia, antara lain terdapat dalam KUH Perdata, KUH Dagang yang mengatur mengenai penjaminan utang. Di samping itu terdapat Undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang masing-masing mengatur tentang lembaga jaminan dalam rangka penjaminan hutang.

Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak, yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi : gadai dan fidusia. Sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut dan pesawat udara. Sedangkan jaminan perorangan meliputi : *borg*, tanggunga-menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.⁵⁵

Jadi, dapat disimpulkan bahwa hukum jaminan itu merupakan hukum yang mengatur tentang hak jaminan kebendaan yang mencakup

⁵⁵Abdul R Saliman, 2017, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta, hlm. 17.

hak jaminan benda tak bergerak dan hak jaminan benda bergerak. Lembaga jaminan benda tak bergerak dikenal dengan hak tanggungan, sedangkan hak jaminan benda bergerak adalah gadai dan fidusia.

4. Penggolongan Lembaga Jaminan

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam tata hukum Indonesia, dapat digolong-golongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya, menurut kewenangan menguasainya, yaitu:

a. Cara terjadinya, yaitu :

- 1) Jaminan yang lahir karena Undang-undang;
- 2) Jaminan yang lahir karena diperjanjikan;

b. Obyeknya:

- 1) Yang berobjek benda bergerak;
- 2) Yang berobjek benda tidak bergerak/benda tetap; atau
- 3) Yang berobjek benda berupa tanah;

c. Sifatnya:

- 1) Yang termasuk jaminan umum;
- 2) Yang termasuk jaminan khusus;
- 3) Yang bersifat kebendaan;
- 4) Yang bersifat perorangan;

d. Kewenangan menguasai benda jaminan:

- 1) Yang menguasai benda jaminannya;

2) Tanpa menguasai benda jaminannya.⁵⁶

Menurut sifatnya, ada jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur, sebagaimana diatur didalam pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan :

“segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”

Selanjutnya, ketentuan pasal 1132 KUH Perdata menyatakan :

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Dengan demikian, selain yang bersifat umum ada pula jaminan yang bersifat khusus yang merupakan jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas perlunasan kewajiban/utang debitur kepada kreditur tertentu, yang hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut baik secara kebendaan maupun perorangan.

Timbulnya jaminan khusus ini adalah karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditur yang dapat berupa :

a. Jaminan perorangan (*personlijk*)

⁵⁶Gunawan Widjaya, 2007, “*Jaminan Fidusia*”, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.79.

Jaminan perorangan menurut Veithzal Rivai, bahwa jaminan perorangan itu merupakan suatu perjanjian penanggungan utang dimana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban nasabah dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank/wanprestasi.⁵⁷ Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofyan didalam buku H. Salim HS “Perkembangan hukum jaminan diindonesia” bahwa Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor pada umumnya.⁵⁸ Jaminan perorangan memberikan hak verbaal kepada kreditor, terhadap benda keseluruhan dari debitor untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya.

Unsur jaminan perorangan, yaitu : 1) Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu; 2) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu; 3) Terhadap harta kekayaan debitor umumnya. Yang termasuk jaminan perorangan adalah : 1) Penanggung (borgtocht) adalah orang lain yang dapat ditagih; 2) Jaminan perusahaan (*corporate*

⁵⁷Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, 2006, *Credit Management Handbook : Teori, Konsep, Prosedur, Dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, Dan Nasabah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm.439.

⁵⁸Salim HS, 2004, *Perkembangan hukum jaminan di indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.24.

guarantee); 3) Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; 4) Garansi bank (*bank guarantee*).

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan dapat diberi arti, adalah jaminan yang objeknya berupa barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukkan untuk menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari utang tersebut tidak dapat dibayar oleh debitur.

Barang-barang yang dijaminakan itu milik debitur dan selama menjadi jaminan utang tidak dapat dialihkan atau dipindah tangankan baik debitur maupun kreditur. Apabila debitur wanprestasi atas utangnya, objek jaminan tidak dapat dimiliki oleh kreditur, karena lembaga jaminan bukan bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang.

Menurut Soedewi didalam buku Gatot Supramono “Perjanjian Utang Piutang” bahwa Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.⁵⁹

Dari uraian tersebut dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum pada jaminan materiil, yaitu: 1) Hak mutlak

⁵⁹Gatot Supramono, *Op, Cit*, hlm.59.

suatu benda; 2) Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu; 3) Dapat dipertahankan; 4) Selalu mengikuti bendanya; dan 5) Dapat dialihkan kepada pihak lain.

Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak verbaal (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada kreditor, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitor untuk pemenuhan piutangnya. Selain itu hak kebendaan dapat dipertahankan (dimintakan pemenuhan) terhadap siapapun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik berdasarkan atas hak yang umum maupun khusus, juga terhadap para kreditor dan pihak lawannya.

Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan: 1) Gadai (pand), yang diatur didalam Bab 20 Buku II KUH Perdata; 2) Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata; 3) Credietverband, yang diatur dalam Stb. 1908 No. 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 No. 190; 4) Hak Tanggungan, sebagaimana diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996; 5) Jaminan Fidusia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.

Dari beberapa bentuk jaminan diatas jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah Gadai, Jaminan Fidusia, dan Hak tanggungan.⁶⁰

5. Asas-asas Hukum Jaminan

Berdasarkan analisis terhadap berbagai Peraturan Perundang undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian tentang terhadap berbagai literatur tentang jaminan, ditemukan 5 asas penting dalam hukum jaminan:

1. Asas *Publicitet*

Yaitu asas bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran tersebut agar pihak ke-tiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kota. Pendaftaran fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan didepan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama, yaitu Syahbandar;

2. Asas *Specialitet*

Yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau asas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang-tertentu;

⁶⁰Salim, HS, 2002, *Pengantar hukum perdata tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.112.

3. Asas Tak Dapat Dibagi-Bagi

Yakni asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;

4. Asas *Inbezittstelling*

Yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;

5. Asas Horizontal

Yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hak ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.⁶¹

6. Sumber Hukum Jaminan

Sumber hukum jaminan tertulis umumnya terdapat dalam kaidah kaidah hukum jaminan yang berasal dari sumber tertulis seperti:

- a. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), jaminan yang masih berlaku dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah gadai (pand) dan hipotek kapal laut. Gadai diatur dari Pasal 150-232 KUH Perdata, sedangkan hipotek diatur dalam Pasal 1162-1166 KUH Perdata.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, diatur dalam Stb. 1847 Nomor 23, KUH Dagang terdiri dari 2 buku, yaitu Buku I tentang dagang pada

⁶¹*Ibid.*

umumnya dan Buku II tentang hak-hak dan kewajiban yang timbul dalam pelayanan, yang terdiri dari 754 pasal. Pasal-pasal yang erat kaitannya dengan jaminan adalah pasal-pasal yang berkaitan dengan hipotek kapal laut, yang diatur dalam pasal 314-316 KUH Dagang.

- c. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang undang ini mencabut berlakunya hipotek sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata, sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband*.
- d. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, adapun dasar pertimbangan lahirnya Undang-undang ini adalah:
 - 1) Kebutuhan yang sangat besar bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap mengatur mengenai lembaga jaminan.
 - 2) Jaminan fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada Yurisprudensi, dan belum diatur dalam Peraturan Perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif.
 - 3) Untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum, serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan.
 - 4) Pasal 49 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran, yang berbunyi:

- a) Kapal yang telah didaftar dapat dibebani hipotek.
- b) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.⁶²

Dari sumber-sumber hukum jaminan tersebut pada dasarnya ada 5 (lima) sumber hukum jaminan yang berlaku sebagai sumber hukum positif di Indonesia, yaitu: KUH Perdata, KUH Dagang, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 dan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 khususnya Pasal 49 tentang Pelayaran yang berbunyi kapal yang telah dibebani hipotek.

C. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) menyatakan bahwa:

hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Menurut, para ahli, Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk

⁶²*Ibid*, hlm. 15-18.

menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁶³

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuai ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.⁶⁴

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang’. Tetapi dalam pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang

⁶³Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Djambatan, Jakarta, hlm. 97.

⁶⁴Ibid, hlm. 98-99.

diatur dalam KUHPdata dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 pasal.

3. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari Undang-Undang Hak Tanggungan. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah:

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
2. Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan);
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan);
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;

6. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*accessoir*), (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
7. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan);
9. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan);
10. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
12. Wajib didaftarkan (pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan);
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan).⁶⁵

4. Subjek dan Obyek Hak Tanggungan

a. Subyek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian

⁶⁵*Ibid*, hlm. 102-103.

pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu :

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.⁶⁶

Dalam pasal 8 dan pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- b) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- b) Mempunyai usaha di Indonesia;

⁶⁶Andrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 54.

- c) Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.⁶⁷

b. Obyek Hak Tanggungan

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan.⁶⁸

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- a. Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Banugnan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undangundang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara

⁶⁷*Ibid*, hlm. 51.

⁶⁸Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 146.

tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

5. Pembebanan Hak Tanggungan

Hak tanggungan lahir dengan didahului oleh suatu bentuk perjanjian dasar atau perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang antara debitur

dengan kreditur. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur adalah hubungan perikatan yang sumbernya adalah perjanjian utang piutang, yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik diantara para pihak. Yang dimaksud dengan hak dan kewajiban secara timbal balik, yaitu:

- Hak Debitur : Menerima uang pinjaman.
- Kewajiban Kreditur : Menyerahkan uang.
- Hak Kreditur : Hak tagih.
- Kewajiban debitur : Membayar kembali utang dan bunga.

Setelah jangka waktu yang ditetapkan oleh debitur dan kreditur untuk melunasi utang terlewati, maka kreditur hanya dapat menagih utang tersebut kepada debitur tertentu saja. Hal ini menimbulkan hak pribadi yaitu hak menagih kreditur kepada debitur tertentu. Bukan pada debitur lain karena suatu perjanjian hanya mengikat pihak yang membuatnya sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata. Dimana dalam kedua pasal tersebut dijelaskan, bahwa apabila debitur wanprestasi maka kreditur melakukan penyitaan terhadap harta debitur. Hal ini didasarkan pada Pasal 1131 KUHPerdata, mengenai jaminan yang bersifat umum. Jaminan umum mengandung pengertian bahwa semua harta benda milik debitur menjadi jaminan bersama-sama bagi semua krediturnya. Hasil dari penjualan tersebut akan dibagi-bagikan menurut besar kecilnya tagihan (piutang) masing-masing kreditur. Dalam prakteknya sering kreditur merasa tidak puas dengan jaminan secara

umum tersebut karena tidak banyak memberikan banyak keistimewaan bagi kedudukan kreditur terutama dalam hal ini bank sebab mempunyai posisi yang sama dengan kreditur lainnya.⁶⁹

Menurut Prof. Boedi Harsono, jaminan hutang sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 1131 KUHPdata tersebut memiliki kelemahan, yaitu kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi semua hutang kepada krediturnya, tiap kreditor akan memperoleh pembayaran sebagian, seimbang dengan jumlah piutang masing-masing.⁷⁰

Apabila seluruh atau sebagian harta kekayaan tersebut oleh debitur dialihkan kepada pihak lain, maka harta kekayaan yang telah dialihkan itu bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan hutang debitur. Oleh karena itu kreditor menghendaki adanya benda-benda tertentu milik debitur yang berguna dikemudian hari apabila debitor tidak menepati janjinya (wanprestasi), maka kreditur mempunyai kepastian dan kemudahan untuk melaksanakan haknya terhadap benda-benda tersebut untuk melakukan penjualan benda tersebut. Menurut Pasal 1132 KUHPdata itu dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1134 KUHPdata, maka kreditur yang tidak mempunyai kedudukan untuk didahulukan berdasarkan alasan-alasan tertentu yang tidak mempunyai kedudukan untuk didahulukan berdasarkan alasan-alasan tertentu yang

⁶⁹J. Satrio, *Op, Cit*, hlm. 31.

⁷⁰Boedi Harsono, *Op, Cit*, hlm. 57.

ditentukan oleh undang-undang yang mempunyai kedudukan yang sama sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1132 KUHPerdara yaitu hak mereka untuk memperoleh pembagian dari hasil penjualan harta kekayaan debitur dalam hal debitur wanprestasi secara seimbang dan proporsional menurut besar kecilnya masing-masing piutang mereka. Oleh karena itu, diperlukan adanya jaminan kebendaan seperti hak tanggungan untuk menjamin kepastian pelunasan hutang tersebut. Khusus jaminan kebendaan kreditur berhak untuk didahulukan pemenuhan hutangnya terhadap pembagian hasil eksekusi benda tertentu milik debitur yang dijamin dengan hak kebendaan jura in re alia. Kreditur pemegang hak kebendaan tersebut, berhak atas pemenuhan terhadap benda lainnya dari debitur bersama-sama dengan kreditur lainnya selaku kreditur bersama (kreditur *konkuren*).⁷¹

Pada proses pemberian hak tanggungan, APHT dibuat 2 lembar yang aslinya (*“in originali”*), ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan yaitu kreditur penerima hak tanggungan dan 2 orang saksi serta PPAT. Dalam pembuatan APHT tidak dibuat salinannya dalam bentuk *“grosse”*. Lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT, sedangkan lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan,

⁷¹Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2001, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 92.

berikut warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada kepala kantor pertanahan yang bersangkutan. Menurut ketentuan dalam Pasal 13 ayat (2) disebutkan bahwa penyampaian wajib dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani. Penyampiannya dilakukan dengan cara datang sendiri ke kantor pertanahan atau dikirim dengan pos tercatat ataupun disampaikan melalui penerima hak tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada kantor pertanahan.

Apabila dalam hal penyampaian, mengalami keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan. Maka apabila meskipun pengirimannya mengalami keterlambatan, kepala kantor pertanahan tetap wajib memprosesnya. Akan tetapi PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat termasuk semua kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Misalnya hak tanggungan yang diberika tidak dapat didaftar, karena tanah yang bersangkutan telah terlebih dulu terkena sita jaminan. Demikian pula dalam memilih cara pengiriman. Resiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman tidak tepat, menjadi tanggung jawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya oleh kepala kantor pertanahan.

6. Sifat Perjanjian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan sebagaimana telah dijelaskan dimuka, meskipun tidak dijelaskan secara

tegas adalah jaminan yang lahir dari perjanjian. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan. Selanjutnya, apabila membaca lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dalam rumusan Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian.⁷²

Pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Dalam Pasal 1320 KUHPdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian. Dengan rumusan yang menyatakan bahwa:

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka pemenuhan syarat subyektif pemberian hak tanggungan adalah pemenuhan syarat subyektif sahnya perjanjian. Adanya kesepakatan untuk memberikan hak tanggungan. Kesepakatan dalam perjanjian, pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut, mengenai hal-hal yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, mengenai cara melaksanakannya, mengenai saat pelaksanaan, dan mengenai pihak-pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang telah disepakati tersebut. Dalam perjanjian pemberian hak tanggungan, dengan hanya

⁷²Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hlm. 16-17.

disetujuinya pemberian hak tanggungan secara lisan oleh pemilik kebendaan yang akan dijaminkan dengan hak tanggungan, belum melahirkan perikatan atau prestasi atau kewajiban pada diri pemilik kebendaan, yaitu bahwa kebendaannya yang akan dijaminkan dengan hak tanggungan tersebut akan dijual untuk melunasi utang debitur yang dijamin tersebut. Pemberian hak tanggungan dengan segala akibat hukumnya, termasuk kewajiban pemberi hak tanggungan untuk “merelakan” agar benda yang dijaminkan dengan hak tanggungan tersebut disita, dijual, dan selanjutnya hasil penjualan kebendaan dijaminkan dengan hak tanggungan tersebut agar dipergunakan untuk melunasi utang debitur yang dijamin, baru lahir, dan mengikat pemilik kebendaan yang akan dijaminkan dengan hak tanggungan, manakala telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 10 sub (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan itu sendiri baru mengikat pihak ketiga, manakala pemberian hak tanggungan tersebut didaftarkan dan diumumkan. Saat pendaftaran dan pengumuman itulah merupakan berlakunya hak tanggungan sebagai hak kebendaan. Terhadap pendaftaran dan pengumuman tersebut, sebagai bukti keberadaan hak tanggungan tersebut, bagi penerima hak tanggungan dikeluarkanlah Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian jelaslah bahwa

perjanjian pemberian hak tanggungan sebagai suatu perjanjian formal, yang mensyaratkan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya bentuk dan isi akta pemberian hak tanggungan dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang selanjutnya dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Hal lain yang perlu diperhatikan lebih lanjut sehubungan dengan adanya kesepakatan ini adalah ketentuan yang dirumuskan dalam Pasal 1321 KUHPerdara dikatakan bahwa KUHPerdara memberikan beban pembuktian tidak adanya kesepakatan pada pihak yang menyatakan bahwa terhadap dirinya telah terjadi kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

Dalam perjanjian pemberian jaminan hak tanggungan, kreditor tidak berkepentingan terhadap pemberian jaminan kebendaan dalam bentuk hak tanggungan tersebut, melainkan terhadap kebendaan yang dijadikan sebagai jaminan kebendaan dalam bentuk hak tanggungan tersebut. Dari penjelasan tersebut tampak jelas bahwa dalam perjanjian pemberian hak tanggungan tidak mungkin dapat terjadi kekhilafan karena hakikat dari benda yang menjadi pokok perjanjian yang dapat membatalkan perjanjian pemberian hak tanggungan.

Sebagai suatu bentuk perjanjian yang merupakan ikutan terhadap perikatan pokok yang mendahuluinya, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa keabsahan dan eksistensi dari hak tanggungan yang diberikan dengan perjanjian pemberian hak tanggungan bergantung sepenuhnya pada keabsahan atau eksistensi dari perikatan pokok yang pembayaran utangnya dijamin dengan hak tanggungan tersebut. Jadi tidak mungkin dalam suatu perjanjian pemberian hak tanggungan dapat terjadi kekhilafan mengenai hakikat dari kebendaan yang dijaminkan tersebut, atau yang berhubungan dengan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut. Mengenai eksistensi hak tanggungan dalam hubungannya dengan eksistensi perikatan pokok yang mendasari keberadaan hak tanggungan tersebut, dalam Pasal 18 sub (1) butir a Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

7. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftara hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:

- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;

- 2) PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi :
- 3) Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- 5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan);
- 6) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikasi Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikasi Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.⁷³

⁷³Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm.179-184.

8. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam pasal 16 sampai 17 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :

- 1) Cessi, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Secara lisan tidak sah;
- 2) Subrogasi, yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu :
 - a) Melalui perjanjian (kontraktual);

Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara : (1) kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut, (2) pihak ketiga membantu kreditur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar hutang kepad kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan cara sebagai berikut ini: (1)

pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (2) dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur, dan (3) tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran hutang yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

b) Melalui Undang-undang;

3) Pewarisan;

4) Sebab-sebab lainnya, yaitu hal hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.⁷⁴

9. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan pada Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan dikarenakan beberapa sebab, diantaranya:

- a. Hapusnya piutang yang dijamin, sebagai konsekuensi sifat *accessoir* hak tanggungan.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan yang dinyatakan dengan akta yang diberikan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri atas permohonan pembeli obyek hak

⁷⁴*Ibid*, hlm. 185-186.

tanggungan, jika hasil penjualan obyek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitur. Apabila tidak diadakan pembersihan, hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli. Pembersihan hak tanggungan tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan.

- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur masih tetap ada tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur. dalam hal hak atas tanah yang dibebani berahir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, hak tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan. Namun berbeda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan hak tanggungan baru.⁷⁵

⁷⁵*Ibid*, hlm. 436.

BAB III

PENGATURAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA APABILA TERJADI KREDIT MACET

A. Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet

Dalam praktek perbankan, penyaluran kredit kepada masyarakat ataupun korporasi merupakan bisnis utama yang paling banyak dijalankan dalam upaya mendapatkan keuntungan. Pemberian kredit akan dituangkan dalam suatu akta perjanjian kredit antara kreditur dan debitur yang diikuti dengan pengikatan jaminan. Pada umumnya jaminan yang paling disukai oleh bank adalah jaminan berupa tanah yang bersertipikat berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu yang diikat dengan Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan Perjanjian tambahan yang dilekatkan kepada Perjanjian Kredit antara kreditur dengan Debitur. Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin dan melindungi kedua belah pihak terutama kreditur. Sedangkan untuk jaminan yang dapat dijadikan Hak Tanggungan antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai. Dengan adanya hak tanggungan, kreditur memiliki hak yang dilindungi oleh undang-undang Hak Tanggungan, yang mana obyek yang menjadi jaminan dan telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk didahulukan (Preferent) dari Kreditur yang lain dengan melihat peringkat Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan “Suatu obyek Hak Tanggungan dapat

dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.” Artinya atas suatu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang.

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. Pihak bank dalam memberikan kredit, apabila merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang dijaminakan masih mencukupi untuk diagunkan kembali, maka bank sebagai kreditur akan memberikan kredit dengan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Dalam hal pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Peringkat Kedua kepada bank yang berbeda hal mana bank pertama sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan bank kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua, maka penentuan Peringkatnya disesuaikan dengan tanggal pendaftaran Hak Tanggungannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan: (1). Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan; (2). Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ketika terjadi kredit macet maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya akan berupaya untuk mendapatkan pelunasan piutang masing-masing dari hasil penjualan

obyek Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan Hak Istimewa kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Keistimewaan Peringkat Pertama diulang kembali dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e:

“janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.”

Hak Tanggungan dengan Peringkat Pertama mendapatkan Hak Istimewa, Keistimewaan ini dikenal sebagai *droit de suite* artinya Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan di tangan siapapun objek itu berada. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah di pindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui penjualan umum jika debitor cidera janji. Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, yaitu dikenal dengan “*droit de preferen*”.

Apabila debitor cidera janji, maka debitor pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum (*parate eksekusi*) menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada krediturkreditur lain yang bukan pemegang Hak

Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihaknya yang berkepentingan. Droit de preferen dan Droit de suite sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditur-kreditur lain dan pembeli objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur tersebut tidak diketahui oleh mereka.

Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan, bahwa wajib disebut secara jelas piutang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijaminakan serta benda-benda yang mana dijadikan jaminan. Hak Tanggungan itu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Jika debitor cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk melelang objek yang dijadikan jaminan sebagai pelunasan piutangnya (*parate eksekusi*). Kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri Hak Tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa. Hak atas tanah dinilai sebagai jaminan yang penting dalam pemberian atau permohonan kredit, karena selain dianggap paling aman untuk dijadikan sebagai jaminan, tanah juga mudah untuk dijual, dan dari segi harga juga terus meningkat, tidak gampang musnah, memiliki tanda bukti hak serta dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen. Tanah sebagai jaminan suatu kredit, didasarkan pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan).

Hak Tanggungan Peringkat Pertama merupakan jaminan guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan dari pada kreditur lain. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan. Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok.

Untuk menjamin pengembalian kredit yang diberikan oleh bank, diadakan perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*acesoir*), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian buntut, karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri.⁷⁶ R. Subekti juga mengemukakan “Pemberian jaminan kebendaan selalu berupaya menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban (pembayaran utang) seorang debitur”.⁷⁷

Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi

⁷⁶Djuhaendah Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta, hlm. 78.

⁷⁷R. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 15.

para kreditor. Yang menjadi perjanjian pokok ini dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian kredit atau juga dapat berupa perjanjian pemborongan yang selalu meminta Bank garansi. Jadi, suatu perjanjian jaminan tidak mungkin ada apabila tidak ada perjanjian pokoknya, karena perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditor bersama debitor atau dengan pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.⁷⁸

Pemberian Hak Tanggungan menurut pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subjek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap

⁷⁸Sri Soedewi Masychun Sofwan, 1981, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 32.

objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.⁷⁹

Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subjek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Adapun Suyanto, mendefinisikan jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk pembayaran kembali suatu utang.⁸⁰ Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada pihak kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.⁸¹

Menurut Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan,

⁷⁹Purwahid Patrik, 1986, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Perikatan)*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hlm. 62.

⁸⁰Adrian Sutedi, *Op, Cit*, hlm. 20.

⁸¹Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 162.

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

Mariam Darus Badruzaman dan Sutarno mengatakan bahwa, Parate Eksekusi merupakan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan yang tidak memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan, tetapi dapat dilakukan langsung oleh Kantor Lelang Negara, karena Parate Eksekusi artinya menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknyatanpa perantara hakim. Menjual atas kekuasaan sendiri tersebut diartikan bahwa penjualan dilakukan menurut cara yang diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdara, yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh Kantor Lelang Negara tanpa memerlukan fiat dari Ketua Pengadilan.⁸²

Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) untuk menjual objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini kreditur pemegang Hak Tanggungan harus dilakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan ataupun

⁸²Litigasi “Eksekusi Hak Tanggungan” 2022, <https://litigasi.co.id/hukum-bisnis/6/eksekusi-hak-tanggungan> diakses pada Tanggal 27 Juni 2025.

penjualan di bawah tangan. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan.

Penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan ialah penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara penjualan secara di bawah tangan itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini dilakukan bilamana penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi (Usman, 2013). Berdasarkan pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan apabila pemberi Hak Tanggungan dalam arti debitur dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Ketentuan dalam pasal ini memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan.

Jadi kekuatan hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya, kedua belah pihak memiliki perjanjian pokok awal yang mengikatkan mereka, dimana di dalam perjanjian itu berisi tentang kesepakatan antara debitur dan kreditur yang dimana apabila pihak debitur cidera janji, maka pihak kreditur mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan

pengaruh yang besar dan kreditur mempunyai kekuatan eksekusi melalui pelelangan umum, melalui pengadilan maupun dibawah tangan. Dan juga kreditur berhak atas eksekusi yang dilakukan tanpa harus melalui pengadilan umum, yang bisa disebut parate eksekusi. Karena disebutkan di poin perjanjian awal yang mengikat kedua belah pihak, apabila pihak debitur cidera janji maka pihak kreditur dengan cara apapun bisa melakukan eksekusi jaminan. Jika jaminan itu sudah terjual maka kreditur hak tanggungan dari peringkat pertama dan seterusnya berhak mengambil bagian dari hasil penjualan dan mengembalikan sisa dari hasil penjualan tersebut kepada debitur itu sendiri.

Undang-Undang Hak Tanggungan dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi lembaga jaminan untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan kepada kreditur atau penerima hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang hak tanggungan (*droit de preference*). Dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan 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 memberikan tertentu, kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Menurut penjelasan umum

Undang-Undang Hak Tanggungan angka 4, yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur” adalah jika debitur cedera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului dari kreditur lainnya. Pasal 1 angka 1 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan perlindungan khusus bagi kreditur atau penerima hak tanggungan.

- b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Menurut Pasal 2 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dengan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat 2. Maksudnya adalah hak tanggungan tersebut membebani secara utuh objek hak tanggungan, jika dilunasinya suatu utang yang dijamin maka bukan berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan tersebut tetapi tetap membebani seluruh sisa utang yang belum dilunasi.
- c. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusinya. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji maka kreditur berhak untuk mengeksekusi objek dari hak tanggungan. Baik melalui pelelangan umum, putusan hakim, maupun penjualan dibawah tangan.
- d. Hak tanggungan mengikuti objeknya berada dalam tangan siapapun (*droit de suite*). Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan

tetap berhak menjual/melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan (jika debitur cidera janji), walaupun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain. Pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan tersebut berpindah.

- e. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan akta otentik. Menurut Pasal 10 Ayat 2 jo Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan penjelasan bahwa hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sehingga menyebabkan APHT tersebut menjadi akta otentik. Yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk menurut ketentuan Undang- Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara). Dengan adanya pemberian hak tanggungan menggunakan akta otentik, maka kepastian pelunasan piutang kreditur akan lebih terjamin daripada hanya pemberian menggunakan surat dibawah tangan.
- f. Kepastian tanggal kelahiran hak tanggungan. Untuk dapat menentukan seorang kreditur adalah preferen terhadap kreditur lain, dapat dilihat melalui kapan hak tanggungan tersebut lahir. Menurut Pasal 13 Ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuhsetelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja

berikutnya. Saat lahirnya hak tanggungan merupakan saat yang penting berhubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditur, dan menentukan kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal sita benda jaminan.

- g. Tidak masuk dalam *boedel* pailit. Menurut Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini. Dengan demikian, objek hak tanggungan tersebut tidak dapat disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada kreditur lain dari pemberi hak tanggungan, sehingga hak dari kreditur pemegang hak tanggungan terjamin.
- h. Sanksi administratif Menurut Pasal 23 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat 1, Pasal 13 Ayat 2, dan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang ini dan/atau Peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:
 - 1) Teguran lisan;
 - 2) Teguran tertulis;
 - 3) Pemberhentian sementara dari jabatan;
 - 4) Pemberhentian dari jabatan.

Pemberian sanksi tersebut ditujukan kepada para pelaksana yang bersangkutan (PPAT dan Pegawai Kantor Pertanahan), atas

pelanggaran atau kelalaian dalam menjalankan tugasnya untuk menjamin kepastian hukum serta member perlindungan kepada para pihak yang berkepentingan. Berdasarkan uraian di atas mengenai perlindungan terhadap kreditur dalam perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, bentuk perlindungan yang diberikan oleh hak tanggungan kepada para kreditur yaitu dengan:

- a. Bentuk yang menyangkut kejelasan administrasi.
- b. Bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan
- c. Bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan dibawah tangan, tidak seperti pada hipotek yang ketidakpastian, dilakukan memberikan dan penjualan apabila dibawah tangan (tanpa melalui lelang), penjualan objek jaminan kredit tersebut dianggap melanggar hukum dan dapat batal demi hukum. Namun begitu, penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan pada hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari debitur dan kreditur.⁸³

Bagi kreditur pemegang hak tanggungan disediakan pula tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu dalam pelaksanaan eksekusi. Apabila debitur dinyatakan

⁸³J. Andy Hartanto, 2015, *Hukum Jaminan dan Kepailitan: Hak Kreditor Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitur Pailit*, Laksbang Justitia, Surabaya, hlm. 100-104.

pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut ketentuan yang berlaku. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan yang diutamakan dari pemegang hak tanggungan, dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang objek hak tanggungan lebih dahulu untuk pelunasan piutangnya, dan sisanya dimasukkan dalam “boedel kepailitan” pemberi hak tanggungan.⁸⁴

Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur perlindungan hukum bagi kreditur antara lain terdapat di Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal

20. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada sebagaimana hak dimaksud atas tanah 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.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur preferan untuk mendapatkan perlindungan hukum kreditur. Kedudukan kreditur lebih diutamakan dari pada kreditur kreditur lainnya. Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Hal itu disebabkan karena sesuai Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”. Asas tersebut merupakan jaminan khusus bagi

⁸⁴Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 79.

kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.”

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi kreditur tentang eksekusi. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini sudah sejalan dengan peraturan Pasal 1178 ayat (2) *Burgelijk wetboek voor Indonesie* (BW) tentang Hipotek. Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu mengatur tentang lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* dan Pasal 256 *Rechtreglement voor de Buitengewesten (Rbg)* .

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa pengaturan untuk perlindungan pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi adalah untuk pemegang hak tanggungan pertama sedangkan untuk hak tanggungan peringkat kedua ketiga dan seterusnya jika terjadi kredit macet

belum ada peraturan yang mengatur terkait dengan kredit macet pada hak tanggungan dan belum ada aturan terhadap perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan pada peringkat kedua ketiga dan seterusnya.

Hal ini jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Jika dikaitkan dengan pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet yang belum ada peraturan yang mengatur terkait dengan kredit macet pada hak tanggungan dan belum ada aturan terhadap perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan pada peringkat kedua ketiga dan seterusnya tersebut maka belum dapat menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan peringkat kedua tersebut.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet belum diatur secara jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat kekaburan norma dalam ketentuan Pasal 6 yang memberikan posisi prioritas atau keistimewaan bagi pemegang hak tanggungan

pertama yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjual tersebut yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menimbulkan penafsiran bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan hanya mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan untuk menyelesaikan terhadap kredit macet dan yang menjadi prioritas adalah pemegang hak tanggungan tingkat pertama, sedangkan untuk hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya jika terjadi kredit macet kurangnya penjelasan lebih lanjut mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua jika terjadi kredit macet dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa adanya ketidakjelasan dan batasan yang pasti mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya apabila terjadi kredit macet.

Untuk itu agar tercipta kepastian hukum maka perlu diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan Indonesia terutama dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuan mengenai perlindungan hukum untuk pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya sehingga tercipta kepastian hukum.

B. Kekuatan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dan Seterusnya Apabila Debitur Cidera Janji

Sebagaimana pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, jaminan pelunasan utang menggunakan Hak Tanggungan memberikan suatu keistimewaan pada Berdasarkan KUHPerdara, kreditur preferen merupakan

kreditur yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. Pemegang Hak Tanggungan yang juga merupakan kreditur separatis mempunyai kedudukan yang dipisahkan dari kreditur kreditur lainnya dalam hal terjadinya suatu keadaan pailit yang dialami oleh debitur perorangan atau badan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.⁸⁵

Perjanjian pokoknya merupakan suatu perjanjian utang-piutang. Hutang dan tuntutan itu sendiri mungkin sudah ada atau belum, tetapi perjanjian hutang itu harus sudah ada. Demikianlah, maka suatu perjanjian membuka kredit yang belum dicairkan. Perjanjian pokok tidak harus dalam bentuk tertentu dan mungkin secara hukum lisan. Tetapi dari sudut pandang pembuktian, kontrak utang harus dibuat secara tertulis dan sebaiknya dibuat secara materiil (Perangin, 1991). Dimana suatu perikatan telah timbul yang diakibatkan suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) antara satu orang atau lebih sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 dan Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyatakan: Pasal 1313 berbunyi bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.⁸⁶

⁸⁵Ananda Fitki Ayu Saraswati, 2015, Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi Melalui Grosse Akta, *Jurnal Neliti, Volume 2*, hlm.2.

⁸⁶Nur Hidayati, 2023, Kekuatan Hukum Kreditur Hak Tanggungan Peringkat Kedua dan Seterusnya, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, Volume 23(2), Juli 2023, 1623-1627*, hlm. 1625.

Pasal 1314 KUHPer berbunyi bahwa suatu persetujuan diadakan dengan cuma-cuma atau dengan memberatkan. Suatu persetujuan cuma-cuma adalah suatu persetujuan, bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima imbalan. Suatu persetujuan memberatkan adalah suatu persetujuan yang mewajibkan tiap pihak untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Selanjutnya, dapat dipahami bahwa suatu persetujuan sudah dapat membuktikan adanya kewajiban dan hak (akibat hukum) yang timbul dari pihak-pihak yang bersepakat.⁸⁷

Adapun syarat sahnya perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan; (2) kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian; (3) mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang undang, kesusilaan dan ketertiban.

Syarat No. 1 dan No .2 disebut dengan syarat subyektif, karena mengenai orang orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat

⁸⁷*Ibid.*

No. 3 dan No. 4 disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian. Jika persyaratan subjektif tidak terpenuhi, salah satu pihak berhak meminta pemutusan kontrak. Mereka yang tidak berbicara atau yang menyetujui (mengizinkan) secara mandiri dapat meminta penghapusan. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

Sedangkan jika persyaratan obyektif yang tidak terpenuhi. Dalam hal ini, kontrak akan menjadi tidak valid atau batal demi hukum. Artinya sejak awal tidak ada kesepakatan ataupun kontrak. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, hak dari penerima hak tanggungan untuk menjual barang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 dalam hal debitur wanprestasi yaitu berdasarkan parate eksekusi. *Parate Executy* dibenarkan oleh beberapa ahli hukum, termasuk pendapat Herowati Poesoko yang menyatakan bahwa “Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dibuat oleh pembuat undang-undang sebagai pilar utama terkait dengan penyelesaian cepat klaim kreditur (bank),” ia juga menyatakan bahwa “Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dikarenakan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.”⁸⁸

⁸⁸Herowati Poesoko, 2007, *Pelaksanaan Hak Tanggungan Perorangan (Inkonsistensi UUHT, Benturan Norma, Kesalahan)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta hlm. 248.

Jika dikaitkan dengan teori perjanjian yang diuraikan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya apabila debitur cidera janji adalah tergantung dengan perjanjian pokoknya merupakan suatu perjanjian utang-piutang antara kreditur dan debitur dengan perjanjian *accessoir* adalah akta pemberian hak tanggungan dengan obyek jaminan hak tanggungan sebagai jaminan untuk pelunasan hutangnya.

BAB IV
BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA APABILA
TERJADI KREDIT MACET

A. Analisa Kasus Putusan Pengadilan Atas Gugatan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Wanprestasi Perjanjian Kredit Yang Dilakukan Oleh Debitur

1. Posisi kasus

a) Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor : 1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg

- Pihak yang berperkara:

1) Pihak Penggugat: PT. BPR Bank Jombang Perseroda Cabang Utama

2) Pihak Tergugat: Deni Yushefa

- Duduk Perkara:

Deni Yushefa yang melakukan wanprestasi dengan tidak membayar kewajiban hutangnya kepada PT. BPR Bank Jombang Perseroda Cabang Utama tersebut, dengan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 01.73.005583 tertanggal 29-09-2020 sebesar Rp90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 60 (Enam Puluh) bulan, dengan angsuran per bulannya sebesar Rp2.850.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Yang mana ada total Pelunasan dengan perincian sebagai berikut : Pokok Rp78.000.000,- ; Bunga sampai Januari 2022 Rp10.500.000,- ; Denda sampai 07 Desember 2021 Rp2.171.701,-;

Total Keseluruhan Rp90.971.701 sehingga PT. BPR Bank Jombang Perseroda Cabang Utama mengajukan gugatan agar dapat melakukan pelelangan untuk melunasi hutang debitur tersebut yang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02835/2020 tersebut.

- Amar putusan Pengadilan Negeri Jombang memutuskan bahwa:
 - 1) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
 - 2) Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Wanprestasi kepada Penggugat;
 - 3) Menghukum Tergugat untuk membayar lunas dan sekaligus seluruh kerugian Penggugat sejumlah Rp.90.971.701,- (Sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus satu rupiah);
 - 4) Menyatakan agunan berupa tanah dan atau bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1242, Luas 86 m² , terletak di Desa Denanyar Kec Jombang Kab Jombang atas nama RAHMANOL FATAH, Sarjana Hukum, Atas penyerahan agunan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat kedua dengan nomor Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02835/2020, Penggugat dapat melelang agunan tersebut dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana hasil penjualan lelang dipergunakan untuk membayar pelunasan hutang/ kredit Tergugat kepada Penggugat;

5) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 345.000,- (Tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);

6) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

b) Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr

- Pihak yang berperkara:

1) Pihak Penggugat: PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR)

NUSAMBA CEPIRING

2) Pihak Tergugat: Supriyanto dan Sri Nuryanti

- Duduk Perkara:

Pihak tergugat mempunyai hutang sebesar 115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah) dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan yaitu sejak 20 Maret 2023 sampai 20 Maret 2027 dan angsuran di bayar setiap bulan sebesar Rp 3.833.334 (tiga juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah) setiap tanggal 20 yang diikat dengan sertipikat hak tanggungan Peringkat Pertama dengan Nomor: 06228/2022 dan Peringkat Kedua Nomor: 02965/2023, keduanya Pemegang Hak PT. BPR NUSAMBA CEPIRING yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang, dan debitur selaku tergugat telah cidera janji atau wanprestasi sehingga PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) NUSAMBA CEPIRING mengajukan gugatan agar dapat mengeksekusi agunan yang dijadikan jaminan hutang tersebut.

- Amar putusan pengadilan Negeri Ungaran adalah sebagai berikut:
 - 1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
 - 2) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
 - 3) Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor: 50/SPK/NCUNG/III/2023 tanggal 20 Maret 2023;
 - 4) Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Surat Perjanjian Kredit Nomor 50/SPK/NC-UNG/III/2023 tanggal 20 Maret 2023;
 - 5) Menyatakan sah dan mengikat demi hukum agunan berupa sebidang tanah pekarangan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 3068, Luas : 84 M2 yang terletak di Kelurahan Langensari, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang atas nama INDRI SULISTYO WATI.
 - 6) Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Nomor 06228/2022 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02965/2023, keduanya Pemegang Hak PT. BPR NUSAMBA CEPIRING yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang;
 - 7) Menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban terdapat tunggakan 15 (lima belas) bulan sampai dengan posisi bulan Maret 2025 dengan

nominal sejumlah Rp58.033.330.71 (lima puluh delapan juta tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh rupiah);

- 8) Menyatakan sisa hutang Tergugat per bulan Mei 2025 beserta bunga dan denda sejumlah Rp128.783.401.32,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus satu rupiah);
- 9) Menghukum Tergugat untuk membayar atau melunasi hutang Tergugat sebesar Rp128,783,401.32,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus satu rupiah) secara seketika dan sekaligus lunas sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 10) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp235.000,00 (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah);
- 11) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Dari kedua kasus di atas terdapat perbedaan bahwa untuk contoh kasus pertama pada Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor : 1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg dimana pihak penggugat merupakan pemegang hak tanggungan peringkat kedua yang melakukan upaya hukum untuk megeksekusi agunan sebagai jaminan hutang untuk penyelesaian kredit macet debiturnya, hakim memutuskan bahwa Penggugat dalam hal ini PT. BPR Bank Jombang Perseroda Cabang Utama dapat melelang agunan tersebut dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana hasil penjualan lelang dipergunakan untuk membayar

pelunasan hutang/ kredit Tergugat kepada Penggugat sedangkan pada kasus kedua pada Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr, pemegang hak tanggungan peringkat pertama sekaligus peringkat kedua yang melakukan gugatan terhadap debiturnya yang cidera janji atau melakukan wanprestasi hakim memutuskan pihak tergugat dalam hal ini debitur yang melakukan cidera janji untuk melunasi hutangnya tersebut dan pihak penggugat yang merupakan pihak bank dapat melelang sendiri agunan tersebut tanpa perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Putusan Pengadilan Atas Gugatan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Wanprestasi Perjanjian Kredit Yang Dilakukan Oleh Debitur

a) Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor: 1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg

- Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Kredit Nomor 01.73.005583 tanggal 20 September 2020 antara Umi Kurotin, SE., sebagai Pimpinan Cabang utama PT. BPR Bank Jombang Perseroda sebagai Bank atau Kreditur dengan sdr. Deni Yushefa sebagai Peminjam atau Debitur (bukti P-3.d) tersebut merupakan kesepakatan yang dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat suatu perikatan yaitu Penggugat bersama dengan Tergugat, mengenai suatu suatu pokok persoalan tertentu yaitu hutang piutang (kredit Umum/Multiguna) dan hal tersebut merupakan suatu sebab yang tidak terlarang, dengan

demikian sesuai ketentuan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka Surat Perjanjian Kredit Nomor 01.73.005583 tanggal 20 September 2020 antara Umi Kurotin, SE., sebagai Pimpinan Cabang utama PT. BPR Bank Jombang Perseroda sebagai Bank atau Kreditur dengan sdr. Deni Yushefa sebagai Peminjam atau Debitur (bukti P-3.d) tersebut yang telah diakui oleh kedua pihak berperkara yaitu Penggugat bersama dengan Tergugat tersebut adalah suatu perjanjian yang sah, dengan demikian isi dari surat perjanjian tersebut adalah kesepakatan yang merupakan suatu perundang-undangan yang berlaku bagi para pihak yang menandatangani, oleh karenanya Penggugat bersama dengan Tergugat wajib mematuhi dan memenuhi isi perjanjian yang telah disepakatinya;

- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi, Penggugat berhak untuk menagih seluruh hutang Tergugat secara tunai dan sekaligus, maka sudah seharusnya Tergugat dihukum untuk membayar lunas dan sekaligus seluruh kerugian Penggugat sebesar Rp.90.971.701,- (Sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus satu rupiah) dan apabila hutang Tergugat tidak dilunasi secara sukarela, oleh karena terhadap Surat Perjanjian Kredit Tergugat memberikan agunan berupa tanah dan atau bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1242, Luas 86 m2, terletak di Desa Denanyar Kec Jombang Kab

Jombang atas nama RAHMANOL FATAH, Sarjana Hukum, Atas penyerahan agunan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat kedua dengan nomor Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02835/2020 dengan cara dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan kredit Umum/Multiguna Tergugat pada petitum point keenam dapat dikabulkan;

b) Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr

- Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara pihak yang pada pokoknya adalah apakah perbuatan Tergugat yang tidak melunasi hutangnya sehingga terdapat tunggakan kredit merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat meskipun sudah dipanggil beberapa kali secara sah dan patut, namun tetap tidak hadir atau menyuruh wakil atau kuasanya untuk datang menghadap di persidangan dan ternyata ketidakhadiran Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 125 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), maka Majelis Hakim berpendapat

bahwa perkara ini dapat diperiksa dan diputus secara verstek atau dengan tanpa hadirnya Tergugat;

- Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan”. Sehingga dalam hal ini kewajiban debitur untuk membayar ganti rugi tidak serta merta timbul pada saat dirinya lalai. Karena itu, harus ada pernyataan lalai terlebih dahulu yang disampaikan oleh kreditur ke debitur (Pasal 1238 jo Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hal ini diperkuat yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan bahwa “apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur”;
- Menimbang, bahwa berdasar Pasal 1239 KUHPerdata, diatur konsekuensi dari tindakan wanprestasi, dimana jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam perikatan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi berupa penggantian biaya, penggantian kerugian, serta pembayaran bunga;

- Memperhatikan, ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Herzien Inlandsch Reglement (HIR), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maupun Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet

Perlindungan hukum diperlukan bagi para kreditur dalam hal perlindungan terhadap hak-hak yang seharusnya didapatkan oleh kreditur tersebut didalam suatu perjanjian kredit, seperti hak untuk mendapatkan uang yang telah dipinjamkannya kembali, hak untuk mendapatkan bunga, hak untuk mendapatkan benda, dan juga hak untuk dapat menyita dan menjual jaminan yang telah dijaminakan oleh pemilik jaminan.

Di dalam perlindungan hukum digunakan juga sebuah teori yaitu mengenai teori perlindungan hukum. Teori perlindungan hukum terbagi menjadi

2 (dua) bentuk ataupun jenis. Teori perlindungan hukum terdiri menjadi 2 (dua) jenis teori yaitu perlindungan hukum dalam bentuk preventif dan juga represif.⁸⁹

Perlindungan hukum yang pertama ialah perlindungan hukum preventif yaitu merupakan sebuah perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakatnya dengan membuat suatu peraturan ataupun peraturan perundang-undangan untuk memberikan perlindungan kepada seseorang yang telah dirugikan sebelum terjadinya pelanggaran-pelanggaran hukum yang kedepannya tidak diinginkan dan hal tersebut digunakan sebagai tindakan pencegahan terjadinya pelanggaran yang menyebabkan kerugian bagi pihak yang telah dirugikan baik kerugian tersebut secara materiil dan juga kerugian secara non materiil oleh seseorang yang merugikan kepada orang lain atau pihak yang dirugikan.⁹⁰

Perlindungan hukum preventif yang dilakukan untuk kreditur agar hak-hak nya dapat dilindungi adalah ketika membuat suatu perjanjian kredit haruslah dilakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap jaminan-jaminan yang nantinya akan dijadikan sebagai jaminan dan haruslah dan wajib dibebani Hak Tanggungan agar ketika didalam pelaksanaan perjanjiannya debitur dikatakan wanprestasi maka kreditur yaitu bank dapat menyita aset berupa tanah milik debitur ketika debitur telah dinyatakan melakukan wanprestasi, dilakukan juga pengecekan

⁸⁹Aruan, J.E.S. (2024). Perlindungan Data Pribadi Ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum dan Teori Perlindungan Hak Atas Privasi. *Jurnal Globalisasi Hukum Vol.1 No.1 April Tahun 2024*. hlm.12.

⁹⁰Mahendra dan Neltje, 2023, Perlindungan Hukum Preventif dan Represif Terhadap Perbuatan Plagiarisme Ciptaan Lagu atau Musik. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial Vol 10 No 4 Tahun 2023*, hlm. 1689-1690.

apakah apabila jaminan tersebut dijual dapat digunakan sebagai pemenuhan hutang yang nantinya kemungkinan tidak dapat dilunasi.

Dalam hal ini kreditur yang dimaksud adalah merupakan sebuah badan usaha berupa bank, yang dimana sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan merupakan sebuah badan usaha yang mengelola dana yang dimiliki oleh masyarakat yang biasanya berbentuk simpanan dan kemudian akan diberikan lagi kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya sebagai pertumbuhan ekonomi bagi masyarakat banyak.

Sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur harus dipastikan terlebih dahulu bahwa tidak terdapat pihak lain ataupun orang lain yang memiliki kepentingan dengan jaminan yang nantinya akan didaftarkan didalam sebuah perjanjian, sehingga kreditur menjadi satu-satunya kreditur yang berhak atas jaminan yang didaftarkan tersebut apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasi-prestasinya.

Dapat juga menjadi sebuah pilihan yang lain yaitu apabila sebuah jaminan berupa tanah tersebut ingin dibebankan beberapa Hak Tanggungan bagi pihak lain, dimana yang harus dilakukan dan juga diperhatikan sebagai bentuk perlindungan hukum kreditur adalah dengan melihat terlebih dahulu apakah jaminan yang akan dibebankan beberapa Hak Tanggungan nilainya cukup untuk pemenuhan seluruh hutang-hutang yang nantinya akan dibayarkan kepada seluruh kreditur yang memiliki Hak Tanggungan, lalu setelah itu mendaftarkan terlebih dahulu Hak Tanggungan agar kreditur mendapatkan peringkat pertama.

Hal tersebut juga dijelaskan didalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dimana ketika suatu objek Hak Tanggungan yaitu dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, yaitu peringkat masing-masing Hak Tanggungan dapat diurutkan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan, sehingga haruslah didaftarkan terlebih dahulu agar mendapatkan peringkat pertama dalam hal pemegang Hak Tanggungannya.

Karena apabila terjadi kemacetan kredit maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama akan mendapatkan posisi yang didahulukan terlebih dahulu dibandingkan dengan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua, dan seterusnya apabila ada dan terdaftar.⁹¹ Sehingga apabila debitur dikatakan melakukan sebuah tindakan cedera janji atau yang biasa disebutkan sebagai tindakan wanprestasi, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan diperbolehkan menjual obyek Hak Tanggungan yang telah dijaminakan melalui penjualan yang dapat dilihat oleh wajah umum atau melalui sebuah skema pelelangan.⁹²

Perlindungan hukum yang kedua merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat represif, represif yaitu memiliki arti dan juga tujuan sebagai penyelesaian permasalahan atau sengketa yang telah secara sengaja maupun tidak sengaja terjadi. Perlindungan hukum represif juga dapat digunakan serta

⁹¹Gandawidura, 2019, Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi, *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, hlm. 1.

⁹²Suwandi, 2018, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, *Jurnal Media Iuris Vol. 1 No. 3, Oktober 2018*, hlm. 423.

diterapkan sebagai pemulihan suatu keadaan pihak yang dirugikan serta mencoba untuk menemukan solusi untuk penyelesaian suatu masalah yang sesuai dengan hukum yang telah berlaku, sehingga dengan adanya penanganan hal tersebut maka dapat memulihkan kerugian yang dialami oleh salah satu pihak yang dirugikan yaitu kreditur.

Perlindungan hukum represif dilakukan ketika suatu kejadian ataupun peristiwa hukum yang tidak diinginkan telah terjadi sehingga tidak bisa lagi menggunakan teori perlindungan hukum secara preventif. Dimana kejadian ataupun peristiwa hukum tersebut terjadi karena kurangnya pemahaman atau kurangnya literatur serta kemungkinan tidak membawa orang yang berkecimpung dan juga berpengalaman dalam hukum untuk membantu dalam pembuatan perjanjian kredit tersebut, dan hal tersebut merupakan penyebab lahirnya atau timbulnya kerugian yang dialami oleh seorang kreditur seperti bank.

Terdapatnya sebuah tindakan yang bertentangan dengan hukum yang biasanya dilakukan oleh debitur, dimana didalam perjanjian kredit yang dibuatnya debitur tidak menjelaskan terkait dengan jaminannya telah dijadikan jaminan kepada kreditur lain, sehingga ketika dalam pelaksanaan hutangnya debitur dikatakan wanprestasi, jaminan tersebut tidak dapat dibayarkan kepada kreditur karena telah disita oleh pihak lain.

Tindakan tersebut dapat terjadi karena ketika seorang kreditur dan juga debitur tengah membuat suatu perjanjian kredit, dalam pembuatan perjanjian kredit tersebut ketika kreditur hendak membebaskan Hak Tanggungan kepada jaminan yang dijaminkan ternyata prosesnya sangat lama ketika dilakukan dan

juga dilaksanakan, tetapi kreditur tetap ingin perjanjian kredit tersebut berjalan dan menganggap sepele terkait hal tersebut, dan terdapat waktu ketika debitur dikatakan wanprestasi karena tidak membayar kembali hutang-hutangnya ketika kreditur ingin menyatakan sita jaminan terhadap jaminan tersebut ternyata Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat diselesaikan karena adanya sita jaminan oleh pihak lainnya.

Suatu perjanjian kredit yang telah dibuat dan juga disepakati bersama harus tetap berjalan karena berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak baik itu kreditur ataupun debitur, dikarenakan kreditur telah menjalankan kewajibannya untuk memberikan sejumlah uang dengan nominal yang diinginkan oleh peminjam atau biasa disebut sebagai debitur, dan juga seorang debitur juga telah menerima uang tersebut untuk digunakan sebagai kepentingan dirinya sendiri.

Perjanjian yang telah dibuat tersebut harus tetap dan dianggap harus berjalan dikarenakan menyangkut tentang hak-hak yang seharusnya di dapatkan oleh seorang kreditur, yaitu mencakup tentang sejumlah uang yang seharusnya dibayarkan kepada dirinya kembali bersama dengan bunga, denda dan lain sebagainya yang dimana hal tersebut terdapat dan juga di jelaskan dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai tanggung jawab yang harus dilakukan oleh debitur, serta berkaitan dengan jaminan yang seharusnya dijadikan jaminan sebagai pelaksanaan pembayaran hutang debitur, ketika debitur tidak dapat menepati janjinya atau memenuhi prestasi-prestasi yang telah

dijanjikannya di dalam sebuah perjanjian kredit, yaitu jamian tersebut digunakan sebagai langkah pemenuhan hutang-hutang yang tidak dapat dibayarkannya.

Hal-hal yang dianggap sebagai perlindungan hukum yang dapat dilakukan dan dilaksanakan oleh kreditur ketika Hak Tanggungan tidak terdaftar dan juga jaminan telah disita terlebih dahulu oleh pihak lain adalah dengan melakukan gugatan untuk di setujuinya dan juga di terapkannya penyitaan terhadap harta benda ataupun aset yang dimiliki oleh debitur yang tidak terdapat serta tercantum di dalam isi sebuah perjanjian, dimana dalam hal tersebut jaminan yang diletakkan adalah aset milik penjamin. Jaminan terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu jaminan umum dan juga jaminan khusus.⁹³

Jaminan umum merupakan seluruh harta benda berupa kekayaan yang dimiliki oleh debitur, baik barang tersebut merupakan barang bergerak maupun tidak bergerak dijadikan sebagai jaminan bagi segala perjanjian dan juga perikatan yang dilakukan oleh debitur bersama kreditur tersebut. Jaminan umum tersebut juga dijelaskan di dalam Pasal 1131 Kitab UndangUndang Hukum Perdata.

Jaminan khusus merupakan jaminan yang muncul dikarenakan terdapatnya suatu perjanjian khusus yang dibuat oleh para pihak melalui sebuah perjanjian terhadap objek tertentu. Jaminan khusus tersebut juga dijelaskan di dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jaminan khusus juga terbagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu jaminan khusus dikarenakan adanya

⁹³Ali, et.al, 2022, Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan. *Padjadjaran Law Review Volume 10, Nomor 1 Tahun 2022*. hlm. 4.

ketentuan dari sebuah Undang-Undang dan juga jaminan khusus karena adanya perjanjian.

Seharusnya jaminan khusus diperuntukkan bagi kreditur yang dalam hal melakukan perjanjian dengan debitur bersama dengan penjamin yang dimana aset yang dijadikan sebagai jaminan adalah milik penjamin, apabila Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada sebuah jaminan maka kreditur dapat dengan mudah menyita aset tersebut sehingga memiliki kedudukan yang sama dengan pihak yang telah melakukan sita terlebih dahulu pada aset atau jaminan tersebut sehingga aset yang ingin disita dan hendak dilakukan eksekusi Hak Tanggungan dimana menggunakan cara pelelangan atau biasa disebut sebagai eksekusi melalui pelelangan yang dapat dibagi menjadi 2 (dua) hasilnya dan diberikan kepada para kreditur.

Kenyataannya adalah kreditur dalam hal melakukan perjanjian dengan debitur bersama dengan penjamin yang dimana aset yang dijadikan sebagai jaminan adalah milik penjamin, yaitu Hak Tanggungan tidak dapat dibebankan kepada sebuah jaminan dikarenakan terdapat sita jaminan yang terlebih dahulu dilakukan oleh pihak lain sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat terselesaikan prosesnya, sehingga jaminan khusus tidak termasuk kedalam jaminan yang dapat diusahakan oleh kreditur ketika kejadian ataupun peristiwa hukum tersebut menimpa kreditur.

Jaminan yang dapat digunakan dan juga diterapkan didalam hal tersebut adalah jaminan umum, dimana kreditur dalam hal tersebut dapat melakukan gugatan kepada pengadilan bahwa debitur telah dikatakan melakukan tindakan

wanprestasi serta harta benda yang tidak di daftarkan dan juga di cantumkan milik debitur akan menjadi pelunasan bagi hutang-hutangnya yang tidak dapat dibayarkan ataupun dipenuhi oleh debitur tersebut. Dikarenakan apabila sebuah perseorangan maupun bank walaupun sebagai kreditur tidak diperbolehkan untuk menyita bahkan mengeksekusi aset tersebut. Sehingga diperlukan adanya pengajuan terkait gugatan wanprestasi kepada pengadilan negeri dan setelah itu dapat meminta sita jaminan atas harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur yang tidak terdapat dan tercantum didalam sebuah perjanjian berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dikarenakan melakukan sita jaminan ataupun eksekusi jaminan tanpa adanya suatu hak yang dibebankan dan juga dibuat berdasarkan undang-undang seperti adanya Hak Tanggungan merupakan sebuah perbuatan melawan hukum.

Oleh karena itu perlindungan hukum represif yang disarankan bagi kreditur yang mengalami kerugian dikarenakan jaminan yang dijaminkan oleh debitur bersama dengan penjamin dalam hal jaminan telah disita pihak ketiga terlebih dahulu tanpa sepengetahuan kreditur adalah dengan melakukan gugatan wanprestasi debitur tersebut ke pengadilan negeri serta harta benda yang tidak di daftarkan dan juga di cantumkan milik debitur akan menjadi pelunasan bagi hutang-hutangnya yang tidak dapat dibayarkan ataupun dipenuhi oleh debitur tersebut sesuai dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa seluruh harta benda ataupun aset yang bergerak dan juga tidak bergerak yang dimiliki debitur, baik yang telah ada maupun yang akan ada di

kemudian hari menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan yang dilakukan oleh debitur tersebut.

Secara umum dunia perbankan menghindari adanya penyatuan Hak Tanggungan dari dua bank yang berbeda dalam satu objek jaminan. Hal ini karena bank berupaya mendapatkan jaminan yang dapat dengan mudah di eksekusi di kemudian hari apabila ada permasalahan pembayaran dalam kredit. Dengan adanya dua Hak Tanggungan dengan dua kreditur yang berbeda akan menyulitkan bank dalam proses eksekusi di kemudian hari. Dalam hukum Hak Tanggungan sangat dimungkinkan bahwa terhadap satu objek jaminan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan, hal mana tergantung pada nilai objek jaminan hak tanggungan tersebut harus melebihi jumlah total hutangnya. 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. Setiap kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya akan disertai dengan permintaan suatu jaminan untuk memberikan keyakinan pada bank berkaitan dengan pelunasan kredit tersebut. Munculnya lembaga jaminan Hak Tanggungan telah memberikan suatu keistimewaan tersendiri bagi pihak bank sebagai kreditor dalam memberikan kredit karena nilai obyek jaminan yang dibebani dengan Hak Tanggungan akan mudah untuk dieksekusi apabila terjadi kredit macet. Namun dengan adanya peraturan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memperbolehkan lebih dari satu kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap satu obyek Hak Tanggungan yang dijaminan oleh debitur, maka akan

menimbulkan suatu persaingan diantara para kreditor tersebut dalam mengambil setiap pelunasan piutangnya yang mengakibatkan muncul pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya.⁹⁴

Dalam hukum jaminan, antara para kreditor preference mereka adalah kreditor konkuren. Pembagian hasil penjualan dilakukan proportional antara preference karena mereka adalah kreditor konkuren. Pembagian hasil penjualan tersebut tentunya disesuaikan berdasarkan peringkat yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan. Hak dari pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua terhadap obyek Hak Tanggungan adalah mendapatkan prioritas dalam mendapatkan pelunasan seluruh piutangnya dan jika terjadi kredit macet maka pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua berhak untuk memperoleh bagian dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Namun hal tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mendapat pelunasan seluruh piutangnya dari hasil eksekusi tersebut.

Permasalahan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua akan terjadi apabila kredit yang diberikan kepada debitur mengalami macet. Upaya penyelesaian dari kreditor pemegang Hak Tanggungan Kedua akan dilakukan demi menyelamatkan pembayaran atas kredit yang telah diberikan kreditor. Penjualan dibawah tangan tentu menjadi prioritas dalam penyelesaian kredit. Namun upaya itu akan mengalami kendala karena debitur harus kooperatif dan tentunya harus mendapatkan persetujuan dari kreditor pemegang

⁹⁴Yogi Gantika Gandawidura, 2019, Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi, *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Volume 1, Nomor 1, November 2019, hlm. 81.

Hak Tanggungan Pertama. Permasalahan lain akan dihadapi oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan Kedua apabila akan melakukan parate eksekusi melalui Balai Lelang karena sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan : “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dalam arti Balai lelang hanya bisa melaksanakan eksekusi apabila permohonannya dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama. Permasalahan akan semakin rumit bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan Kedua apabila kredit pada kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama ternyata tidak mengalami kemacetan, eksekusi melalui Balai Lelang tentu tidak dapat dilakukan karena akan ditolak oleh Balai Lelang dengan alasan Undang-undang Hak Tanggungan hanya memperbolehkan kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang boleh mengajukan permohonan eksekusi lelang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata diketahui bahwa Negara memberikan hak kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual langsung atas kekuasaan sendiri barang objek hipotek tanpa melalui Pengadilan sehingga apabila debitor telah melakukan cidera janji maka eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang telah dibebankan dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugatan sebagaimana tertulis dalam ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Bank secara serta merta dapat langsung melaksanakan penjualan

barang milik debitor yang dijadikan barang jaminan melalui mekanisme pelelangan dengan perantara Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan. Apabila dikemudian hari kualitas kredit debitor menjadi bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat secara langsung melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah dibebani hak tanggungan melalui pelelangan umum sesuai cara yang ditentukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak yang didahulukan dari kreditor-kreditor lain.⁹⁵

Dalam hal Kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama sepakat dengan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Kedua untuk melaksanakan eksekusi dalam rangka pelunasan kredit yang telah macet, maka bisa dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 1 huruf a dan huruf b juncto Pasal 20 ayat 2, karena sertifikat Hak Tanggungan telah dibubuhkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama layaknya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Tata cara eksekusi objek Hak Tanggungan melalui jalur hukum antara lain melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri atau melakukan eksekusi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan sertifikat hak tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara melakukan

⁹⁵*Ibid.*

penjualan dibawah tangan (*offsetting*) dengan syarat pihak debitor bersikap kooperatif.

Adapun perlindungan yang diberikan secara umum kepada Kreditor adalah suatu aturan yang mengatur mengenai jaminan dan bersifat umum. Sedangkan ketentuan Pasal 1132 KUHPdata menegaskan “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Hak atas tanah dinilai sebagai jaminan yang penting dalam pemberian atau permohonan kredit, karena selain dianggap paling aman untuk dijadikan sebagai jaminan, tanah juga mudah untuk dijual, dan dari segi harga juga terus meningkat, tidak gampang musnah, memiliki tanda bukti hak serta dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen. Tanah sebagai jaminan suatu kredit, didasarkan pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan). Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan

dimuka umum atau pelelangan Dalam pemberian Hak Tanggungan dengan kreditur yang berbeda, pelaksanaan eksekusi sering mengalami kesulitan dikarenakan ketika Peringkat Pertama belum melakukan royalti karena kredit dengan Hak Tanggungan peringkat pertama belum lunas namun tidak dalam keadaan macet, sedangkan peringkat kedua akan melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan dengan dasar peringkat, Balai Lelang akan menolak dengan alasan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut merupakan perwujudan dari asas prioritas yang termaksud dalam ketentuan Pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan, sehingga dalam menafsirkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut haruslah dikaitkan dengan asas prioritas yang tertuang dalam ketentuan Pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan, dimana hal tersebut pada dasarnya telah pula diamanatkan oleh penjelasan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bahwa apabila ditafsirkan secara kaku dengan mendasarkan pada bunyi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka hanya pemegang Hak Tanggungan Peringkat pertama sajalah yang dapat atau berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan umum (pelelangan) dan mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut, dimana penafsiran atau pandangan tersebut adalah tidak tepat.

Dalam kajian ini terdapat beberapa alternatif upaya yang dapat dilakukan bank sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila lelang objek hak tanggungan peringkat kedua tidak dapat dilaksanakan yaitu:

a. Fiat Eksekusi

Salah satunya dengan melakukan permohonan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan, cara ini merupakan alternatif terakhir setelah usaha penjualan dibawah tangan atau penjualan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) gagal dilaksanakan. Kendati sebagai alternatif terakhir namun dalam praktik cara ini sering dipakai oleh pihak perbankan. Jika debitur ingkar janji, maka Bank (kreditur) umumnya akan meminta Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg yang mengatur eksekusi terhadap dokumen atau grosse akta yang mempunyai titel eksekutorial selain putusan pengadilan.

Eksekusi tersebut dilakukan kreditur dengan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar terhadap sertifikat hak tanggungan tersebut dilakukan eksekusi. Permohonan tersebut diajukan dengan cara menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang disertai dengan permohonan agar diterbitkan fiat eksekusi atau surat perintah eksekusi, sehingga eksekusi dapat dijalankan bahkan dengan bantuan aparat keamanan sekalipun.

Cara demikian lebih efektif karena tidak membutuhkan proses litigasi dalam arti tidak harus menunggu proses yang memakan waktu lama dengan biaya yang besar.

Fiat eksekusi merupakan salah satu cara eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor lelang setelah mendapat ijin atau persetujuan dalam bentuk penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri. Eksekusi yang demikian adalah berbeda dengan eksekusi secara parate eksekusi yang dapat dilaksanakan langsung oleh kreditur tanpa meminta penetapan atau fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Sehingga Fiat eksekusi adalah cara eksekusi yang dilaksanakan dengan mendasarkan pelaksanaannya pada ijin khusus dari Ketua Pengadilan Negeri. Terhadap permohonan fiat eksekusi pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.⁹⁶

Berdasarkan fiat eksekusi tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka kemudian Kantor Lelang melaksanakan mekanisme penjualan umum (pelelangan) atas objek Hak Tanggungan. Namun sebelum penerbitan fiat eksekusi, terlebih dahulu debitur diberikan peringatan (aanmaning) agar dalam jangka waktu tertentu debitur memenuhi kewajibannya secara sukarela. Apabila setelah diberikan peringatan (aanmaning) debitur tidak menanggapi atau

⁹⁶Munir Fuady, 1994, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek, Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm.64.

tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela, maka Ketua Pengadilan Negeri akan menerbitkan surat perintah eksekusi yang diikuti perintah penyitaan untuk selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang kepada Kantor Lelang.⁹⁷

Dalam mekanisme ini, Ketua Pengadilan Negeri berkedudukan sebagai penjual lelang atau pemohon lelang dihadapan Kantor Lelang yang bertindak untuk kepentingan kreditur, termasuk dalam menentukan syarat-syarat lelang. Sebelum penjualan dimuka umum (pelelangan) dilaksanakan, harus terlebihdahulu diumumkan secara berturut-turut dalam tenggang waktu 15 hari melalui surat kabar (Pasal 200 ayat (7) *Herziene Indsland Reglement* (H.I.R)) sebanyak dua kali pengumuman. Bahwa sebelum pengumuman lelang diterbitkan debitur masih memiliki kesempatan untuk melunasi utangnya, biaya dan bunga (Pasal 20 ayat 5 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Penjelasannya). Dalam praktek yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitur melakukan pembayaran atas utang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.⁹⁸

Bahwa setelah segala persyaratan dalam permohonan lelang telah dipenuhi, kemudian Kantor lelang melakukan penjualan dimuka umum (pelelangan) atas obyek Hak Tanggungan. Bahwa hasil dari penjualan

⁹⁷M Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*, Laksbang Yustitia, Jakarta, hlm. 153.

⁹⁸Retnowulan Sutantio dkk, 1997, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, hlm. 18.

tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur, dan sisanya (apabila ada sisa) akan dikembalikan kepada debitur. Apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk melunasi utang debitur, maka tidak berarti kewajiban debitur hapus begitu saja, akan tetapi utang debitur tersebut tetap menjadi kewajibannya untuk ditunaikan. Namun yang berbeda, pemenuhan utang tersebut tidak dijamin lagi dengan suatu jaminan kebedaan khusus, tetapi dijamin dengan suatu jaminan umum sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW.

Fiat eksekusi juga memiliki kendala, yakni kendala biaya yang relatif tinggi, dalam prosesnya juga terkadang memakan waktu cukup lama, sering diajukan gugatan/ bantahan dari debitur atau pihak ketiga. Selain itu terkadang pembeli kesulitan untuk melakukan pengosongan terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah dibeli dari penjualan dimuka umum (pelelangan) tersebut, karena pihak Pengadilan Negeri melakukan penangguhan pengosongan. Jadi, kendala yang sering ditemui adalah sulit mencari pembeli lelang atau peminat pembeli lelang sedikit.⁹⁹

- b. Gugatan Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan/atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri.

Bahwa langkah ini dilakukan apabila penolakan KPKNL terkait dengan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan melalui

⁹⁹M. Hadi Shubhan, 2009, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*, Kencana, Jakarta, hlm. 1.

pelelangan umum karena kedudukan Bank selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua tersebut termasuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Sedangkan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum diajukan karena perbuatan KPKNL yang menolak pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) dengan alasan peringkat hak tanggungan, dikualifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melanggar Hukum.

Bahwa upaya pengajuan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan juga gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana termaksud di atas adalah upaya untuk menyelesaikan permasalahan hukum sehubungan dengan maraknya penolakan KPKNL terkait dengan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) yang diajukan oleh Bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua. Bahwa upaya pengajuan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan juga gugatan Tata Usaha Negara tersebut juga dapat bermanfaat bagi Bank-bank lain yang berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, agar permohonan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) dapat diabulkan oleh KPKNL.

Perlindungan hukum bagi masyarakat dibedakan dua, yaitu secara preventif atau dalam hal pencegahan terjadinya sengketa, sedangkan secara

represif setelah diambil suatu keputusan yang dilakukan pemerintah dan beberapa sekelompok masyarakat tidak bisa menerima hal tersebut dan akhirnya memicu sengketa maka hal tersebut harus diselesaikan dengan bahasa sederhannya menyelesaikan sengketa yang telah terjadi.¹⁰⁰

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Perlindungan hukum secara preventif bagi kreditur atas wanprestasi perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur sebelum jaminan disita pihak lain adalah dengan harus dipastikan terlebih dahulu bahwa tidak terdapat pihak lain ataupun orang lain yang memiliki kepentingan dengan jaminan yang nantinya akan didaftarkan didalam sebuah perjanjian, sehingga kreditur menjadi satu-satunya kreditur yang berhak atas jaminan yang didaftarkan tersebut apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasi-prestasinya, dan juga jaminan yang akan dijadikan jaminan diwajibkan untuk dibebani Hak Tanggungan bagi kreditur serta apabila memang terdapat beberapa kreditur yang ingin dijanjikan untuk dibebani Hak Tanggungan maka diharuskan untuk mendapatkan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama agar didahulukan pelunasan hutangnya dibandingkan dengan kreditur lainnya, prosesnya yaitu dibuat dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah itu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan juga mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungannya (SHT) sebagai jaminan pelunasan hutangnya.

¹⁰⁰Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia* Peradaban, Jakarta, hlm. 10.

Selanjutnya untuk Perlindungan hukum secara represif bagi kreditur atas wanprestasi perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur ketika jaminan telah disita pihak lain adalah dengan melakukan gugatan wanprestasi debitur tersebut ke pengadilan negeri serta harta benda yang tidak di daftarkan dan juga di cantumkan milik debitur akan menjadi pelunasan bagi hutang-hutangnya yang tidak dapat dibayarkan ataupun dipenuhi oleh debitur tersebut sesuai dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dikarenakan melakukan sita jaminan ataupun eksekusi jaminan tanpa adanya suatu hak yang dibebankan dan juga dibuat berdasarkan undang-undang seperti adanya Hak Tanggungan merupakan sebuah perbuatan melawan hukum.

Jika dikaitkan dengan teori perlindungan hukum menurut Fitzgerald yang menyatakan bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Maka jika dikaitkan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet tersebut baik berupa perlindungan secara preventif dan secara represif adalah sebagai cara mengurus hak dan kepentingan pemegang hak tanggungan peringkat kedua, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan pemegang hak

tanggungan peringkat kedua yang perlu diatur dan dilindungi sehingga mereka sebagai pemegang hak tanggungan yang tidak diprioritaskan sebagaimana ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak tanggungan tidak dirugikan.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet ada dua yaitu perlindungan preventif yaitu jika memang diharuskan untuk melakukan pembenan hak tanggungan peringkat kedua maka hendaknya krediturnya adalah bank yang sama yang juga telah melakukan pembenan hak tanggungan peringkat pertama bukan dengan bank yang berbeda dan perlindungan hukum secara represif bagi kreditur atas wanprestasi perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur ketika jaminan telah disita pihak lain adalah dengan melakukan gugatan wanprestasi debitur tersebut ke pengadilan negeri serta harta benda yang tidak di daftarkan dan juga di cantumkan milik debitur akan menjadi pelunasan bagi hutang-hutangnya yang tidak dapat dibayarkan ataupun dipenuhi oleh debitur tersebut sesuai dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab pembahasan, maka penulis dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet belum diatur secara jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat kekaburan norma dalam ketentuan Pasal 6 undang-undang hak tanggungan karena kurangnya penjelasan lebih lanjut mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan ketidakjelasan serta batasan yang pasti mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya apabila terjadi kredit macet.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet ada dua yaitu perlindungan preventif yaitu jika memang diharuskan untuk melakukan pembenan hak tanggungan peringkat kedua maka hendaknya krediturnya adalah bank yang sama yang juga telah melakukan pembenan hak tanggungan peringkat pertama bukan dengan bank yang berbeda dan perlindungan hukum secara represif bagi kreditur atas wanprestasi perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur ketika jaminan telah disita pihak lain adalah dengan melakukan gugatan wanprestasi debitur tersebut ke pengadilan negeri serta harta benda yang tidak di daftarkan dan juga di cantumkan milik debitur akan menjadi pelunasan bagi hutang-

hutangnya yang tidak dapat dibayarkan ataupun dipenuhi oleh debitur tersebut sesuai dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka penulis dapat merekomendasikan hal-hal sebagai berikut:

1. Disarankan kepada lembaga legislatif untuk melakukan perubahan pada Undang-Undang Hak tanggungan dengan memperjelas dan mempertegas mengenai kewenangan bagi pemegang hak tanggungan peringkat kedua untuk mempunyai kewenangan yang sama dengan pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk mendapatkan haknya untuk pelunasan hutang apabila debitur cidera janji sehingga kreditnya macet.
2. Disarankan kepada pihak bank sebagai kreditur jika ingin melakukan pembebanan hak tanggungan peringkat kedua harus dilakukan oleh satu kreditur yaitu bank yang sama dan sedapat mungkin menghindari untuk pembebanan hak tanggungan peringkat pertama dan peringkat kedua dengan kreditur/bank yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Abdul R Saliman, 2017, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana.
- Abintoro Prakoso, 2006, *Penemuan Hukum Sistem Metode, Aliran Dan Prosedur Menemukan Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Andrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana.
- Ahmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: PT Gunung Agung.
- Anton Suyatno, 2016, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Ashibly, 2018, *Hukum Jaminan*, Bengkulu: Unihaz.
- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press.
- Asri Wijayanti, 2017, *Hukum Keetenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penleitian Hukum*, Bandung: CV Mandar Maju.
- Bernadrd L. Tanya, dkk. 2010, *Teori Hukum-Strategi Tertib manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Jakarta: Djambatan.
- Djoni S. Ghozali dan Rachmadi Usman, 2010, *“Hukum Perbankan”*, Jakarta: Sinar Grafika.

Djuhaendah Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Jakarta: Nuansa Madani.

Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Rineka Cipta.

Gatot Supramono, 2014, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Prenada Media.

Gunawan Widjaya, 2007, "*Jaminan Fidusia*", Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2001, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Herowati Poesoko, 2007, *Pelaksanaan Hak Tanggungan Perorangan (Inkonsistensi UUHT, Benturan Norma, Kesalahan)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.

H. Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta.

H. R. Otje Salman S., Anton F. Susanto, 2013, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Aditama.

J. Andy Hartanto, 2015, *Hukum Jaminan dan Kepailitan: Hak Kreditor Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit*, Surabaya: Laksbang Justitia.

J. Satrio, Hukum Jaminan, 1991, *Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakthi.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana.

Kasmir, 2003, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Rajawali Grafindo Persada.

Kasmir, 2004, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

- Mariam Darus Badruzaman, et.al, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Maryati Bachtiar, 2007, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Pekanbaru: Witra Irzani.
- Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 1994, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek, Buku Kedua*, Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M. Hadi Shubhan, 2009, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*, Jakarta: Kencana.
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*, Jakarta: Laksbang Yustitia.
- Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia* Jakarta: Peradaban.
- Purwahid Patrik, 1986, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Perikatan)*, Semarang: Fakultas Hukum UNDIP.
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Retnowulan Sutantio dkk, 1997, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: Departemen Kehakiman RI.
- R. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- R.Subekti, 2001, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Adita Bakti.
- R. Subekti, 2002, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT.Intermasal.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan hukum jaminan di indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Salim, HS, 2002, *Pengantar hukum perdata tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, Surakarta: UNS.
- Sri Soedewi Masychun Sofwan, 1981, *Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty.
- Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty.
- Titik Triwulandari Tutik, 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana.
- Trisandini P Usanti, 2017, *Hukum Perbankan*, Bandung: Kencana.
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, 2006, *Credit Management Handbook : Teori, Konsep, Prosedur, Dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, Dan Nasabah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Wirdjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: CV. Mandar Maju.

JURNAL DAN INTERNET

- Agustian Rifiana, Yetniwati dan Diana Amir, Kewajiban Notaris Dalam Pembuatan Akta Guna Mewujudkan Notaris Yang Bertintegritas Di Era Globalisasi, *Wajah Hukum*, volume 6(2) oktober 2022.
- Ali, et.al, 2022, Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan. *Padjadjaran Law Review Volume 10, Nomor 1 Tahun 2022*. hlm. 4.
- Ananda Fitki Ayu Saraswati, 2015, Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi Melalui Grosse Akta, *Jurnal Neliti, Volume 2*, hlm.2.
- Aruan, J.E.S. (2024). Perlindungan Data Pribadi Ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum dan Teori Perlindungan Hak Atas Privasi. *Jurnal Globalisasi Hukum Vol.1 No.1 April Tahun 2024*. hlm.12.

Dimas Nur Arif Putra Suwandi, 2018, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, *Jurnal Media Iuris Vol. 1 No. 3, Oktober 2018*, hlm. 423.

Gandawidura, 2019, Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi, *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, hlm. 1.

<http://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html> di akses pada tanggal 06 November 2024 Pukul 20.00 WIB.

Litigasi “Eksekusi Hak Tanggungan” 2022, <https://litigasi.co.id/hukum-bisnis/6/eksekusi-hak-tanggungan> diakses pada Tanggal 27 Juni 2025.

Mahendra dan Neltje, 2023, Perlindungan Hukum Preventif dan Represif Terhadap Perbuatan Plagiarisme Ciptaan Lagu atau Musik. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial Vol 10 No 4 Tahun 2023*, hlm. 1689-1690.

Nur Hidayati, 2023, Kekuatan Hukum Kreditor Hak Tanggungan Peringkat Kedua dan Seterusnya, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, Volume 23(2), Juli 2023, 1623-1627*, hlm. 1625.

R. La Porta, 2000, “Investor Protection and Corporate governance” *Jurnal Of financial Economics 58 (1 January) 2000*.

Suwandi, 2018, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, *Jurnal Media Iuris Vol. 1 No. 3, Oktober 2018*, hlm. 423.

Yogi Gantika Gandawidura, 2019, Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi, *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Volume 1, Nomor 1, November 2019*, hlm. 81.

Yohanes Benny Apriyanto, 2015, Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015*, hlm. 6.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah.

Direktori Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor:
1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg;

Direktori Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor:
20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr.