

Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Intervensi Kreditur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama

Karina Dwi Maharani^{1*}, Rafiqa Sari¹

¹Fakultas Hukum, Jurusan Hukum, Universitas Bangka

Email : ^{1*}maharanikarin57@gmail.com

(*: Corresponden Author)

Abstrak—Perlindungan hukum merupakan hal yang sangat penting dalam perjanjian kredit, terutama bagi pemberi pinjaman/kredit (kreditur). Perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya untuk melindungi penghormatan dan pengakuan harkat dan martabat manusia dan hak asasi manusia di bidang hukum. Kredit umumnya digunakan untuk memfasilitasi bisnis dan memainkan peran yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi Indonesia. Posisinya berlaku baik bagi perusahaan manufaktur maupun perusahaan swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Sebagai lembaga keuangan yang menyediakan jasa keuangan, bank berperan dalam kegiatan ekonomi dengan memberikan kredit melalui pinjaman bank dan cara lain dalam bentuk perjanjian kredit antara kreditur yang merupakan pemberi pinjaman, atau jalur kredit dengan obligor yang merupakan debitur yang telah membantu memenuhi kebutuhan dana. Permasalahannya adalah tentang bentuk perlindungan hukum bagi kreditur jika debitur wanprestasi dan sanksi apakah yang dikenakan oleh kreditur jika debitur wanprestasi. Hasil yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik sesuai dengan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa dengan diterbitkannya Surat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan yang irah-irah dan telah kekuatan eksekutor yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, maka apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, dapat meminta bantuan langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum guna memperoleh pembayaran piutang kreditur. Serta penafsiran dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur yaitu ketentuan Pasal 1 angka 1 tentang hak preferensi kreditur; Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang pelaksanaan Hak Tanggungan; Pasal 11 ayat (2) tentang janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk melindungi kreditur apabila debitur wanprestasi, serta ketentuan Pasal 7 tentang asas *droit de suite* yang menyatakan bahwa hak Tanggungan tetap menjamin objek meskipun dialihkan kepada pihak ketiga sehingga tetap menjamin pembayaran piutang kreditur.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Perjanjian Jaminan, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum

Abstract—Legal protection is very important in credit agreements, especially for lenders/creditors (creditors). Legal protection is all forms of efforts to protect respect and recognition of human dignity and human rights in the field of law. Credit is generally used to facilitate business and plays a very important role in Indonesia's economic activities. Its position applies to both manufacturing companies and private companies which are developed independently because it aims to improve the people's standard of living. As a financial institution that provides financial services, banks play a role in economic activities by providing credit through bank loans and other means in the form of credit agreements between creditors who are lenders, or lines of credit with obligors who are debtors who have helped meet funding needs. The problem is about the form of legal protection for creditors if the debtor defaults and what sanctions are imposed by the creditor if the debtor defaults. The results obtained from this legal research are a form of legal protection given to creditors when the debtor defaults according to Law Number 4 of 1996, namely a credit agreement set forth in the form of a deed, either in the form of an underhand deed or an authentic deed in accordance with the Elucidation of Article 10 of the Law -Law No. 4 of 1996, that by issuing a Mortgage Letter by the Land Office as proof of the existence of a Mortgage which is irah-irah and has the same executor power as a judge's decision which has permanent legal force, then if the debtor defaults or defaults, he can ask for help directly to the Head of the local District Court to carry out the execution through a public auction in order to obtain payment of creditors' receivables. As well as the interpretation in Law Number 4 of 1996 which provides legal protection to creditors, namely the provisions of Article 1 number 1 concerning creditor preference rights; Article 6, Article 14 paragraphs (1), (2), and (3) and Article 20 paragraphs (2) and (3) concerning the implementation of Mortgage Rights; Article 11 paragraph (2) regarding promises that must be included in the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) to protect creditors if the debtor defaults, as well as the provisions of Article 7 concerning the principle of *droit de suite* which states that mortgage rights still guarantee objects even though they are transferred to third parties so that they remain guarantee the payment of creditors' receivables.

Keywords: Credit Agreement, Guarantee Agreement, Mortgage, Legal Protection

1. PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Perlengkapan Tanah secara yuridis mencakup adanya jaminan hak tanggungan yang dimaksudkan untuk melindungi kepentingan debitur dan kreditur secara sah. Tujuan utama dari UUHT adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dalam hal debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa keterlambatan pembayaran/wanprestasi. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk barang-barang lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah itu, untuk pelunasan utang-utang tertentu, sehingga memberikan keuntungan kepada kreditur tertentu atas yang lain. Untuk menciptakan kepastian hukum sebagai perlindungan hukum, maka untuk mendaftarkan beban tanggungan ini ke kantor negara untuk memenuhi publisitas jaminan dan memudahkan kontrol pihak ketiga dalam hal terjadi pengalihan jaminan. Pinjaman/kredit memainkan peran yang sangat penting dalam perekonomian karena membantu individu atau entitas yang menghadapi kesulitan keuangan dalam mengembangkan bisnis mereka. Pinjaman tersebut diharapkan dapat mendorong kegiatan ekonomi dan meningkatkan taraf hidup masyarakat setempat. Keuntungan dan kepentingan yang ditunggu-tunggu baik oleh masyarakat maupun perbankan, tercermin dalam dua aktivitas utamanya yaitu simpanan dan pinjam meminjam. Depositor mengharapkan keuntungan dari bunga, dan bank mendapat keuntungan dari mentransfer dana tersebut dalam bentuk pinjaman. Dari faktor kemampuan dan kemauan bank dapat disimpulkan bahwa pinjaman yang diberikan memiliki komponen keamanan (safety) dan juga komponen pendapatan (profitabilitas). Dua elemen terhubung satu sama lain. Dengan kata lain profitabilitas yang dijanjikan menjadi kenyataan karena jasa yang diberikan dalam bentuk uang dijamin akan dibayar kembali (Yudha, 2008). Keuntungan atau profitabilitas karenanya merupakan tujuan yang diwujudkan dalam bentuk bunga yang diterima. Semua pinjaman selalu memiliki tujuan, Karena tidak mungkin kreditur dengan sembarangan memberikan kredit dan tanpa tujuan memberikan pinjaman kepada debitur atau untuk dipakai apa saja oleh debitur. Dalam pemberian pinjaman, bank selalu memperhatikan bagaimana pinjaman digunakan, karena setiap penyimpangan dari target pinjaman yang telah disepakati dapat membahayakan kepentingan bank itu sendiri. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan, bank harus percaya diri dalam memberikan pinjaman setelah menganalisis yang mendalam dalam niat, kemampuan, dan kesanggupan membayar peminjaman berdasarkan kontrak. Untuk memitigasi risiko kredit, agunan kredit merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank. Untuk mendapatkan jaminan ini sebelum memberikan pinjaman, bank harus menilai dengan cermat karakter, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha peminjam/debitur.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian ini bersifat yuridis empiris dan legal. Artinya, cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan menyelidiki data primer di lapangan. Melakukan penelitian memerlukan metode yang sistematis dan konsisten yang akurat, sesuai dengan jenis penelitian yang dilakukan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu penelitian nonkomputasi. Observasional dan studi kasus adalah contoh pendekatan kualitatif untuk penelitian. Survei yang akan digunakan ditentukan dalam bentuk survei deskriptif analitis. Kata deskriptif mengandung arti bahwa penelitian terbatas pada mencoba memaparkan masalah, situasi, atau peristiwa sebagaimana adanya dan hanya mengemukakan fakta-fakta.

3. ANALISA DAN PEMBAHASAN

3.1 Tinjauan Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat serta dapat melindungi kepentingan dalam hubungan timbal balik anggota masyarakat. Hukum tidak lebih dari perlindungan kepentingan manusia dalam bentuk

norma dan aturan. Hukum sebagai aturan atau kumpulan aturan mengandung muatan umum dan normatif. Bersifat umum karena berlaku untuk semua orang, bersifat normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan bagaimana aturan yang wajib diikuti. Wujud peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang dirugikan kepentingannya. Untuk mencegah main hakim sendiri, perselisihan yang timbul dalam masyarakat harus diselesaikan sesuai dengan hukum yang berlaku. Tujuan utama hukum melindungi kepentingan manusia adalah untuk menciptakan tatanan sosial yang tertib sehingga tercapai keseimbangan kehidupan. Pada hakikatnya terdapat hubungan antara badan hukum dengan objek hukum yang dilindungi undang-undang dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum sehingga warga negara dapat merasa aman dalam melindungi kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang memperoleh hak dan kewajiban sedemikian rupa sehingga subjek data merasa aman. Kesimpulan dari uraian di atas adalah bahwa perlindungan hukum Tegasnya diberikan kepada badan hukum berupa perangkat hukum yang bersifat preventif dan represif, serta dalam bentuk tertulis dan tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat dimaknai secara ilustratif dari fungsi hukum yaitu perdamaian untuk kepentingan seluruh umat manusia dalam masyarakat, untuk mewujudkan keharmonisan dan keseimbangan dalam kehidupan masyarakat. Perlindungan hukum dalam arti luas tidak hanya diberikan kepada semua makhluk hidup dan semua ciptaan Tuhan dan digunakan bersama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai. Indonesia berdasarkan Pancasila Sebagai negara, sistem perlindungan hukum yang dianut harus berdasarkan Pancasila Dasar negara serta hak dan kewajiban dalam masyarakat (Sudikno, 1997).

3.2 Hak Jaminan

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria, dibentuk lembaga penjaminan yang disebutkan bahwa lembaga yang kuat disediakan untuk kepentingan jaminan dan dapat dikenakan pada sertifikat tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai alternatif rezim Hypotheek dan Creditverband. Badan Penjamin Hak Tanggungan yang keberadaannya diakui oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah dan Kelengkapan Tanah ini menjamin kepentingan debitur dan kreditur terlindungi secara hukum oleh Pemerintah. Tujuan utama dari undang-undang Hak Tanggungan ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dalam hal debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa tunggakan (wanprestasi). Dari kata-kata pinjam meminjam yang terdapat dalam UU Perbankan dapat disimpulkan bahwa dari dasar pinjam meminjam adalah perjanjian pinjam meminjam. Perjanjian pinjaman ini memiliki arti yang luas yaitu dapat dibelanjakan. Perlindungan hukum terhadap kreditur juga termuat dalam hak tanggungan tanah dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, yang memastikan bahwa kepentingan debitur dan kreditur dilindungi secara hukum oleh pemerintah. Tujuan utama dari undang-undang hak tanggungan ini adalah untuk melindungi kreditur secara hukum, terutama jika debitur melakukan pelanggaran hukum berupa keterlambatan pembayaran atau kata lain wanprestasi (Sinar Grafika, 2003).

3.3 Konsep Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tetap adalah hak tanggungan atas tanah dan tanah tetap yang selanjutnya disebut "hak tanggungan" yaitu jaminan yang dibebankan hak atas tanah sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria memberikan prioritas kepada kreditur tertentu atas kreditur lainnya, termasuk atau tidak bersama-sama dengan barang-barang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, dikenakan pada pembayaran utang tertentu. Penjelasan umum Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan juga menjelaskan pengertian hak tanggungan. Dengan kata lain, hak tanggungan adalah hak gadai properti untuk melunasi hutang tertentu yang memberikan prioritas kreditur tertentu atas yang lain. Dalam hal terjadi wanprestasi debitur, kreditur pemilik hak tanggungan berhak melelang secara terbuka barang yang menjadi jaminan dan berhak mendahului kreditur lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

3.4 Subjek dan Obyek Hak Tanggungan

a. Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT dan jelas dari kedua pasal tersebut bahwa subyek hak tanggungan adalah pemberi dan pemegang hak tanggungan.

1. Pemberi hak tanggungan

Pemberi hak tanggungan/pinjaman hipotek adalah orang atau pihak yang menjamin properti yang digadaikan. Pasal 8 UUHT mengatur bahwa pemberi hipotek adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kuasa untuk melakukan perbuatan hukum terhadap barang yang digadaikan itu. Pemberi hak tanggungan dapat berupa debitur yang memiliki hak atas tanah atau orang lain yang bersedia menjamin pembayaran utang debitur dengan menempatkan hak tanggungan atas tanah tersebut. Pihak yang menjadi subyek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, tetapi juga dapat menggadaikan negara asing jika memenuhi persyaratan berikut:

- a) telah tinggal di Indonesia untuk jangka waktu tertentu;
- b) menjalankan bisnis di Indonesia;
- c) pinjaman digunakan untuk tujuan pembangunan di dalam wilayah negara Republik Indonesia;

2. Pemegang hak tanggungan/gadai;

Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa “pemegang hak tanggungan atau pegadaian adalah orang perseorangan atau badan hukum yang bertempat tinggal sebagai debitur”. dan orang alami Warga Negara Indonesia dan Orang Asing (Kartini, 2004).

b. Obyek Hak Tanggungan

UUPA telah menetapkan berbagai jenis hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan jaminan tanah, suatu obyek harus memenuhi persyaratan, yaitu:

1. Utang yang dijamin berbentuk uang dan dapat dinilai dengan uang;
2. Bersifat dapat dipindahtangankan, karena jika debitur wanprestasi maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak-hak yang didaftarkan menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi syarat-syarat publisitas; dan
4. Mensyaratkan penunjukan khusus oleh undang-undang. Benda yang dapat dibebani dengan hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UU Hak Tanggungan, yaitu:
 - 1) Hak milik tanah yang dapat digadaikan antara lain:
 - a) hak milik;
 - b) hak pakai hasil;
 - c) hak guna bangunan.
 - 2) Selain hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai hasil atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku harus didaftarkan menurut sifatnya, dapat dialihkan, dapat juga dibebani dengan hak tanggungan;
 - 3) Pemberian hak tanggungan atas hak guna tanah diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah;
 - 4) Hak tanggungan dapat juga dikenakan terhadap hak atas tanah yang meliputi bangunan, tanaman, dan hasil pekerjaan yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, dan milik pemegang hak atas tanah yang bebannya secara tegas dinyatakan dalam akta hibah. undang-undang hak tanggungan yang relevan;
 - 5) Apabila bangunan, pekarangan dan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) bukan milik pemegang hak tanah, pembebanan hak tanggungan terhadap benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan tanda tangan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemilik atau orang yang diberi kuasa oleh pemilik. Perhatikan juga Pasal 27 UUHT yang menyebutkan bahwa ketentuan undang-undang ini berlaku juga

terhadap pembebanan hak gadai atas tempat tinggal dan kepemilikan atas satuan tempat tinggal. Berkaitan dengan apa yang telah dikatakan pada dua pasal sebelumnya, obyek hak tanggungan adalah:

- a) Hak milik;
- b) Hasil panen;
- c) hak untuk menggunakan bangunan;
- d) Hak pakai hasil barang milik negara;
- e) Hak pakai hasil atas milik pribadi. Hal ini diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah/negara;
- f) Kepemilikan rumah tinggal dan unit rumah yang dibangun di atas tanah negara.; dan
- g) Memasukkan atau mengecualikan bangunan, instalasi dan karya seni yang sudah ada atau akan ada yang menjadi milik pemilik hak dasar dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari properti.

3.5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, benda yang dapat digadaikan adalah benda yang dipersamakan dengan harta benda dan benda yang berkaitan dengan harta benda. Hak milik yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

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

Selain hak milik/hak tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, hak pakai milik negara yang harus didaftarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan karena sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan/Hipotek juga dapat dikenakan pada hak milik, termasuk bangunan, tanaman dan karya seni. Ini termasuk bagian yang tidak terpisahkan dari properti dan hipotek milik pemilik properti yang secara tegas tercantum dalam akta pemberian hak tanggungan. Dalam hal bangunan, pekarangan dan karya-karya tersebut dalam ayat 4 bukan milik pemilik hak tanah, beban atas benda-benda itu harus ditandatangani oleh pemilik atau yang diberi kuasa dan serta pada akta pemberian hak tanggungan hanya dapat dilakukan secara tertulis, Sebagai imbalan dengan dokumen yang dibuktikan. Properti yang digadaikan mungkin memiliki banyak hak tanggungan untuk menjamin pembayaran banyak hutang. Jika properti yang digadaikan memiliki banyak hak tanggungan, peringkat setiap hipotek ditentukan oleh tanggal pendaftarannya di otoritas negara. Hak tanggungan juga mempunyai badan hukum yaitu hak tanggungan sehubungan dengan perjanjian pemberian hak tanggungan. Dalam kontrak Hak Tanggungan, kedua belah pihak terikat sebagai berikut:

1. Pemberi Hak Tanggungan/Hipotek, yaitu orang atau pihak yang mengasuransikan obyek dari Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan atas tuntutannya.

Wanprestasi adalah gugatan hukum dari debitur kepada kreditur ketika ada kesepakatan jangka waktu pinjaman. Debitur lalai memenuhi kontrak, lalai menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau lalai melakukan apa yang dijanjikan dalam jangka waktu yang ditentukan (Hermansyah, 2005). Debitur yang mencoba untuk menghindari pelunasan pinjaman, atau peminjam yang gagal untuk memenuhi perjanjian pembayaran kembali pinjaman, atau peminjam yang mencoba untuk mencegah pembayaran kembali pinjaman yang diperoleh melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa. Karena hal tersebut merupakan perbuatan debitur yang tidak bertanggung jawab, maka kreditur melakukan tindakan berupa sanksi yang ditujukan kepada debitur, baik sanksi ringan seperti penarikan jaminan dari debitur, maupun sanksi berat jika debitur tertahan belum bisa melunasi utangnya. Upaya kreditur terdiri dari menggugat pengadilan negeri atas keterlambatan pembayaran. Namun, proses penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri dan mengeluarkan putusan pengadilan yang bersifat tetap dan final (in Tracht van Sewisjde) biasanya melewati tiga tingkatan peraturan perundang-undangan Itu adalah: a) Pengadilan Negeri sebagai pengadilan tingkat pertama; b) Pengadilan Tinggi sebagai pengadilan tingkat banding; dan c) Mahkamah Agung.

Menurut Pasal 20, perjanjian antara pemberi dan penerima hak tanggungan dapat dilakukan secara pribadi jika harga maksimum yang menguntungkan semua pihak dicapai dengan cara tersebut. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah satu bulan sejak pemberitahuan tertulis kepada pihak yang berkepentingan oleh pemberi dan/atau penerima hak tanggungan kepada Media lokal dan/atau lokal yang bersangkutan, dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan.

3.6 Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dan Debitur Dalam Perjanjian Jaminan

Berbicara mengenai masalah kredit tentunya tidak lepas dari masalah hukum agunan. Hal ini dikarenakan kedua masalah tersebut memiliki keterkaitan yang erat. Di satu sisi harus diupayakan untuk menyediakan berbagai sarana untuk mendorong perkembangan ekonomi masyarakat melalui kredit perbankan, dan di sisi lain jaminan hukum dan perlindungan hukum yang seimbang dalam pemberian kredit itu sendiri, harus diberikan kepada kedua kreditur atau pemegang hak tanggungan, Debitur atau pemberi hak tanggungan, maupun pihak ketiga. Pengalaman menunjukkan bahwa menyelesaikan masalah piutang tak tertagih sangatlah sulit. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah ketidakpatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum jaminan, terutama benar jika pinjaman dijamin dengan real estat. Sekalipun tanah bukan satu-satunya jaminan, namun tetap memiliki nilai yang tinggi dibandingkan dengan bentuk jaminan lainnya, karena tanah tidak mudah hilang atau rusak dan harga tanah cenderung meningkat, terutama di daerah perkotaan. Mengingat nilai ekonomisnya yang relatif tinggi, penggunaan tanah sebagai agunan pinjaman saat ini lebih banyak diminati oleh perbankan dibandingkan dengan jaminan lainnya. Pinjaman berbasis tanah dapat dibagi menjadi dua status hukum, yaitu tanah terdaftar dan bersertifikat dan tanah tidak terdaftar. Dalam UUPA disebutkan bahwa hak milik, hak pakai hasil, dan hak milik tempat dapat dijadikan jaminan utang hipotik. Dengan demikian jelas bahwa sejak UUPA berlaku, hak tanggungan atas tanah dikenal dengan hukum hipotek. Ketiga hak tersebut merupakan hak yang dapat dialihkan dan tentunya memiliki nilai ekonomi, sehingga memenuhi persyaratan objek jaminan masing-masing. Demikian pula, hak milik sebenarnya memiliki nilai ekonomi dan juga dapat dialihkan sebagaimana halnya hak milik, usaha, atau bangunan. Dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi nasional yang dinamis, perlu diperhatikan keseimbangan antara peningkatan pembangunan ekonomi masyarakat di bidang penanaman modal dan perluasan cakupan hak gadai tanah. Mengingat pada dasarnya UUPA menganut asas segregasi horizontal, maka penggunaan tanah sebagai jaminan pinjaman tunduk pada asas sistem common law, termasuk pemindahan bangunan, peralatan dan lain-lain di atas tanah tersebut. Tidak disertakan secara otomatis, karena transaksi kredit melibatkan banyak pihak, yakni kreditur, debitur, dan pihak-pihak terkait, maka UUHT No. 4 Tahun 1996 memperhatikan kepentingan para pihak tersebut serta memberikan perlindungan dan kepastian hukum. Undang-undang Hak Tanggungan bertujuan untuk menciptakan landasan bagi lembaga penjaminan yang kuat dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak secara seimbang.

4. KESIMPULAN

4.1 Kesimpulan

Dari seluruh keterangan yang telah dibahas pada bab sebelumnya, maka kesimpulan berdasarkan penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Hal-hal yang Berkaitan dengan Tanah, hubungan hukum dari kewajiban-kewajiban tersebut bergantung pada undang-undang yang mengatur tentang isi perjanjian dapat secara tertulis, baik dalam bentuk privat maupun publik, tergantung pada ketentuan hukum. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut undang-undang ini tertuang dalam bentuk perjanjian pinjaman itu sendiri, berupa akta atau kontrak pinjaman pribadi, dan akta atau kontrak pinjaman yang disahkan. Perlindungan hukum terhadap kreditur tercantum dalam hak tanggungan atas tanah dan pelengkap tanah dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang menjamin kepentingan debitur dan kreditur dilindungi secara hukum oleh pemerintah. Secara khusus, tujuan utama dari undang-undang hak tanggungan ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur jika debitur melakukan pelanggaran hukum dan menjadi tunggakan atau wanprestasi. Upaya hukum yang dilakukan kreditur untuk mendapatkan pemulihan wanprestasi debitur telah dilaksanakan

dengan baik. Ini jelas dari keputusan sipil. Kreditur diberdayakan Penjualan pokok pinjaman sebagai jaminan fidusia untuk menutupi kerugian akibat wanprestasi debitur. Dalam hal ini, kreditur menghabiskan waktu yang cukup lama dalam proses litigasi untuk mendapatkan perlindungan hukum, mulai dari mediasi hingga gugatan perdata di Pengadilan. Asas keseimbangan tidak berperan penting bagi kreditur untuk mendapatkan perlindungan hukum. Namun berbeda dengan asas itikad baik yang merupakan poin utama perlindungan kreditur. Mereka yang bersungguh-sungguh dalam menegakkan perjanjian mempunyai kesempatan lebih besar untuk memperoleh perlindungan hukum.

4.2 Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan yang bersangkutan, penulis memberikan saran sebagai berikut:

- a. Syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 6, Dengan kata lain, jika debitur wanprestasi hanya penerima hak tanggungan pertama yang berhak menjual sendiri barang yang digadaikan. Apabila hak tanggungan dialihkan kepada pemilik hak tanggungan kedua atau kepada kreditur lain, maka perlu dilakukan lelang barang yang digadaikan, agar perlindungan hukum kreditur yaitu agar piutang yang dialihkan kepada pihak ketiga dapat meningkatkan hal tersebut. pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dst, pihak ketiga juga berhak menjual barang yang digadaikan semata-mata dalam hal terjadi debitur wanprestasi atau cidera janji.
- b. Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) tentang janji yang dimuat dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam kasus 'debitur wanprestasi', pemilik hak tanggungan asli memiliki hak untuk menjual properti yang digadaikan atas inisiatifnya sendiri jika debitur wanprestasi. Seorang kreditur sebagai penerima hak tanggungan tidak berhak menjual sendiri barang yang digadaikan.
- c. Lebih baik mengantisipasi debitur yang akan merugikan diri sendiri. Dalam hal ini debitur dan kreditur harus mengatur bentuk tidak terlaksananya perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak agar proses penyelesaian tidak merugikan mereka. Secara khusus, kreditur dan para pihak harus jujur dalam hal-hal berikut: Tidak ada pihak yang bonafide yang dirugikan dengan mengadakan perjanjian.
- d. Agar para pihak beritikad baik, mula-mula secara ekstrasudisial atau non-ekstrasudisial dalam menyelesaikan wanprestasi debitur, mencegah para pihak saling merugikan, dan Jika tidak beritikad baik untuk memperbaiki wanprestasi tersebut, kreditur baru harus menyelesaikan masalah tersebut dengan mengajukan gugatan, yaitu di pengadilan.

REFERENCES

- Yudha Pandu, *Escrow Guarantee and Mortgage Law Association*, Penerbitan Pusat Hukum Indonesia, 2008, hal 65-66, Ibid, hlm. 146.
- Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.* , hlm. 39, Ibid., hlm. 57-61
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Pegadaian/Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media.
- Hermansyah, SH., M.Hum., 2005, *UU Bank Indonesia*, Jakarta.
- Kenkana Predana Medien Gruppe. Kasmir, SE., MM., 2005, *Pemasaran Bank Jakarta : Kencana*.
- R. Subekti, Prof., SH., dan R. Tjikrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Prodnaya Paramita.
- Sinar Grafika, 2003, *Undang-Undang Agraria, graphic light editor*
- Sutedi Adrian, SH., MH., 2010, *Hukum Pegadaian/tanggungan*, Jakarta:graphic light
- Supriadi, SH., M.Hum., 2010, *Hukum Agraria*, Jakarta: graphic light
- Usman Rachmadi, SH., 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama. Ibid., hlm. 32-33.
- Maria Sumarjono, "Prinsip Dasar pegadain/hak tanggungan dan Beberapa Masalah Terkait Perkreditan Bank". *Antologi dan Hasil Diskusi Panel I s/d IV Pengelolaan Utang dan Lelang Pemerintah* (Jakarta: antrian departemen.RI, BUPLN 1998), hlm. 522.