

NASKAH PUBLIKASI SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
DENGAN OBJEK MILIK PIHAK KETIGA DI BPR PURWA ARTHA PURWODADI**



Disusun Oleh:

Puguh Indro Paksiko

C100080119

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

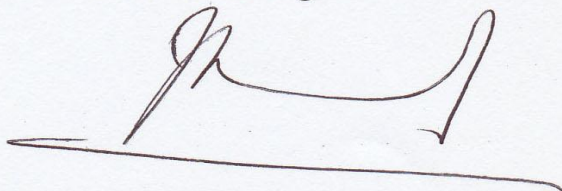
2012

HALAMAN PENGESAHAN
NASKAH PUBLIKASI SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN DENGAN OBJEK MILIK PIHAK KETIGA DI
BPR PURWA ARTHA PURWODADI

Naskah publikasi skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing Skripsi dan diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta untuk dipublikasikan.

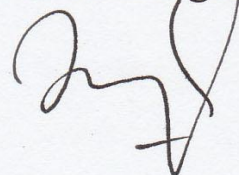
Mengetahui

Pembimbing I



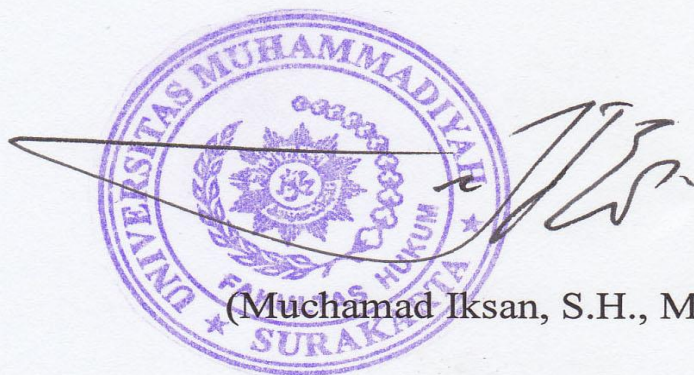
(Aslamiyah, S.H., M.Hum)

Pembimbing II



(Inayah, S.H., M.H)

Dekan



(Muchamad Iksan, S.H., M.H.)

PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DENGAN OBJEK MILIK PIHAK KETIGA DI BPR PURWA ARTHA PURWODADI

Oleh: Puguh Indro Paksiko (C100080119)

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Abstrak

Lembaga perbankan mempunyai peranan penting dalam kehidupan perekonomian nasional, karena lembaga tersebut mempunyai kemampuan untuk pengadaan dana bagi masyarakat dengan memberikan pinjaman uang untuk masyarakat dalam suatu perjanjian kredit. Dalam memberi pinjaman kredit kepada nasabah sebagian besar mewajibkan adanya jaminan, sebagai aspek keamanan. Salah satu jaminan satu perjanjian kredit di bank adalah hak milik atas tanah atau disebut dengan hak tanggungan. Tidak jarang di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi nasabah menggunakan objek hak tanggungan milik pihak ketiga. Sebagai kreditur PD. BPR Purwa Artha Purwodadi membutuhkan suatu perlindungan hukum, jika nanti pihak debitur wanprestasi, pihak bank tetap dapat mengeksekusi hak tanggungan yang milik pihak ketiga sebagai jaminan pelunasan utang debitur .

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Pihak Ketiga.

Abstract

Banking institutions have an important role in national economic life, because the agency has the ability to procure funds for the community to lend money to people in a credit agreement. In lending loans to mostly require a guarantee, as the security aspect. One of the guarantees of the bank credit agreement is over land or property called mortgage. Not uncommon in PD. BPR Purwa Artha Purwodadi debtor to use mortgage objects property rights of third parties. As a creditor PD. BPR Purwa Artha Purwodadi requires a legal protection, if the debtor later defaults, the bank can still execute the mortgage although the guarantees objects property rights of third parties as collateral debtors debt repayment.

Key Words: *Mortgage, Third Parties.*

A. Pendahuluan

1. Latar belakang

Kemajuan perekonomian merupakan salah satu tujuan dari Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini terlihat dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia alinea ke 4, yaitu dalam kalimat memajukan kesejahteraan umum. Negara bertanggung jawab atas kesejahteraan ekonomi rakyat Indonesia secara keseluruhan, dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi, “*Bumi dan air dan kekayaan alam*

yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” dari ketentuan Pasal tersebut terlihat jelas bahwa negara memang bertanggung jawab atas kesejahteraan ekonomi rakyat Indonesia.

Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis dalam membantu Negara mewujudkan kesejahteraan umum, karena mempunyai kemampuan untuk pengadaan dana bagi masyarakat dengan memberikan pinjaman uang untuk masyarakat dalam suatu perjanjian kredit, antara kreditur sebagai pemberi pinjaman dalam hal ini adalah pihak Bank dan debitur sebagai penerima pinjaman.

Perjanjian kredit antara bank (debitur) dengan nasabah (kreditur) sangat mungkin menimbulkan resiko dikemudian hari. Resiko kredit (*credit risk*) yang mungkin timbul dari pemberian kredit oleh bank kepada nasabah, yaitu debitur tidak mau atau tidak mampu memenuhi kewajiban membayar bunga dan utang pokok atau angsuran pokok kreditnya atau tidak prospek mampu untuk membayar (tidak memperlihatkan tanda-tanda mampu untuk membayar karena gagal usaha).¹

Dalam perjanjian kredit yang nasabah kredit sering menggunakan hak atas tanah sebagai jaminan atau disebut hak tanggungan. Tidak jarang para nasabah menggunakan hak atas tanah milik pihak ketiga, untuk itu penulis melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN OBJEK MILIK PIHAK KETIGA DI BPR PURWA ARTHA PURWODADI”**.

2. Rumusan Masalah

- a) Bagaimana cara pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi dengan objek milik pihak ketiga?

¹Mohammad Tjoekam, 1999, *Perkreditan, Bisnis Inti Bank Komersial (Konsep, Teknik, dan Kasus)*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal.62.

- b) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan dengan objek milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi apabila debitur wanprestasi?

3. Tujuan Penelitian

- a) Untuk mengetahui proses pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi dengan objek milik pihak ketiga.
- b) Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak kreditur pemegang hak tanggungan (PD. BPR Purwa Artha Purwodadi) dengan objek milik pihak ketiga apabila debitur wanprestasi.

4. Kerangka Pemikiran

Perjanjian kredit di lembaga perbankan mengandung resiko, yaitu kredit tidak dilunasi oleh debitur. Untuk itu diperlukan aspek *collateral* atau jaminan dalam suatu perjanjian kredit. Salah satu hak kebendaan yang dapat dijadikan jaminan adalah hak atas tanah atau biasa disebut hak tanggungan.

Nasabah dalam memberikan hak tanggungan sebagai jaminan kredit seringkali memakai hak atas tanah milik pihak ketiga. Pihak kreditur sebagai pihak yang berkepentingan atas pengembalian kredit tentu saja membutuhkan suatu perlindungan hukum, yaitu pihak kreditur tetap dapat mengeksekusi hak tanggungan untuk pelunasan utang kreditur seandainya debitur wanprestasi, walaupun hak tanggungan tersebut milik pihak ketiga.

5. Metode Penelitian

Penelitian atau research dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan metode ilmiah.²

Untuk memperoleh data dari objek penelitian digunakan suatu metode pengumpulan data yang sesuai dengan objek yang diteliti. Disini peneliti menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain.³

Cara untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian *deskriptif analitis*. Adapun yang dimaksud dengan penelitian *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang akan diteliti.⁴

B. Pembahasan

1. Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi Dengan Objek Milik Pihak Ketiga

Proses pembebanan Hak Tanggungan di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi dibagi dalam dua bagian, yaitu untuk kredit Rp. 5.000.000,00 s/d Rp.50.000.000,00 dan untuk kredit yang diatas Rp.50.000.000,00. Hal tersebut diatur dalam Surat Keputusan Direksi PD.BPR Purwa Artha Purwodadi.⁵

²Sutrisno Hadi, 1993, *Metodologi Research*, Jilid 1 cet Ke-24, Yogyakarta: Andi Offset, hal.4.

³Roni Hanitijo Soemitro, 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia, hal.34.

⁴Roni Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hal. 97-98.

⁵ Sri Wahyuningsih, Bagian Kredit PD. BPR Purwa Artha Purwodadi. *Wawancara Pribadi*, Purwodadi, 8 Februari 2012 Pukul 12.10 WIB

Untuk pinjaman kredit antara Rp. 5.000.000 – Rp. 50.000.000,00 proses pembebanan Hak Tanggungan dengan objek milik pihak ketiga didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dimana pihak ketiga sebagai pemegang hak atas tanah (pemilik sertifikat) melalui SKMHT memberikan kuasa khusus kepada bank untuk membebankan hak tanggungan guna menjamin pelunasan hutang atas debitur sebesar yang diperjanjikan, penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh calon pemberi hak tanggungan (pemegang hak atas tanah), debitur, pihak kedua (bank) selaku calon pemegang hak tanggungan.⁶

Tahap awal pemberian Hak Tanggungan dengan objek milik pihak ketiga di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi sudah sesuai dengan isi Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No.4 tahun 1996 dimana pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dalam perjanjian kredit yang dijamin. Dalam hal ini pembebanan hak tanggungan tidak disertai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Hal tersebut pemberian hak tanggungan tidak dapat didaftarkan ke kantor Pertanahan setempat dalam hal ini di kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten Grobogan, karena dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang No.4 tahun 1996 pendaftaran pemberian hak tanggungan ke kantor Pertanahan wajib disertakan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tentunya dengan tidak dipenuhi syarat ini, maka sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat dikeluarkan oleh kantor Pertanahan setempat.

⁶ Sri Wahyuningsih, Bagian Kredit PD. BPR Purwa Artha Purwodadi. *Wawancara Pribadi*, Purwodadi, 8 Februari 2012 Pukul 12.10 WIB

Dan hal tersebut bertentangan dengan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut *“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*.

Pembebanan Hak Tanggungan tanpa diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) memiliki konsekuensi hukum yang serius, karena tanpa APHT sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat dikeluarkan, sehingga jikalau debitur wanprestasi maka kreditur dalam hal ini PD. BPR Purwa Artha Purwodadi tidak dapat mengeksekusi langsung Hak Tanggungan untuk pelunasan utang debitur, namun harus melalui proses gugat menggugat di Pengadilan yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Untuk pinjaman kredit diatas Rp. 50.000.000,00 proses pembebanan Hak Tanggungan dengan objek milik pihak ketiga di PD. BPR Purwa Artha, dimulai dengan janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan atas debitur dalam perjanjian pokok, kemudian pihak ketiga (pemegang hak atas tanah) menjaminkan tanahnya kepada pihak bank untuk jaminan pelunasan utang debitur dengan ikut bertanda tangan dalam SKMHT bersama-sama dengan debitur dan kreditur (PD. BPR Purwa Artha Purwodadi) di hadapan notaris. Setelah itu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana pihak ketiga juga ikut bertanda tangan dalam akta tersebut bersama-sama pihak

debitur dan pihak PD. BPR Purwa Artha (kreditur, dan kemudian didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Grobogan.⁷

Setelah SKMHT selesai dibuat maka dalam jangka waktu seperti yang ditentukan Undang-Undang maka dibuatlah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta para pihak dan saksi-saksi, yang memuat hal-hal sebagai berikut:⁸

- a. Identitas Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan;
- b. Domisili Para Pihak;
- c. Utang-Piutang yang dijamin, dalam hal ini perjanjian kredit;
- d. Nilai Tanggungan;
- e. Uraian mengenai objek Hak Tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ini telah sesuai dengan isi Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996, dalam APHT tersebut memuat janji-janji yang sudah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996, namun para pihak dapat membuat janji-janji lain asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hal ini didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, hal ini berarti memberikan kebebasan sedemikian rupa sehingga setiap orang berhak dan bebas untuk membuat atau

⁷ Sri Wahyuningsih, Bagian Kredit PD. BPR Purwa Artha Purwodadi. *Wawancara Pribadi*, Purwodadi, 8 Februari 2012 Pukul 12.10 WIB

⁸ Sri Irianti, Bagian Umum PD. BPR Purwa Artha Purwodadi. *Wawancara Pribadi*, Purwodadi, 8 Februari 2012 Pukul 12.10 WIB.

mengadakan perjanjian yang mengandung apa saja sesuai dengan kehendak para pihak yang berjanji, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.⁹

Akta Pemberian Hak Tanggungan antara pemberi Hak Tanggungan (pihak ketiga) dan pemegang Hak Tanggungan juga tidak memuat janji yang dimaksud dalam Pasal 12 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yaitu *“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”*.

Uraian diatas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan dengan objek milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit di PD. BPR Purwa Arta Purwodadi untuk pinjaman antara Rp.5.000.000,00 – Rp.50.000.000,00 tidak sesuai dengan hukum acara pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang – Undang nomor 4 tahun 1996, sedangkan untuk kredit diatas Rp.50.000.000,00 keatas sudah sesuai dengan hukum acara pembebanan Hak Tanggungan.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Dengan Objek Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi Apabila Debitur Wanprestasi

Perjanjian kredit dalam dunia perbankan harus dilaksanakan secara tertulis, hal ini mendasarkan pada ketentuan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995.

Praktek di PD BPR Purwa Artha Purwodadi perjanjian kredit dibuat secara tertulis, dengan ketentuan jumlah kredit diantara Rp. 5.000.000, 00 s/d Rp.

⁹ I.G. Rai Widjaya, 2002, *Merancang Suatu Kontrak (Teori dan Praktek)*, Jakarta: Megapoin, hal. 27.

50.000.000,00 dibuat dibawah tangan. Sedangkan perjanjian kredit dengan jumlah kredit diatas Rp.50.000.000,00 dibuat dengan akta otentik atau notariel dihadapan notaris.¹⁰

Perjanjian kredit dibuat secara tertulis karena untuk melindungi kepentingan pihak kreditur, karena akta tertulis mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat. Apalagi untuk akta notariil, Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan ataupun pihak ketiga.¹¹

Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan apabila debitur wanprestasi terdapat dalam Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No.4 tahun 1996 yang menyatakan, "*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grossa akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah*".

Akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial adalah *grosse akta*, yaitu suatu turunan atau salinan akta dari notaris yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan diberi title eksekutorial, " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".¹²

Grosse akta diatur dalam Pasal 224 HIR yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap, artinya karena sertipikat hak

¹⁰Sri Irianti, Bagian Umum PD. BPR Purwa Artha Purwodadi. *Wawancara Pribadi*, Purwodadi, 6 Juni 2012 Pukul 18.15 WIB.

¹¹Salim H.S., 2008, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 43.

¹²Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 41.

tanggungan merupakan pengganti grosse akta, maka pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan tanpa harus melalui putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap jika debitur wanprestasi.

Jaminan dengan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau biasa disebut UUHT. Dalam UUHT banyak ketentuan-ketentuan yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, yaitu:

- a) Kedudukan Yang Diutamakan bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*)

Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan, hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan sebagai berikut, “*Hak Tanggungan atas Tanah beserta beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Undang-Undang nomo 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 pada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain*”.

Irma Devita Purnamasari memberikan ilustrasi kasus mengenai ketentuan ini, yaitu:¹³

“Amir berutang Rp. 1 miliar kepada bank ABC. Sebagai jaminan atas pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya, Amir menjaminkan rumah

¹³ Irma Devita Purnamasari, 2011, *Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung:PT. Mizan Pustaka, hal. 41.

tinggalnya kepada bank ABC. Oleh bank ABC, rumah Amir dibebani dengan Hak Tanggungan senilai Rp. 1,5 Miliar. Selain berutang kepada Bank ABC, Amir juga memiliki utang kepada Budi, Chaeles, dan Dedi masing-masing senilai Rp.500 juta. Suatu saat kredit Amir macet, dan tidak dapat membayar utang-utangnya kepada para krediturnya. Bank ABC mempunyai hak sebagai kreditur yang diutamakan (kreditur *preference*) karena bank ABC merupakan pemegang Hak Tanggungan. Budi, Charles, dan Dedy sebagai kreditur konkuren, artinya mereka mempunyai kedudukan sementara. Jadi pada saat diwajibkan untuk membayar kembali kewajibannya dan terpaksa menjual rumah tinggalnya, maka Bank ABC mendapatkan bagian secara utuh dari rumah tinggal Amir tersebut, yaitu sebesar utang Amir kepada Bank ABC, sedangkan sisa utang Amir kepada bank ABC senilai Rp.900 juta, sehingga dari hasil penjualan Rp. 1,5 Miliar tersebut diambil sebesar Rp.900 juta, baru sisanya sebesar Rp.600 juta dibagi secara proporsional antara Budi, Charles, dan Dedy”.

Ilustrasi kasus diatas dapat diambil kesimpulan, bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan didahulukan pelunasannya apabila debitur wanprestasi dibandingkan kreditur lainnya. Poin pentingnya adalah adanya kepastian hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan bahwa piutangnya akan dikembalikan secara utuh apabila debitur wanprestasi.

b) Mudah Pelaksanaan Eksekusinya

Salah satu asas Hak Tanggungan seperti pendapat R.Subekti yang ditulis kembali oleh Johannes Gunawan, S.H., LL.M. adalah Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Pasal 14 jo Pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996).¹⁴

Artinya sesuai dengan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 bahwa sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grossa akta hipotik mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang sudah

¹⁴ R. Subekti ditulis kembali oleh Johannes Gunawan, 1996., *Jaminan-Jaminan Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 41.

berkekuatan hukum tetap memberikan hak pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi.

Adapun prosedur eksekusinya bisa dengan penjualan dibawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) yang menyatakan sebagai berikut, *“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”*.

Eksekusi juga bisa dilakukan melalui penjualan lelang yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) b, yaitu, *“Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) , objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan utang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya”*.

- c) Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada

Hal diatas biasa disebut dengan asas *droit de suite*, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) diatur dalam Pasal 7 yang menyatakan sebagai berikut, *“Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”*.

Hal ini merupakan merupakan satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Jadi walaupun hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain, Hak Tanggungan tersebut masih melekat pada hak atas tanah tersebut sebelum dihapuskan.¹⁵

C. Penutup

1. Simpulan

Pinjaman kredit diatas Rp. 50.000.000,00 dimulai dengan janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan atas debitur dalam perjanjian pokok, kemudian pihak ketiga (pemegang hak atas tanah) meneyerahkan tanahnya kepada pihak bank untuk jaminan pelunasan utang debitur dengan ikut bertanda tangan dalam SKMHT bersama-sama dengan debitur dan kreditur (PD. BPR Purwa Artha Purwodadi) di hadapan notaris. Setelah itu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana pihak ketiga juga ikut bertanda tangan dalam akta tersebut bersama-sama pihak debitur dan pihak PD. BPR Purwa Artha (kreditur, dan kemudian didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Grobogan. Hal ini sesuai dengan hukum acara yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dan mendapatkan perlindungan hukum yang sangat kuat, sehingga jika debitur wanprestasi pihak PD. BPR Purwa Artha Purwodadi dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa menunggu putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap untuk pelunasan utang debitur.

¹⁵Irma Devita Purnamasari, Op.Cit, hal. 42

Sementara untuk pinjaman kredit Rp. 5.000.000,00 s/d Rp. 50.000.000,00 pemberian hak tanggungan dengan objek milik pihak ketiga tidak diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) seperti yang dipersyaratkan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang No.4 tahun 1996, sehingga sertipat Hak Tanggungan tidak dapat dikeluarkan oleh kantor Pertanahan setempat.

Dengan demikian pembebanan hak tanggungan yang batal demi hukum, jika dimasa datang debitur wanprestasi tentunya pihak PD. BPR Purwa Artha Purwodadi tidak dapat mengeksekusi hak tanggungan tersebut, dan tentunya hal tersebut membawa kerugian bagi pihak PD. BPR Purwa Artha Purwodadi. Kecuali melalui Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan pada pihak kreditur (PD. BPR Purwa Artha Purwodadi) dalam permasalahan ini adalah;

Pertama. Akad perjanjian kredit yang tertulis, hal ini mempunyai keuntungan tersendiri yaitu perjanjian tertulis mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jikalau debitur wanprestasi dan diajukan gugatan ke Pengadilan.

Kedua, kekuatan eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan seperti yang diatur dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT, dengan demikian pemegang hak tanggungan berhak mengeksekusi jaminan tanpa menunggu Putusan Hakim.

Ketiga, adanya *asas droit de preference* dalam Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan, hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT, hal ini

memberikan arti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan kreditur lainnya.

Keempat, pemegang hak tanggungan mudah dan pasti melaksanakan eksekusi hak tanggungan apabila debitur wanprestasi, hal ini merupakan implikasi dari kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dan hal tersebut juga diatur dalam UUHT.

Kelima, adanya asas *droit de suite* dalam UUHT tepatnya dalam Pasal 7. Asas tersebut berarti hak tanggungan selalu mengikuti objek hak tanggungan ditangan siapapun objek itu berada.

2. Saran

PD. BPR Purwa Artha yang bertindak sebagai kreditur seharusnya mengikuti semua hukum acara pembebanan hak tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), karena dengan mengikuti prosedur tersebut bank secara hukum kedudukannya sangat kuat untuk mengeksekusi obyek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi, tidak perlu menunggu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.

Saran berikutnya adalah kepada pembentuk Undang-Undang atau legislator dalam hal ini Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) untuk membuat regulasi tentang pembebanan hak tanggungan yang menguntungkan pihak terkait dalam dunia bisnis. Misalnya, memungkinkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dibawah tangan artinya tidak perlu melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

DAFTAR PUSTAKA

- Widjaya, Rai I.G , 2002, *Merancang Suatu Kontrak (Teori dan Praktek)*, Jakarta: Megapoin.
- Hadi, Sutrisno, 1993, *Metodelogi Research*, Yogyakarta : Andi Offset.
- Purnamasari, Irma Devita, 2011, *Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung:PT. Mizan Pustaka.
- R. Subekti ditulis kembali oleh Johannes Gunawan, 1996, *Jaminan-Jaminan Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Salim H.S., 2008, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 43.
- Situmorang, M. Victor, dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Soemitro, Roni Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Tjoekam, Mohammad, 1999, *Perkreditan, Bisnis Inti Bank Komersial (Konsep. Teknik, dan Kasus)*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal.62.
- Widjaya, Rai I.G , 2002, *Merancang Suatu Kontrak (Teori dan Praktek)*, Jakarta, Megapoin.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.