

PERLINDUNGAN HUKUM PIDANA TERHADAP PEMBERI HAK TANGGUNGAN YANG BUKAN DEBITUR

Tomy Saladin

Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon
Jl. Perjuangan By Pass Sunyaragi Cirebon
Email : Saladintomy@gmail.com

Abstrak

Dalam praktek perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh bank selaku kreditor, maka apabila debitor wanprestasi dalam melaksanakan pembayaran hutangnya kepada kreditor, maka kreditor memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri setelah terlebih dahulu meminta fiat yustitsia dari ketua pengadilan negeri tempat dimana tanah tersebut berada. Dalam perkara sengketa lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan antara Bank Danamon selaku kreditor dengan Zn selaku debitor, Bank danamon selaku kreditor dinyatakan telah melanggar ketentuan hukum dalam melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan milik debitor Zn tersebut. Namun pada kenyataannya pelaksanaan eksekusi maupun lelang eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 dan pasal 20 UUHT No. 4 Tahun 1996 dan juga telah sesuai dengan ketentuan dan tata cara prosedur lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan berdasarkan hukum lelang. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana legalitas dan kekuatan hukum lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan atas permohonan kreditor pemegang sertipikat.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Pidana, dan Hak Tanggungan

Abstract

In the practice of the credit agreement with the guarantee of the right of liability by the bank as creditors, then if debtor tort in carrying out the payment of the debt to the creditor, then the creditor has the right to execute The object of the rights of liability with its own power after first requesting for Fiat Yustitsia from the state court chairman where the land is located. In the case of an auction dispute execution of the object guarantees rights between Bank Danamon as the creditor with Zn as debtor, Bank Danamon as the creditor declared to have violated the provisions of the law in executing the object of the rights assurance of debtor Zn. But in the fact that execution or auction execution of the object of guarantee of the rights of liability has been in accordance with the provisions of article 6 and article 20 UUHT No. 4 year 1996 and also has been in accordance with the provisions and procedures of Procedure execution auction Rights Assurance object under the auction law. The problem discussed in this study is how the legality and legal force of the Auction object guarantees the rights of the liability of the obligation carried out on the application of the creditor holders of the certificate.

Keywords: *legal protection, criminal, and depende*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya setiap orang yang hidup di dunia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak dapat dilakukan secara sendiri tanpa orang lain. Setiap orang harus mempunyai hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Ada hubungan yang mempunyai akibat hukum dan ada hubungan yang tidak mempunyai akibat hukum. Hubungan yang mempunyai akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban. Hal ini membuat hukum berkembang pesat begitu pula dengan hukum perjanjian. Dalam perkembangannya, hukum yang ada tidak dibarengi dengan kemajuan pembaharuan dibidang hukum dan perundangan.¹

Interaksi dari masyarakat yang semakin universal (*global*) seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan praktek pelaksanaannya. Akibat lain dari interaksi ini adalah munculnya berbagai ragam bentuk perjanjian. Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang.²

Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

“ Tiap- tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang”

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan mengatur mengenai ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum memuat tentang peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, ketentuan umum mengatur tentang ketentuan yang dapat diberlakukan baik terhadap perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata maupun diluar KUH Perdata misalnya tentang bagaimana lahirnya perikatan, macam perikatan dan hapusnya perikatan. Ketentuan khusus memuat tentang peraturan-peraturan yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang mempunyai nama tertentu misal: jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata. Ketentuan khusus disebut juga Perjanjian Bernama.³

Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.⁴ Sedangkan Hasanudin Rahman mengemukakan pengertian jaminan sebagai tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.⁵

Berdasarkan pengertian jaminan di atas, dapat mengetahui

¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2004), 25

² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, . 30

³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, . 40

⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), . 61.

⁵ Hasanudin Rahman, *Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, (Bandung: Bumi Aksara, 2008), . 23

fungsi jaminan yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil-hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut apabila debitur melakukan cidera janji.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi prestasinya kepada kreditur.⁶

Menurut jenisnya, jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (*borgtoch/personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang Pihak Ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*).⁷ Jaminan semacam ini pada dasarnya adalah penanggungan utang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPerduta. Pada perkembangannya, jaminan perorangan juga dipraktekkan oleh perusahaan yang menjamin utang perusahaan lainnya. Bank dalam hal ini sering menerima jaminan serupa, yang sering disebut *corporate guarantee*.

Sedangkan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerhed/security right in rem*) adalah jaminan

berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu: jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan atau benda tidak bergerak. Sedangkan jaminan dengan benda tidak berwujud dapat berupa piutang atau hak tagih.⁸ Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerduta menjadi dasar dari perjanjian kredit, yang di dalamnya diatur ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang-barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang atau debitur akan mengembalikan pinjamannya pada kreditur dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya disebutkan juga bahwa perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara pihak-pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan dalam perjanjian pinjam-meminjam dengan memperjanjikan bunga.

Dalam suatu perjanjian kredit perbankan dengan menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit tersebut, bank sebagai kreditur hanya memegang sertifikat Hak Tanggungan yang telah terdaftar dan dikeluarkan oleh kantor pertanahan tempat dimana

⁶ Eddy Aman Putra, *Fungsi Jaminan dalam Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006), . 2

⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Jaminan Dalam Pelaksanaan Kredit Perbankan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010), . 30

⁸ Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, (Bandung : Binacipta, 2008), .27

objek Hak Tanggungan tersebut berada. Sedangkan penerima kredit selaku debitur tetap memegang atau menduduki objek Hak Tanggungan tersebut. Di dalam sertipikat kepemilikan dari objek Hak Tanggungan tersebut oleh kantor pertanahan telah ditulis kata-kata bahwa hak kepemilikan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang dari pemilik objek Hak Tanggungan tersebut kepada bank yang memberikan kredit.⁹

Menurut aturannya, penyitaan itu adalah tindakan hukum yang dilakukan pada taraf penyidikan, sesudah lewat tahap penyidikan tak dapat lagi dilakukan penyitaan untuk dan atas nama penyidik.¹⁰ Pertanyaannya, apakah penyitaan itu dapat dilakukan terhadap semua benda tanpa mempersoalkan status benda itu, atau, benda yang bagaimana sifat dan keadaannya yang dapat dilakukan atau diletakan sita di atasnya. Oleh karena itu, penyitaan terhadap benda yang tidak ada sangkut pautnya dengan peristiwa pidana yang sedang diproses hukum bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan dinyatakan tidak sah. Hal ini akan merugikan pemilik benda, dan ia dapat mengajukan tuntutan praperadilan ke pengadilan maupun mengajukan tuntutan ganti rugi.

J. Satrio berpendapat, jaksa selaku eksekutor berhak melakukan penyitaan sepanjang dapat dibuktikan itu adalah hasil dari kejahatan. Sepanjang hanya tindakan

penyitaan saja, tidak menjadi masalah jika jaksa menyita barang (yang sudah disita sebagai jaminan keperdataan). Pasal 39 KUHAP cukup jelas menyebutkan kriteria benda yang dapat disita, yaitu:

1. Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagian hasil dari tindak pidana,
2. Benda yang telah dipergunakan secara langsung melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkan tindak pidana.
3. Benda yang dipergunakan menghalang-halangi penyidikan atas tindak pidana,
4. Benda yang khusus dibuat atau diperuntukan melakukan tindak pidana.
5. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana.¹¹

B. PEMBAHASAN

1. Bentuk Perlindungan Hukum Pidana Terhadap Pemberi Hak Tanggungan Yang Bukan Debitur

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan melindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.¹²

⁹ Rusdy Murhainis, *Kredit Perbankan dan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan*, (Bandung : Bina Cipta, 2009), . 16

¹⁰ Rusli Muhammad, *Hukum Acara Pidana Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007), . 45.

¹¹ M. Karjadi dan R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Dengan Penjelasan Resmi dan Komentar*, (Bogor: Politeia, 2012), . 46.

¹² Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, (St. paul: West, 2009), . 1343

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.¹³

Pengertian perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berkaitan dalam kepustakaan Belanda berbunyi "*rechtsbescherming van de Burgers tegen de overhead*" dan dalam kepustakaan bahasa Inggris adalah "*Legal protection of the individual in relation to acts of administrative authorities*".

Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat dengan tujuan agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁴

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 dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga

negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.¹⁵

Untuk mengamankan pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditor terhadap debitor tersebut maka dibuatlah perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan dimana debitor memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang telah bersertipikat untuk diikat dengan jaminan hak tanggungan. Objek hak atas tanah dan bangunan yang telah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan tetap masih atas nama debitor kepemilikannya, dan tidak dapat dimiliki oleh kreditor sepanjang debitor melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran hutang-hutangnya kepada kreditor. Namun sebaliknya apabila debitor wanprestasi maka kreditor oleh UUHT No. 4 Tahun 1996 diberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dalam hal pengambilan kembali piutangnya yang belum dibayar oleh debitor tersebut.¹⁶

Selanjutnya, di dalam Pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa:

Pemalsuan surat diancam dengan [pidana](#) penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

- a. Akta-akta otentik;

¹³ M Soerjono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI-Peress,2006), .133

¹⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), . 54

¹⁵ Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum", *Republika*, 09 Mei 2018

¹⁶ Rusdy Murhainis, *Kredit Perbankan dan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan*, (Bandung: Bina Cipta, 2009), . 16

- b. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
- c. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
- d. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
- e. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;

Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Unsur-unsur pidana dari tindak pidana pemalsuan surat selain yang disebut di atas adalah:

- a. Pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan;
- b. Penggunaannya harus dapat mendatangkan kerugian. Kata “dapat” maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup;

- c. Yang dihukum menurut pasal ini tidak saja yang memalsukan, tetapi juga sengaja menggunakan surat palsu. Sengaja maksudnya bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum. Sudah dianggap “mempergunakan” misalnya menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu di tempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan.

- d. Dalam hal menggunakan surat palsu harus pula dibuktikan bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus dapat mendatangkan kerugian.

Lebih lanjut, Pasal 378 KUH Pidana :

“Dengan maksud hendak mengungtungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum dan memakai nama palsu, dengan memakai akal dan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang memberikan sesuatu barang atau menghapuskan piutang diancam dengan penipuan”.

Penjelasan pasal di atas bahwa surat (*grechrift*) adalah suatu lembaran kertas yang di atasnya terdapat tulisan yang terdiri dari kalimat dan huruf termasuk angka yang mengandung/berisi buah pikiran atau makna tertentu, yang dapat

berupa tulisan dengan tangan, dengan mesin ketik, printer komputer, dengan mesin cetakan dan dengan alat dan cara apa pun. Membuat surat palsu (membuat palsu/valschelijk opmaaken sebuah surat) adalah membuat sebuah surat yang seluruh atau sebagian isinya palsu. Palsu artinya tidak benar atau bertentangan dengan yang sebenarnya.

Prinsip keadilan di dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan juga tercermin dari ketentuan Pasal 7 UUHT No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi, "Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada" ketentuan Pasal 7 UUHT No. 4 Tahun 1996 tersebut memberikan perlindungan hukum yang adil kepada kreditor pemegang sertipikat Hak Tanggungan yang beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Apabila debitur mengalihkan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut ke tangan pihak ketiga, maka objek jaminan Hak Tanggungan tersebut tetap menjadi kewenangan bagi kreditor dan kreditor berhak melakukan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut di tangan siapapun objek jaminan Hak Tanggungan tersebut berada.¹⁷

2. Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses

¹⁷Sri Soedewi Mascjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 2000), . 67.

Lelang Eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri

Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, 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 jumlah bunga.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.¹⁸

Pemberian jaminan dari debitur kepada kreditor harus disertai dengan perjanjian jaminan yang telah diatur lebih dulu di dalam perjanjian kredit yang berstatus sebagai perjanjian pokok yang mendasari segala bentuk perjanjian lain sesudahnya termasuk perjanjian jaminan. Perjanjian pokok, di dalamnya harus disebutkan salah satu klausul tentang janji debitur untuk memberikan jaminan tertentu kepada kreditor. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya

¹⁸ Rudi Tri Santoso, *Prinsip Kehati-hatian Dalam Kredit Perbankan*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), . 33

berakhir, maka perjanjian jaminannya juga berakhir. Sifat perjanjian yang demikian itu disebut *accessoir*.

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri: mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada pihak lain. Sedangkan jaminan perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya.¹⁹

Benda jaminan dapat dibedakan menjadi dua yaitu jaminan benda bergerak dan Jaminan benda tidak bergerak, khusus jaminan benda tidak bergerak yang menyangkut tanah yang paling diminati bank pemberi kredit adalah tanah yang dapat dibuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan sertipikat karena tidak mudah dipindah tangankan, harganya cenderung meningkat, dan mempunyai tanda bukti hak. Menurut Liliawati, Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah lahir untuk

memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut.²⁰

Mariam Darus Badruzaman, berpendapat bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*vooroverenkomst*) dari penyerahan uang.²¹ Perjanjian pendahuluan merupakan hasil dari permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan antara keduanya (kreditur dan debitur). Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian kredit dilengkapi dengan perjanjian jaminan sebagai assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada debitur.²²

Istilah “jaminan” merupakan terjemahan dari kata *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.

¹⁹ Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-3, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2003), . 46-47

²⁰ Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, (Jakarta: Harvarindo, 2003), 1

²¹ Mariam Darul Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), . 28

²² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007), . 71.

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, baik benda-benda tak bergerak seperti tanah dan/atau rumah maupun benda-benda bergerak seperti: kendaraan bermotor, persediaan (*stock*) barang di gudang dan sebagainya, atau jaminan imateriil atau jaminan non kebendaan misalnya jaminan perseorangan atau *personal gurantee*.

Benda jaminan dapat dibedakan menjadi dua yaitu jaminan benda bergerak dan Jaminan benda tidak bergerak, khusus jaminan benda tidak bergerak yang menyangkut tanah yang paling diminati bank pemberi kredit adalah tanah yang dapat dibuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan sertipikat karena tidak mudah dipindah tangankan, harganya cenderung meningkat, dan mempunyai tanda bukti hak.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), bahwa status kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan sertipikat agar tanah tersebut mempunyai kepastian hukum yang kuat, sedangkan tanah yang belum bersertipikat belum mempunyai kepastian hukum, mengenai kepemilikannya, lokasinya, luasnya dan batasnya.

Jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban

yang berkenaan dengan kredit yang telah dikururkan. Dengan adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar maka debitur dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya.²³

Kedudukan jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara merupakan salah satu ketentuan pokok dalam hukum jaminan, yaitu mengatur tentang kedudukan harta pihak yang berutang (pihak peminjam) atas perikatan utangnya. Didalam perjanjian kredit bank tanah sebagai jaminan.

Pada prinsipnya pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada lembaga keuangan baik bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi kreditur dalam rangka pelunasan piutangnya, apabila debitur wanprestasi tetapi dalam kenyataannya kreditur sangat sulit mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya apabila debitur yang bersangkutan tersangkut dalam suatu tindak pidana korupsi dan telah dijatuhi sanksi seperti yang disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Problematika hukum muncul ketika debitur dalam perkara pidana korupsi tersebut telah

²³ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), . 67

dijatuhkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan debitur tersebut berada dalam ketidakmampuan membayar atau debitur tersebut wanprestasi otomatis terjadi kredit macet.²⁴

C. KESIMPULAN

Hak tanggungan yang dilakukan atas permohonan kreditor pemegang sertifikat hak tanggungan pertama dan satu-satunya dalam suatu perjanjian kredit bank karena debitur wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat karena didasarkan kepada Pasal 6, 14 dan 20 UUHT no. 4 Tahun 1996, dimana bila debitur wanprestasi maka kreditor berwenang mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan yang diberikan debitur dan melelangnya melalui balai lelang untuk mengambil pelunasan piutangnya. Pelaksanaan eksekusi tersebut dilakukan oleh kekuasaan sendiri oleh kreditor berdasarkan Pasal 14 UUHT No. 4 Tahun 1996 dimana sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah, "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tersebut memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pelaksanaan penjualan objek jaminan hak tanggungan melalui balai lelang oleh kreditor pemegang sertifikat hak tanggungan pertama dan satu-satunya yang memiliki hak preferen (didahulukan) dari kreditor lainnya, didasarkan pada Pasal 20 UUHT No. 4 Tahun 1996.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang bertikai baik atas gugatan pelawanan yang diajukan oleh debitur pemberi Hak Tanggungan adalah pemenang lelang harus dilindungi hak-haknya secara hukum dalam hal kepemilikan objek lelang yang berupa objek jaminan Hak Tanggungan yang telah dibelinya secara sah dari badan lelang yang melaksanakan lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Jaminan Dalam Pelaksanaan Kredit Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 1997
- Eddy Aman Putra, *Fungsi Jaminan dalam Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006
- Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta: Harvarindo, 2003
- Hasanudin Rahman, *Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Bandung: Bumi Aksara, 2008
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2007
- M. Karjadi dan R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Dengan Penjelasannya Resmi dan Komentar*, Bogor: Politeia, 2012

²⁴ Ratna Sumarjanti, *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Aksara Baru, 2007), . 46

- Mariam Darul Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001
- Rusdy Murhainis, *Kredit Perbankan dan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan*, Bandung: Bina Cipta, 2009
- Rusli Muhammad, *Hukum Acara Pidana Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2004
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2001
- Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, 2003
- Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Bandung: Binacipta, 2008
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010