Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi **e-ISSN**: 2549-4236, **p-ISSN**: 1411-8939
Lembaga Penellitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
Volume 23(2), Juli 2023, 1623-1627
DOI: 10.33087/jiubj.v23i2.2998

Kekuatan Hukum Kreditur Hak Tanggungan Peringkat Kedua dan Seterusnya

Nur Hidayati, Ana Silviana
Universitas Diponogero
Corresponding author: nurhidayati.2911@gmail.com, silvianafhundip@gmail.com

Abstrak. Pada dasarnya, setiap orang di perusahaan menghadapi berbagai macam kebutuhan setiap hari. Kebutuhan tersebut beragam, ada yang perlu diprioritaskan, ada yang bersifat sekunder, dan ada pula yang hanya dapat dipenuhi kemudian. Dalam terjadinya pembangunan ini tentunya meningkatnya juga kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor dana, dan tidak semua pengusaha itu memiliki permodalan yang cukup. Maka dari sinilah terciptanya suatu transaksi kredit. Seiring berjalannya transaksi kredit kadang kala terjadinya permasalahan salah satu contohnya kredit macet oleh debitur yang mana agunannya telah ditingkatkan menjadi peringkat kedua, dengan berbagai faktor dikarenakan debitur tidak mampu membayar, dan faktor ekonomi lainnya. Tentunya kreditur harus memiliki kekuatan hukum dalam eksekusi jaminan tersebut. Permasalahan dari penelitian ini ialah, Kekuatan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dan Seterusnya Apabila Debitur Cidera Janji. Metode penelitian yang digunakan adalah Metode penelitian normatif melakukan pendekatan penelitian yang merupakan pendekatan perundang-undangan & konseptual. Kesimpulan hasil penelitian kekuatan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila debitur wanprestasi, jadi kekuatan hukum yang dimiliki kreditur dalam eksekusi jaminan hak tanggungan peringkat kedua, kedua belah pihak mempunyai perjanjian pokok awal yang mengikatkan mereka, pada perjanjian itu yang berisi kesepakatan antara debitur dan kreditur yang dimana apabila pihak debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya memiliki kekuatan hukum yang kuat dan pengaruh yang besar.

Kata kunci : kekuatan hukum; kreditur; hak tanggungan

Abstract. *Basically, everyone in the company faces various needs on a daily basis. These needs vary, some need to be prioritized, some are secondary, and some can only be met later. In the course of this development, of course, industrial and trade activities resulted in an increase in the funding sector, and not all entrepreneurs had sufficient capital. So from here the creation of a credit transaction. As credit transactions progress, problems sometimes occur, one of which is bad debts by debtors whose collateral has been upgraded to second place, with various factors because the debtor is unable to pay, and other economic factors. certainty that the creditor must have legal force in the execution of the guarantee. The problem of this research is, the strength of the creditor as the second rank mortgage holder and so on if the debtor is in default. The research method used is a normative research method using an approach that is an approach to applying laws and conceptualizing. The conclusion of the research is the strength of the creditor as the second rank mortgage holder if the debtor defaults, so the legal power of the creditor in the execution of the second rank mortgage guarantee, both parties have a basic agreement that binds them, in an agreement that contains an agreement between the debtor and creditor which if the debtor defaults, then the creditor as the second rank mortgage holder and so on has strong legal force and great influence.*

Keywords **:** *legal force; creditors; mortgage right*

PENDAHULUAN

Pada dasarnya, setiap orang di perusahaan menghadapi berbagai macam kebutuhan setiap hari. Kebutuhan tersebut beragam, ada yang perlu diprioritaskan, ada yang bersifat sekunder, dan ada pula yang hanya dapat dipenuhi kemudian. Kebutuhan manusia dapat dibagi menjadi tiga jenis: primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan utama adalah kebutuhan yang harus dipenuhi setiap hari, seperti kebutuhan akan makanan, minuman, pakaian, perlengkapan mandi dan lain-lain. Kedua, kebutuhan sekunder, yang tidak harus dipenuhi setiap hari, tetapi harus dipenuhi oleh manusia, termasuk peralatan rumah tangga seperti meja dan kursi. Tempat tidur dan lain-lain. Ketiga, kebutuhan tersier. Ini adalah kebutuhan yang lebih tinggi, yang cenderung boros dan mahal, seperti rumah, mobil, kebun dan lain sebagainya (Supramono, 2013)

Pembangunan ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional dan

merupakan salah satu upaya untuk membangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Menurut hukum, pemerintah dan masyarakat sebagai individu dan bisnis membutuhkan sumber daya yang sangat besar. Mereka mempertahankan pembangunan berkelanjutan (Manurung dan Rahardja, 2004). Dalam terjadinya pembangunan ini tentunya meningkatnya juga kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor dana, dan tidak semua pengusaha itu memiliki permodalan yang cukup. Maka dari sinilah terciptanya suatu transaksi kredit atau yang biasa disebut pinjaman yang diberikan oleh bank selaku kreditur kepada debitur.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan mengatur pengaturan operasional bank konvensional di Indonesia. Singkatnya, bank memenuhi kebutuhan layanan perbankan kepada public (Bahsan, 2012). Lembaga tersebut bertindak sebagai perantara bagi pihak-pihak yang kekurangan atau membutuhkan dana. Oleh karena itu, fungsi utama bank ialah menerima dan menyalurkan kredit dari dan untuk masyarakat. Transaksi kredit yang disebut juga perjanjian kredit didasarkan dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dalam undang-undang perbankan tidak menjelaskan hubungan hukum pemberian kredit dengan debitur selaku peminjam. Salah satu dasar yang diharuskan adanya suatu perjanjian kredit yaitu Berdasarkan pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan yang menjelaskan Kredit ialah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu atas dasar persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Perjanjian kredit tersebut dibuat secara otentik dan bisa juga dibuat secara bawah tangan, di dalam undang-undang Perbankan sendiri tidak mengatur perjanjian kredit dibuat secara tertulis ataupun tidak tertulis (Ikhrom dkk, 2022). Objek dari perjanjian kredit tersebut akan dijadikan hak tanggungan.

Berdasarkan UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Sebagaimana melihat ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU 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 (Satrio, 2004). Dalam perjanjian kredit sendiri dapat lebih dibebankan hak tanggungan yang mana akan disesuaikan peringkatnya terhadap Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyesuaikan data yang ada. Yang biasa disebut peringkat pertama peringkat kedua dan seterusnya.

Seiring berjalannya transaksi kredit kadang kala terjadinya permasalahan salah satu contohnya kredit macet oleh debitur yang mana agunannya telah ditingkatkan menjadi peringkat kedua, dengan berbagai faktor dikarenakan debitur tidak mampu membayar, dan faktor ekonomi lainnya. Tentunya kreditur harus memiliki kekuatan hukum dalam eksekusi jaminan tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya.

METODE

Penelitian ini dianalisis menggunakan metode penelitian normatif (normative legal research) dengan melakukan pendekatan penelitian yang dipakai adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

HASIL

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

krediturnya sebagai kreditur preferen. Berdasarkan KUHPerdata, 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 (Saraswati, 2015).

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 (KUHPer) yang menyatakan: Pasal 1313 berbunyi bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

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 ditimbul dari pihak-pihak yang bersepakat.

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 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 Pada bukunya, Pelaksanaan Hak Tanggungan Perorangan (Inkonsistensi UUHT, Benturan Norma, Kesalahan), disunting oleh LaksBang PRESSindo Yogyakarta 2007, halaman 248. “Pasal 6 UUHT dibuat oleh Kongres sebagai pilar utama terkait dengan penyelesaian cepat klaim kreditur (bank),” ia juga menyatakan di halaman 248 buku yang sama. “Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.” (Litigasi, 2022).

Mariam Darus Badrulzaman 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 KUHPerdata, yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh Kantor Lelang Negara tanpa memerlukan fiat dari Ketua Pengadilan (Ayuningtyas & Imanullah, 2017).

Titel Ekesekutorial 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 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.

SIMPULAN

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

DAFTAR PUSTAKA

Ananda Fitki Ayu Saraswati 2015, Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi Melalui Grosse Akta, *Jurnal Neliti*, 2(2)

Effendi Perangin. 1991. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali

Gatot Supramono. 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta

Ginati Ayuningtyas & M. Najib Imanullah, 2017, Tinjauan Yuridis Ekeskusi Hak Tanggungan Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet di PD. BPR Bank Klaten, *Jurnal Repertorium*, 4(1)

Jono. 2019. *Hukum Kepailitan*. Jakarta: Sinar Grafika

J. Satrio 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti

Litigasi "Eksekusi Hak Tanggungan" 2022, https://litigasi.co.id/hukum-bisinis/6/eksekusi-hak-tanggungan diakses pada Tanggal 1 Juni 2022Pukul 13.20

M. Bahsan, 2012, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada

Manurung, Mandala dan Rahardja, Prathama. 2004, *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Rachmadi Usman, 2013. *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika

Teuku Muhammad Hari Ikhrom dkk, 2022, Tugas Dan Wewenang PPAT Dalam Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Repertorium, *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Universitas Sriwijaya*