



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi pada Kantor Pusat PT.Bank Aceh Syariah di Provinsi Aceh)

Rahmi Rimanda

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

Yusri

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

Abstrak - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Lain yang Berkaitan Dengan Tanah pada prinsipnya memberi perlindungan hukum kepada kreditur dalam suatu perjanjian pembiayaan. Dalam Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa “Apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. Namun, dalam pelaksanaannya, debitur masih sering melakukan wanprestasi yang dapat merugikan kreditur sehingga hak-hak kreditur tidak sepenuhnya terlindungi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditur apabila terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan, mudah dalam pelaksanaan eksekusi dan hak tanggungan mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada. Hambatan dalam perlindungan hukumnya, yaitu objek anggunan cacat dalam pengikatannya, angunan sudah keluar sertifikat lain, agunan dalam sengketa serta pengalihan objek jaminantana diketahui oleh pihak bank. Proses penyelesaian sengketa yaitu menghubungi debitur, melakukan tahapan dengan pemberian surat panggilan, memasang plank dan mengajukan proses lelang melalui Kantor Lelang Negara. Disarankan kepada pihak kreditur perlu adanya analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan uang yang dipinjam tersebut sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, Agar tidak terjadinya permasalahan yang terjadi akibat adanya penjamin yang bukan suami-istri yang sah, maka pihak bank dalam hal ini harus meminta bukti salah satunya bukti buku nikah untuk menghindari agar tidak terjadinya permasalahan di kemudian hari sehingga tidak merugikan pihak bank dan terhadap agunan harus dianalisis dengan teliti agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari apabila ingin dieksekusi serta dalam penyelesaian dicari dahulu penyebabnya apakah karena ada musibah dari debitur atau memang tidak ada itikad baik dari debitur.

Kata Kunci: Perlindungan, Hambatan, Mekanisme

Abstract - Law No. 4/1996 concerning the Right to Mortgage to Land and Other Materials Related to Land in principle provides legal protection to the creditor in a financing agreement. Article 6 of the UUHT stipulates that "If the debtor breaches the creditor the first holder of the dependent has the right to sell the object of mortgage on his own power through public auction and take the settlement of the receivables from the proceeds of the sale. However, in practice, the debtor still often do a default that can harm the creditor so that the rights of creditors are not fully protected. The result of the research indicates that the legal protection against creditors in case of default in a financing agreement with the guarantee of the mortgage, ie giving priority to the creditor of the mortgage holder, easy to execute and the dependent right to the secured object in whose hand the object is located. Obstacles in its legal protection, namely the object of defect in its binding, have been issued other certificates, collateral in the dispute and the transfer of objects jaminantana known by the bank. The settlement process of disputes is to contact the debtor, perform the stages by giving the summons, placing the plank and submitting the auction process through the State Auction Office. It is suggested to the creditor that there is a need for a deep analysis of the intention and ability and ability of the customer / debtor to settle the debt or return the borrowed money in accordance with the agreed period, In order to avoid the occurrence of problems caused by the guarantor who is not a legal husband and wife , then the bank in this case must request evidence of one of the proof of marriage book to avoid so that no future problems so as not to harm the bank and to the collateral must be carefully analyzed in order to avoid disputes in the future if it wants to be executed and in the settlement sought first the cause is whether there is a disaster from the debtor or indeed there is no good faith of the debtor.

Keywords: Protection, Detention, Mechanism

PENDAHULUAN

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan hak tanggungan, meskipun didalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia dan gadai.

Dalam praktek perbankan dewasa ini, jaminan yang bersifat umum tersebut belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) secara maksimal dalam memberikan perlindungan bagi kreditur selaku pemberi pinjaman kepada debitur untuk menjamin pembiayaan yang telah diberikan selama ini. Pihak lembaga perbankan (Bank) memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang-hutang yang harus dibayarkan oleh debitur kepada kreditur. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara pihak kreditur/bank dengan debitur/nasabahnya. Dalam hal ini, yang kerap terjadi adalah debitur dengan jaminan berupa tanahnya yang kemudian dibebani dengan konsekuensi bahwa hak tanggungan adalah sebagai jaminan atas pembiayaan kepada kreditur/bank.

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 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 kreditur tertentu terhadap kreditur–kreditur lain.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode total sampling yaitu *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Teknik ini biasa diartikan sebagai suatu proses pengambilan sampel dengan menentukan terlebih dahulu jumlah sampel yang hendak diambil, kemudian pemilihan sampel dilakukan dengan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, asalkan tidak menyimpang dari ciri-ciri sampel yang ditetapkan.¹ Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer. Hal ini dilakukan berdasarkan

¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm.85.

wawancara dengan responden dan informan dengan tujuan untuk memperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenaran terhadap permasalahan yang akan diteliti. Kemudian penelitian kepustakaan untuk untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, konseptual yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Setelah data penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan yang diperoleh melalui wawancara terkumpulkan, kemudian data dianalisis yang sifatnya kualitatif ditafsirkan secara yuridis, logis, sistematis dengan menggunakan metode induktif dan induktif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Apabila terjadi Wanprestasi

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal perlindungan hukum dengan jaminan hak tanggungan pihak bank memberikan keterangan bahwa pihak bank sangat terlindungi dengan adanya hak tanggungan walaupun masih adanya celah-celah yang dilakukan oleh debitur sehingga menyebabkan pembiayaan macet.

Perlindungan hukum dengan jaminan hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum kepada bank karena bank mempunyai hak prefensi/hak diutamakan dalam hal melakukan eksekusi terhadap jaminan dengan hak tanggungan tersebut.

Terdapat beberapa ketentuan-ketentuan dalam UUHT yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur yang diantaranya sebagai berikut:

1. Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

Bahwa kreditur pemegang hak tanggungan didahulukan pelunasannya apabila debitur wanprestasi dibandingkan kreditur lainnya. Kreditur diberikan kemudahan untuk mengambil pelunasan utang, karena kepada kreditur diberikan hak parate eksekusi. Pasal 1 ayat (1) Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur, merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang

diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Poin pentingnya adalah adanya kepastian hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan bahwa piutangnya akan dikembalikan secara utuh apabila debitur wanprestasi.

2. Mudah pelaksanaan eksekusinya

Pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai pengganti *grossa* akta hipotik mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap memberikan hak pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi.

3. Hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan 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.

Pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh pihak kreditur/bank sebagai suatu lembaga keuangan tentu harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur serta pihak terkait. Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan pembiayaan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur.

Sebenarnya Al-Quran sendiri sudah memberikan perlindungan bahwa setiap perjanjian-perjanjian harus ditunaikan. Apabila pihak debitur menjalankan ajaran agama dan benar-benar memahami akad (perjanjian) yang dibuat maka tidak akan terjadi penunggakan

pembayaran pembiayaan, karena itu merupakan hutang. Dalam agama islam apabila telah diikat perjanjian utang/pembiayaan maka janji tersebut wajib ditepati oleh pihak debitur untuk melunasi hutang-hutangnya. Menepati janji adalah wajib dan setiap orang harus bertanggung jawab terhadap janji-janjinya. sebagaimana dijelaskan dalam AL-Quran surat Al-Maidah ayat1 “*Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...*” dan surat Al-Isra ayat 34 “*...penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya*”. Selain itu, dalam ajaran Islam dilarang menunda-nunda pembayaran utang, perbuatan menunda-nunda pembayaran hutang padahal dia mampu, termasuk perbuatan yang zalim dan dianggap sikap orang yang mengingkar janji (munafik).

2. Hambatan dalam Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur

Dalam proses perlindungan hukum terhadap kreditur dengan jaminan hak tanggungan terdapat beberapa kendala atau hambatan yang dihadapi oleh pihak kreditur yaitu pihak PT. Bank Aceh Syariah dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah yaitu sebagai berikut:

1. Anggunan bermasalah/tidak sempurna atau cacat dalam pengikatannya.

Seperti pada kasus yang diajukan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh dengan Nomor Perkara:79/Pdt.G/2014/PN BNA dengan permasalahan disini yang menjadi agunan adalah harta bersama yang dimiliki suami istri. Suami mengambil kredit dengan jaminan hak tanggungan dimana pada saat penandatanganan perjanjian tersebut yang seharusnya ditandatangani bersama oleh suami istri tersebut namun pada kenyataannya suami (debitur) mengajak orang lain untuk menandatangani perjanjian tersebut. Kemudian pada saat suami wanprestasi atas kewajiban kreditnya hingga agunan tersebut harus disita dan dilelang oleh pihak bank, istri sah dari suami (debitur) tidak terima dan mengajukan gugatan terhadap agunan tersebut.

2. Agunan sudah keluar sertifikat lain (Sertifikat Ganda).

Seperti agunan yang telah berubah sertifikat setelah bencana besar seperti tsunami atau gempa bumi. Dalam hal ini bisa saja debitur memanfaatkan musibah tersebut untuk mengganti sertifikat yang diagunkan kepada bank dengan sertifikat lain, sehingga apabila suatu saat debitur melakukan wanprestasi akan kewajibannya maka pihak bank akan sulit melakukan penyitaan atau pelelangan terhadap agunan tersebut

3. Agunan tersebut dalam sengketa.

Dalam hal ini apabila terhadap agunan tersebut sedang dalam keadaan

bersengketa maka pihak bank tidak bisa menggugat agunan tersebut dikarenakan pihak pelelangan tidak mau melakukan pelelangan terhadap objek jaminan tersebut sampai permasalahan sengketa tersebut selesai

4. Pengalihan objek jaminan atau agunan debitur tanpa diketahui oleh pihak bank atau *take over*.

Dalam hal ini sudah sering terjadi juga mengenai pengalihan objek jaminan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak bank. Kemudian pada saat akan dieksekusi agunan tersebut pihak bank tidak bisa mengeksekusi agunan tersebut karena sudah dialihkan oleh pemilik pertama kepada pihak ketiga.

Selain hambatan-hambatan yang telah disebutkan diatas, ada hambatan lain yaitu turunnya nilai objek jaminan ketika akan dilelang. Hal tersebut dapat terjadi karena terjadinya bencana alam letak objek jaminan yang sudah tidak strategis lagi dan kurangnya peminat terhadap objek jaminan. Sehingga kreditur (bank) mengalami kerugian apabila saat dilelang nilai jaminan tidak mampu menutupi hutang debitur.

Kesalahan-kesalahan umum sehingga terjadinya pembiayaan bermasalah juga ditimbulkan oleh kelalaian dari pihak analisis kredit bank. Seperti *account officer* atau marketing bank tidak menganalisis dengan benar berapa nilai pemasukan dan pengeluaran perbulan calon debitur dengan benar, kemudian tidak melakukan pengawasan secara teratur terhadap debitur yang telah dicairkan modal pembiayaannya, dan hal ini merupakan salah satu penyebab debitur melakukan wanprestasi atas modal pembiayaan tersebut.

Akibat kesalahan internal tersebut yang mengakibatkan debitur wanprestasi atas modal pembiayaan yang diberikan tersebut, maka pihak bank juga akan memberikan sanksi kepada para *account officer* atau marketing. Sanksi yang diberikan bisa seperti pemotongan bonus tunjangan kerja, tidak mendapatkan thr, tidak mendapatkan izin cuti, bisa dipindahkan ke cabang lain dan sanksi yang paling berat tentu saja pemecatan terhadap *account officer* atau marketing tersebut.

3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Antara Kreditur Dengan Debitur Pada Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Mekanisme proses penyelesaian sengketa antara pihak kreditur dengan debitur dengan jaminan hak tanggungan melalui langkah-langkah penyelamatan pembiayaan macet, yaitu sebagai berikut:

1. Pihak Bank Aceh melakukan restrukturisasi, artinya memperbaharui perhitungan dan jangka waktu pembayaran pembiayaan, dan ini merupakan salah satu solusi penyelesaian pembiayaan bermasalah bagi debitur yang menunjukkan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak kreditur.
2. Penyelesaian yang dilakukan secara damai yaitu dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak kreditur dengan debitur yang masih mempunyai itikad baik maupun kooperatif dalam upaya penyelesaian pembiayaan yang bermasalah. Yang dimaksud dengan damai disini adalah:
 - a. Melakukan penjualan sebagian atau seluruh agunan adalah penjualan objek jaminan oleh debitur dengan cara debitur mencari pembeli dan apabila telah terjadi kesepakatan antara debitur dan pembeli objek jaminan tersebut maka langkah selanjutnya adalah pihak debitur dan pembeli sama-sama mendatangi pihak kreditur untuk membayar hutang debitur serta mengambil objek jaminan pada pihak kreditur untuk diserahkan kepada pihak pembeli objek jaminan tersebut.
 - b. Penjualan barang jaminan oleh pihak kreditur berdasarkan surat kuasa adalah penjualan melalui pihak bank karena debitur kesulitan dalam mencari pembeli sehingga untuk dapat melunasi semua hutangnya pada kreditur, debitur memberikan kuasa kepada pihak kreditur untuk menjual objek jaminan tersebut.

Dalam proses pemanggilan debitur pada saat proses pelelangan tidak ada keterlibatan dari jurusita. Kecuali dalam hal adanya permasalahan dalam proses lelang seperti debitur tidak mau mengosongkan agunan, sehingga disinilah keterlibatan jurusita dalam proses mengeksekusi agunan tersebut. Dalam hal penyelesaian pembiayaan macet pihak PT Bank Aceh Syariah lebih mengedepankan cara-cara penagihan langsung. Dari tahun 2014 s/d tahun 2016 jumlah pembiayaan macet pada PT Bank Aceh Syariah mengalami peningkatan sebesar 5%. Hal ini salah satunya terjadi akibat kurangnya itikad baik dari nasabah itu sendiri dan kurangnya prinsip kehati-hatian pihak PT Bank Aceh Syariah dalam menganalisis calon debitur pembiayaan.

KESIMPULAN

Bahwa Perlindungan hukum terhadap kreditur akibat debitur melakukan wanprestasi yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan, mudah dalam pelaksanaan eksekusi dan hak tanggungan mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada. Hambatan dalam perlindungan hukum terhadap kreditur

dengan jaminan hak tanggungan yaitu agunan sering bermasalah/tidak sempurna atau cacat dalam pengikatannya, agunan sudah keluar sertifikat lain, agunan tersebut dalam sengketa serta Pengalihan objek jaminan atau agunan debitur tanpa diketahui oleh pihak bank atau *take over*. Proses penyelesaian sengketa antara kreditur dengan debitur pada pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan cara menghubungi debitur untuk menanyakan bagaimana komitmen dari debitur terkait kewajibannya kepada pihak bank. Kemudian melakukan tahapan-tahapan dengan pemberian surat pemanggilan kepada debitur untuk datang ke bank. Apabila pihak debitur tidak juga datang maka akan diberikan surat peringatan dari surat peringatan satu sampai dengan surat peringatan terakhir (SP3). Kemudian pihak kreditur mendatangi agunan tersebut dan memasang *plank* atau tanda bahwa jaminan ini dibawah pengawasan pihak kreditur. Setelah dipasang *plank* atau tanda maka akan dilakukan pemanggilan terakhir kepada debitur untuk penyelesaian, namun apabila tidak ada juga itikad baik maka pihak bank akan mengajukan permohonan lelang terhadap agunan tersebut kepada pihak pelelangan untuk dilakukan pelelangan. Pihak bank memanggil pihak independen (KJPP) untuk melakukan penilaian kembali agunan tersebut. Kemudian pihak bank melakukan pengajuan proses lelang ke KPNKL untuk dilakukan pelelangan terhadap agunan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008.