

KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK

Elvira Rosdiana Dewi^{1*}, Lia Amaliya², Muhamad Abas³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan, Karawang, Indonesia
 hk18.elviradewi@mhs.ubpkarawang.ac.id¹, liaamalia@ubpkarawang.ac.id²,
 muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id³



Article Info	Abstract
<p>Article History</p> <p>Received: November 20, 2024</p> <p>Accepted: December 31, 2024</p> <p>Keywords: Creditors, Mortgages, Guarantees</p>	<p><i>A practice that is widespread in banking, credit collateral is material in the form of land. In credit agreement practice, defaults often occur, therefore collateral is needed, so that credit agreements gain trust and have high economic value. In this writing, the author aims to find out the legal certainty of creditors regarding collateral in the form of property rights certificates in credit agreements and to find out what the judge's decision was in decision number 8/Pdt.G.S/2021/PN.Kwg. This research uses a normative juridical approach. This research concludes that in credit agreements with collateral, legal protection for creditors is very necessary. Therefore, material collateral is needed to minimize the risk of default by the debtor. Article 6 of the Mortgage Rights Law states that if there is a breach of contract in a credit agreement, the first mortgage holder has the right to sell the collateral that is the object of the mortgage through a public auction.</i></p>

Abstrak

Praktik yang marak dalam perbankan, jaminan kredit yakni kebendaan berupa tanah. Pada praktik perjanjian kredit kerap terjadi wanprestasi, maka dari itu diperlukannya jaminan, agar perjanjian kredit memperoleh kepercayaan yang bernilai ekonomi tinggi. Dalam penulisan ini, penulis bertujuan untuk mengetahui kepastian hukum kreditur atas jaminan berupa sertifikat hak milik di dalam perjanjian kredit dan untuk mengetahui bagaimana keputusan hakim dalam putusan nomor 8/Pdt.G.S/2021/PN.Kwg. Penelitian ini memakai pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini memiliki simpulan bahwa dalam perjanjian kredit dengan jaminan sangat diperlukan perlindungan hokum kepada kreditur. Maka dari itu jaminan kebendaan diperlukan guna memperkecil resiko adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan pihak debitur. Didalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan apabila terjadi cidera janji pada perjanjian kredit, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual jaminan yang menjadi objek Hak Tanggungan melalui perlelangan umum.

Kata Kunci: Kreditur, Hak Tanggungan, Jaminan

I. PENDAHULUAN

Permasalahan kondisi ekonomi makin marak meningkat, permasalahan yang terjadi seperti jasa penyimpanan uang. Lalu kebutuhan masyarakat mengenai wadah yang menawarkan jasa peminjaman uang juga meningkat. Berdasarkan permasalahan yang ada, Bank menjadi suatu lembaga yang dapat memberikan jasa seputar kegiatan perekonomian dalam masyarakat.

Ditentukan dalam pasal 1 angka 2 Undang–Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank adalah

badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, pinjaman modal kerja untuk dan menyalurkannya kepada masyarakat, dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak orang. Dapat dilihat dalam pasal 1 angka 2 tentang definisi Bank merupakan pihak yang memberikan pinjaman kepada pihak lainnya, jadi bank disini bergerak sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, yang bertujuan demi terwujudnya kemakmuran taraf hidup masyarakat yang lebih baik.

UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 mendefinisikan kredit sebagai 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 pemberian bunga. Jadi dapat dijelaskan bahwa kredit berdefinisi penyedia uang atau disebut tagihan berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur diwajibkan melunasi pinjamnya dalam waktu yang telah ditentukan dengan pemberian bunga. Menurut pendapat ahli yakni Gatot Supramono bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang. Dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian kredit yang telah disepakati bersama antara pihak selaku pemberi utang dan pihak selaku penerima utang itu wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit.

Dalam melaksanakan perjanjian kredit tentu diperlukan adanya jaminan. Mengenai jaminan umum sudah diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu." Jika disuatu hari pihak debitur terbukti melakukan cidera janji maka pihak kreditur dapat meminta pelunasan dari barang-barang pihak debitur tersebut yang telah dijadikan jaminan. Bentuk jaminan yang dimaksud dapat berupa gadai, hak tanggungan, dan fidusia.

Bentuk jaminan tersebut bisa berupa kebendaan tertentu yang akan diserahkan kepada pemberi utang sebagai jaminan dengan tujuan sebagai tanggungan atas penyerahan kredit yang telah diberikan kreditur sampai dengan debitur dapat melunasi pinjaman kreditnya tersebut, namun apabila terjadi ingkar janji di dalam perjanjian kredit tersebut maka yang dimaksud dengan jaminan tersebut akan dipergunakan untuk memenuhi kewajiban seluruh atau sebagian dari utang pinjaman untuk mencapai kata lunas baik melalui penjualan maupun perlelangan. Keberadaan jaminan (*collateral*) merupakan kebutuhan bagi kreditor atas bank untuk memperkecil risiko dalam menyalurkan kredit, apabila debitor tidak mampu untuk menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit tersebut.

Jaminan kebendaan pada dasarnya memberikan kedudukan yang lebih baik kepada kreditor pemegang jaminan tersebut daripada kreditor-kreditor lainnya. Pengaturan tentang hukum benda dalam Buku II KUHPerdata ini menggunakan sistem "tertutup", artinya orang tidak diperbolehkan mengadakan hak-hak kebendaan selain dari yang telah diatur dalam undang-undang ini. Selain itu, hukum benda bersifat memaksa (*dwingend recht*), artinya harus dipatuhi, tidak boleh disimpangi, termasuk membuat peraturan baru yang menyimpang dari yang telah ditetapkan.

Dalam praktik perbankan jaminan kredit yang biasa digunakan pada umumnya yakni jaminan kebendaan berupa tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yakni merupakan wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa "Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan". Dan dijelaskan juga bahwa, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan bisa berupa hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU) atau hak pakai (HP).

Dengan adanya suatu jaminan yang diberikan dari debitur, maka itu merupakan syarat sehingga masyarakat dapat memperoleh fasilitas kredit yang disyaratkan oleh kreditur.

Undang-Undang Perbankan juga sangat memiliki fokus terkait pentingnya suatu jaminan yang dijadikan sumber pemberian kredit demi terjaminnya distribusi dana pihak terkait dan dalam rangka perwujudan pergerakan roda ekonomi nasional yang stabil.

Dengan berjalannya kegiatan pengajuan kredit oleh debitur kepada kreditur pasti tidak terlepas dari adanya pengaruh positif dan negatif. Pengaruh positif yakni dapat berjalannya perputaran roda perekonomian masyarakat serta lembaga pembiayaan sehingga dapat menghasilkan profit apabila menerapkan sistem bunga. Namun terdapat juga pengaruh negatif ialah apabila telah terjadi wanprestasi maka pihak debitur dapat menyebabkan adanya kredit macet umumnya dikenal dengan *nonperforming loan*, dan itu dapat merugikan pihak Bank.

Ketika debitur dalam melakukan pengajuan kredit, maka kreditur selaku pemberi kredit harus memperoleh keyakinan dari lembaga pembiayaan yang diajukan kreditnya dan debitur diharuskan untuk dapat memberikan penilaian secara cermat terhadap watak, kemampuan, modal, jaminan serta prospek usahanya ke depan agar pengajuannya disetujui. Dalam melakukan penilaian ini dikenal dengan penilaian 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition of Economy*) perkreditan yaitu sebagai parameter yang digunakan perbankan sampai sekarang dalam rangka untuk mengetahui kelayakan debitur dalam pengajuan kreditnya. Kepastian hukum yang didapat oleh kreditur yakni berbentuk perlindungan hukum bagi bank itu sendiri karena tidak dapat dipungkiri akan ada kemungkinan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur yakni nasabah itu sendiri, sehingga jaminan kebendaan menjadi syarat agar perjanjian dapat berjalan dengan hukum yang berlaku.

Seringkali dalam proses pengajuan kredit yang terjadi dimasyarakat terdapat tindakan yang dimana pihak kreditur merasa bahwa ia dirugikan jika pihak debitor lalai dalam melaksanakan prestasinya dan tidak sesuai dengan isi perjanjian kredit yang berlaku. Maka dibutuhkan adanya peraturan hukum yang mengikat ketika akan melakukan pembebanan suatu hak tanggungan yang nantinya diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit atau lainnya. Dengan adanya aturan hukum tersebut tentunya demi terjaminnya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang memiliki kepentingan dalam suatu perjanjian tersebut, khususnya yakni digunakan untuk para pihak kreditur apabila pihak debitur melakukan wanprestasi atau tidak terlaksananya kewajibannya.

Perjanjian jaminan selalu mengikuti perjanjian pokok, tidak dapat berdiri sendiri, artinya ketika perjanjian pokok berakhir maka berakhir pula perjanjian jaminannya. Oleh sebab itu perjanjian jaminan disebut bersifat *accessoir*. Seseorang tidak mungkin mau menjamin suatu utang, apabila utang tersebut tidak ada. Maksudnya adalah seseorang tidak dapat menjamin utang dengan jaminan hak tanggungan apabila tidak terjadi utang piutang yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian pokok, dalam hal ini perjanjian kredit.

Berdasarkan dalam hukum perjanjian apabila debitur telah lalai dalam menjalankan apa yang telah tertuang dalam perjanjian terkait, maka dapat dikatakan bahwa debitur tersebut melakukan wanprestasi, maka akan terjadi akibat hukum dari peristiwa tersebut. Apabila debitur telah melakukan cidera janji atau kelalaian maka akan ada akibat-akibat yang diterima yaitu membayar kerugian yang diderita oleh kreditur, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim. Terdapat dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Perlakuan yang sama dihadapan hukum termasuk di dalamnya diberikan kepada warga negara yang bermasalah dengan hukum."

Permasalahan dalam perjanjian dalam berjalannya kredit seperti itu sering dijumpai dalam masyarakat, sebagaimana contoh kasus yang terjadi di dalam Putusan Nomor 8/Pdt.G.S/2021/PN.Kwg. dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Karawang sebagai Penggugat melawan Ratna Yulawati sebagai Tergugat I dan Sunardi sebagai Tergugat II. Sebagaimana maksud di atas Penggugat telah memberikan kredit kepada Tergugat I dan Tergugat pada tanggal 25-09-2020, Tergugat I dan Tergugat II

menerima fasilitas kredit dari Penggugat berupa yaitu Kredit Modal Kerja sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 6 bulan.

Dalam masa kredit berjalan, Para Tergugat telah melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran (wanprestasi). Atas kelalaian Para Tergugat dengan tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran tersebut namun dari pihak bank memiliki itikad baik dan memberikan kesempatan sekaligus peringatan sebanyak 3 kali kepada Ratna Yulawati dan Sunardi untuk menyelesaikan kelalaian yang telah diperbuat.

Dengan kesempatan yang diberikan Ratna Yulawati dan Sunardi tetap tidak menyelesaikan kewajibannya, sehingga seluruh total kewajiban yang harus dipenuhi sebesar Rp 223.826.852 (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu delapan ratus lima puluh dua rupiah) dengan rincian Tunggalan Pokok sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan Tunggalan Bunga sebesar Rp 23.826.852 (dua puluh tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu delapan ratus lima puluh dua rupiah). Ratna Yulawati dan Sunardi telah diberitahukan oleh pihak Bank mengenai kewajiban apa yang harus dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditentukan, namun tidak terpenuhi, maka dianggap ingkar janji atau wanprestasi atas Surat Pengakuan Hutang yang telah dibuat secara sah. Didalam Perjanjian ini Para Tergugat telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik seluas 10.548 M2 (Sepuluh Ribu Lima Ratus Empat puluh Delapan Meter Persegi).

Berdasarkan permasalahan yang diangkat di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui kepastian hukum bagi kreditur atas jaminan berupa sertifikat hak milik di dalam perjanjian kredit yang dihubungkan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan; 2) Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 8/ Pdt.G.S/2021/PN.Kwg.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu cara atau sistem untuk mengerjakan sesuatu secara sistematis dan metodologis, serta mengambil kesimpulan yang tepat. Alasan penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif, karena data utama yang diperoleh serta digunakan oleh penulis yakni data sekunder berupa data yang didapatkan melalui studi kepustakaan.

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Adapun alasan penulis memakai spesifikasi ini karena bertujuan untuk mendeskripsikan data yang diperoleh penulis untuk kemudian dianalisa dengan bahasa penulis guna memaparkan permasalahan dan juga menjelaskan kesimpulan dengan judul yaitu Kepastian Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Dikaitkan Dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah. (Studi Putusan Nomor 8/ Pdt.G.S/2021/PN.Kwg.)

Penulis mengumpulkan data yang dibutuhkan dengan melakukan cara penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dengan mengumpulkan data dari Peraturan Perundang-Undangan yang terkait, pendapat ahli, jurnal hukum serta literatur hukum. Data yang telah didapatkan dianalisis secara kualitatif oleh penulis dengan pemikiran berdasarkan penalaran hukum dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkait dengan permasalahan yang dibahas, untuk disusun dalam bentuk sebuah jurnal hukum.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian hukum bagi kreditur atas jaminan berupa sertifikat hak milik didalam perjanjian kredit dihubungkan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan

Hukum mempunyai kedudukan tertinggi agar supaya pelaksanaan kekuasaan Negara tidak menyimpang dari Undang-Undang, dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum, bukan sebaliknya. Menurut Gustaf Radbruch, dalam konsep Ajaran Prioritas Baku mengemukakan ada tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum yakni keadilan,

kemanfaatan dan kepastian hukum. Dari ketiga ide dasar hukum Gustaf Radbruch tersebut, kepastian hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati. Tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Kepastian hukum dapat diperjelas sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Dalam melaksanakan perjanjian asas kepastian hukum yang berkaitan atau biasa disebut sebagai asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas yang menjelaskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana sebuah undang-undang. Jika terjadi sengketa atau permasalahan di dalam pelaksanaan perjanjian, apabila ada salah satu pihak ada yang ingkar janji (*wanprestasi*), maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Putusan pengadilan merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian memiliki kepastian hukum dan akan memiliki perlindungan hukum. Kepastian hukum tersebut pasti dibutuhkan dalam rangka memberi kejelasan dan memberikan perlindungan ketika melakukan tindakan-tindakan hukum ketika perjanjian dijalankan.

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian telah dijelaskan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Sedangkan menurut R. Setiawan Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih", jadi bisa disimpulkan definisi perjanjian yakni suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya. Mengenai syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya yang memiliki pengertian bahwa kedua pihak yang bersangkutan, membuat perjanjian secara sepakat. Menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.
- b. Cakap untuk membuat perjanjian yang memiliki pengertian bahwa setiap orang yang sudah dewasa atau akhil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.
- c. Suatu hal tertentu yang memiliki pengertian bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang dan nanti akan ada, misalnya jumlah, jenis dan bentuknya.
- d. Suatu sebab atau klausa yang halal yang memiliki pengertian bahwa dalam suatu perjanjian diperlukan adanya sebab yang halal, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak melanggar peraturan, keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat berikutnya merupakan syarat obyektif, karena mengenai obyek perjanjian. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietig*). Sedangkan kalau syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum atau batal dengan sendirinya (*nietig*). Salah satu penyebab perjanjian itu dapat dibatalkan manakala perjanjian itu ada unsur penyalahgunaan keadaan, dimana

penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu indikasi tidak adanya iktikad baik dalam sebuah kontrak.

Definisi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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 yang lain." Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
3. Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karena memenuhi asas publisitas.
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.

Pengikatan jaminan hak tanggungan diawali dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Perjanjian jaminan hak tanggungan bersifat *accessoir*, artinya akan berakhir apabila perjanjian pokok berakhir. Pengikatan dituangkan ke dalam akta secara jelas yang mencantumkan identitas para pihak, rincian mengenai utang piutang dan objek jaminannya. Pengikatan yang dituangkan ke dalam akta otentik memberikan kepastian bagi kedua pihak mengenai utang piutang yang diperjanjikan, sehingga dapat dijadikan sebagai bukti yang kuat apabila timbul permasalahan di kemudian hari.

Proses pendaftaran hak tanggungan merupakan hal penting karena terdiri dari prosedur dan persyaratan yang harus dilalui oleh pendaftar sehingga timbulnya hak tanggungan yang diwujudkan dalam bentuk terbitnya sertifikat hak tanggungan. Terbitnya sertifikat hak tanggungan artinya adanya pengakuan hukum terhadap hak tanggungan dan menimbulkan akibat hukum berupa perlindungan hukum terhadap hak tanggungan. Proses pendaftaran Hak Tanggungan:

1. Pengiriman berkas persyaratan. Pasal 13 ayat 2 UUHT menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda-tanganan kta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10 ayat 2, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.
2. Penerimaan berkas persyaratan oleh Kantor Pertanahan. Penyampaian berkas persyaratan pendaftaran hak tanggungan oleh PPAT, harus disertai dengan pengantar yang dibuat rangkap dua, salah satu surat pengantar tersebut yang sudah dibubuhi tanggal penerimaan. Tanda penerimaan berkas oleh Kantor Pertanahan diberikan dengan mengembalikan kepada PPAT tersebut. Pengembalian surat pengantar tersebut semata-mata sebagai pemberitahuan mengenai penerimaan berkas dan tidak selalu merupakan pernyataan bahwa berkas tersebut lengkap. Apabila dalam pemeriksaan kemudian ternyata bahwa persyaratan yang disampaikan kurang lengkap, maka dalam waktu 7 hari kerja sesudah tanggal penerimaan, kepala kantor pertanahan wajib memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan bahwa persyaratan tidak lengkap atau ada yang masih kurang.
3. Pembuatan Buku Tanah. Menurut Pasal 13 Ayat 3 UUHT bahwa pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak atas tanah yang menjadi hak tanggungan serta

menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, maka UUHT menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu. Hak tanggungan itu lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan di buat oleh kantor pertanahan.

Penjelasan mengenai subjek hak tanggungan ini sudah terdapat dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, pertama pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan disebut dengan debitur. Yang kedua pemegang Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang telah diberikannya.

Hak tanggungan dapat hapus karena hal-hal yang tertera yakni hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri, hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Terkait dengan pembahasan dalam penulisan ini adalah tentang kepastian hukum bagi kreditur terhadap sertifikat hak milik yang dijadikan jaminan di perjanjian kredit, dengan bank. Sebagaimana bahwa segala sesuatu perjanjian yang melibatkan pemberian jaminan berupa Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan dimuat juga irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN TUHAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur perihal eksekusi. Pasal 6 UUHT yang berbunyi "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. "Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat mencapai harga tertinggi. maka dengan menyimpang dari prinsip penjualan melalui pelelangan umum dapat dilakukan dengan penjualan melalui bawah tangan, asalkan disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Hal itu berkaitan dengan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada". Asas tersebut merupakan jaminan yang tertuju bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.

Hak Tanggungan termasuk dalam jaminan umum karena Hak Tanggungan merupakan benda tidak bergerak sehingga kreditur dapat dilindungi dengan menggunakan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara. Pasal 1131 KUHPerdara menjelaskan bahwa "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu". Dan pada Pasal 1132 KUHPerdara berisi: "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan untuk didahulukan." Jadi kepastian hukum bagi kreditur atas pelunasan utang debitur berdasar pada pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdara yang membuat posisi kreditur menjadi kreditur konkuren, jika dalam Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan kedudukan kreditur bersifat preferen karena secara khusus dilindungi hak-haknya apabila terjadi kredit macet.

Kreditur yang kedudukannya berubah menjadi konkuren tetap akan mendapatkan perlindungan terhadap hak pengembalian piutangnya.

Pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 8/Pdt.G.S/2021/PN.Kwg

Duduk perkara dalam Putusan Nomor 8/Pdt.G.S/2021/PN.Kwg. menerangkan bahwa pihak Ratna Yulawati sebagai Tergugat I dan Sunardi sebagai Tergugat II telah mengajukan kredit modal kerja kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Karawang sebagai Penggugat. Lalu pada tanggal 25-09-2020 PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Karawang telah memberikan fasilitas kredit modal kerja kepada Ratna Yulawati dan Sunardi sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 6 bulan dengan bunga 1, % per bulannya. Dalam perjanjian ini pihak Ratna Yulawati dan Sunardi telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik seluas 10.548 M2 (Sepuluh Ribu Lima Ratus Empat puluh Delapan Meter Persegi). Namun seiring berjalannya waktu dalam masa kredit berjalan pihak Ratna Yulawati dan Sunardi telah melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran kepada pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Karawang. Dalam hal ini pihak Ratna Yulawati dan Sunardi telah melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran atau terjadi wanprestasi. Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Karawang beritikad baik karena telah memberikan kesempatan sekaligus peringatan sebanyak 3 kali terhadap Ratna Yulawati dan Sunardi untuk menyelesaikan kewajibannya. Namun masih tidak ada juga pembayaran angsuran yang masuk kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Karawang. Berdasarkan penjelasan diatas sudah jelas dinyatakan bahwa pihak Ratna Yulawati dan Sunardi telah melakukan wanprestasi karena dianggap lalai dalam memenuhi kewajibannya.

Sebagaimana telah diketahui bahwa syarat mutlak bagi suatu negara untuk menciptakan hukum yang baik, perlu melihat wibawa, pengayoman, kepastian hukum dan keadilan. Seluruh hakim harus berupaya mengharmonisasikan keadilan berdasarkan ketentuan Undang-Undang (*legal justice*), keadilan berdasarkan moralitas (*moral justice*) dan keadilan masyarakat (*social justice*). Dalam mengambil pertimbangan Majelis Hakim harus mempelajari seluruh gugatan penggugat dan juga dengan seluruh dalil dari tergugat, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum atas sengketa yang dipermasalahkan oleh para pihak. Pertimbangan hukum ini akan menjadi landasan bagi hakim untuk memberikan putusan atas sengketa tersebut.

Hakim berdasarkan pertimbangannya dalam kasus ini, para tergugat memenuhi syarat sah dalam sebuah perjanjian yakni sepakat mengikatkan diri satu sama lain, cakap untuk membuat perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal sebagaimana dalam diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta. Hakim berpendapat bahwa para tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada penggugat, sedangkan dari pihak penggugat sudah memiliki itikad baik yakni mereka telah di berikan kesempatan melalui surat maupun kunjungan sehingga secara hukum para tergugat, sehingga dapat dinvatakan para tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi. berdasarkan pasal 1238 KUHPerduta menyatakan si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan dan sesuai juga dengan pasal 1243 KUHPerduta menyatakan penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak di penuhiya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, telah melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus di berikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Berdasarkan surat pengakuan hutang Nomor SPH :PK20099Cer/4252/09/2020 tanggal 25 September 2020 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, yang menjadi bukti bahwa adanya suatu transaksi peminjaman uang dan peminjaman tersebut dituangkan dalam bentuk pengakuan hutang. Dalam kasus ini total kewajiban yang harus dipenuhi oleh Ratna Yulawati dan Sunardi sebesar Rp 223.826.852 (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu delapan ratus lima puluh dua rupiah) dengan rincian Tunggakan

Pokok sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan Tunggakan Bunga sebesar Rp 23.826.852 (dua puluh tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu delapan ratus lima puluh dua rupiah), angsuran tersebut harus dibayar selambat-lambatnya setiap tanggal 25 pada bulan angsuran yang bersangkutan. Hakim berpendapat bahwa Ratna Yuliawati memberikan kuasa mutlak kepada Penggugat untuk menjual jaminan secara sepihak kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Karawang. Jaminan yang dimaksud berupa sebidang tanah atau bangunan yang berdiri di atas: Sertipikat Hak Milik no 01394/Kalangsurya atas nama Ratnawati Binti Haji Muslih seluas 10.548 M2 (Sepuluh Ribu Lima Ratus Empat puluh Delapan Meter Persegi), beralamat di daerah Dusun Kobak Karim RT 011 RW 004 Desa Kalangsurya Kecamatan Rengasdengklok Kabupaten Karawang. Namun berdasarkan fakta hukum yang menjadi jaminan adalah sertifikat atas nama Ratnawati Binti H. Muslih sedangkan peminjam adalah Ratna Yuliawati dan Sunardi, apakah orangnya sama hakim tidak menemukan fakta tersebut dikarenakan Ratna Yuliawati tidak pernah hadir di persidangan, sehingga gugatan penggugat untuk menjual agunan tidaklah berdasar dan haruslah di tolak. Sehingga berdasarkan uraian pertimbangan hakim diatas maka gugatan dinyatakan bahwa surat pengakuan hutang Nomor SPH :PK20099Cer/4252/09/2020 tanggal 25 September 2020 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, bahwa pihak Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi), menghukum para tergugat untuk membayar seluruh kewajibannya kepada penggugat sebesar Rp 223.826.852 (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu delapan ratus lima puluh dua rupiah) secara tunai, lalu harus pula dinyatakan para tergugat sebagai pihak yang kalah untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan di tentukan sebesar Rp.875.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Sebagaimana berdasarkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 8/Pdt.G.S/2021/PN.Kwg penulis berpendapat bahwa pada putusan tersebut yang diberikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang sudah sesuai dengan undang-undang yang berlaku yakni Pasal 1243 KUHPerdara yang menerangkan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Dalam Pasal 1243 KUHPerdara memiliki 3 unsur wanprestasi yaitu:

1. Terjadinya perjanjian
2. Terdapat pihak yang melanggar perjanjian (cedera janji)
3. Sudah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi dari perjanjian

Jadi para tergugat dinilai telah melakukan wanprestasi sesuai dengan penjelasan Pasal 1243 KUHPerdara. Dan juga terdapatnya surat pengakuan hutang yang merupakan instrumen hutang, yang dari sisi kepentingan kreditur seharusnya dapat segera dieksekusi terhadap kewajiban pembayaran atau pelunasan seluruh jumlah hutang yang wajib dibayar oleh debitur kepada kreditur. Segera dieksekusi berarti tanpa memerlukan putusan pengadilan sebagai perintah untuk melaksanakan kewajiban pelunasan hutang oleh. karenanya, pembuatan surat pengakuan hutang dibuat secara notariil dan pada kepala dokumen atau suratnya dicantumkan kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 224 HIR/258 RBG) agar dapat segera dieksekusi oleh kreditur sendiri.

IV. KESIMPULAN

Jaminan Hak Tanggungan dalam hal ini mengandung kekuatan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi, yang dimana pada jaminan tersebut eksekusinya dapat dilakukan secara sepihak sebagai bentuk tanggungan dari dilanggarnya perjanjian yang telah dilakukan debitur yakni tidak dengan melakukan pembayaran cicilan ataupun pembayaran yang terhambat atau tidak tepat waktu, dengan cara pelelangan benda yang dibebani jaminan hak tanggungan. Sesuai dengan pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yakni dengan

terbitnya sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan setempat. Oleh karena itu apabila hak tanggungan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan, maka hak tanggungan tersebut tidak akan berlaku terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah tersebut. Kemudian bisa disimpulkan bahwa kreditur tidak memiliki jaminan yang sah terhadap agunan yang dijaminkan apabila Hak Tanggungan tidak didaftarkan.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 8/Pdt.G.S/2021/PN.Kwg. pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Sehingga keputusan Hakim dalam menyatakan Para Tergugat melakukan tindakan wanprestasi sudah dikatakan sudah sesuai dengan undang-undang yang berlaku, dan diperkuat bukti adanya Surat Pengakuan Hutang, meskipun terdapat sebagian gugatan yang ditolak oleh hakim karena terdapat beberapa tuntutan yang tidak berdasar dan ditolak. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi ini tentunya akan menjadi langkah terakhir yang akan digunakan bank atas kerugian yang telah dialami oleh pihak kreditur. Walaupun secara umum membutuhkan biaya dan waktu yang tidak sedikit, sehingga bank sebelum itu biasanya akan menempuh cara-cara penyelesaian secara non litigasi agar kerugian yang dialaminya menjadi seminimal mungkin.

REFERENSI

- Ahmadi Miru, & Sakka Pati. (2018). *Hukum perikatan: Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Depok: RajaGrafindo Persada.
- Ashari Tampil Siregar. (2005). *Pendalaman lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Bahsan. (2008). *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Bagir Manan, & Kuntanan Magnar. (2017). *Beberapa masalah hukum tata negara*. Bandung. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Miftah Arifin. (2020). Membangun konsep ideal penerapan asas itikad baik dalam hukum perjanjian. *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Moch. Isnaeni. (2016). *Hukum jaminan kebendaan*. Jakarta: LaksBang.
- Priyo Handoko. (2006). *Menakar jaminan atas tanah sebagai pengaman kredit*. Jember: Centre for Society Studies.
- Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 8/Pdt.G.S/2021/PN.Kwg.
- R. Setiawan. (2007). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Bandung.
- Rheza Narendra Putra Pratama. (2020). Hukum perjanjian kredit dengan jaminan tempat usaha. *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Riduan Syahrani. (1999). *Rangkuman intisari ilmu hukum*. Bandung.
- Santoso Urip. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Kencana.
- Siyasah. (2021). Asas kepastian hukum menurut para ahli. *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Yahya Harahap. (1986). *Segi-segi hukum perjanjian (Cetakan kedua)*. Bandung: Alumi.