

DAMPAK HUKUM KREDITOR ATAS PEMBATALAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN

Zaidan Yusuf Kinayungan*¹, Harjono²

Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

Email korespondensi: zaidanyusuf@student.uns.ac.id

Abstrak: Artikel ini menganalisis mengenai dampak hukum terhadap kreditor pada hak tanggungan yang dibatalkan demi hukum berdasarkan putusan pengadilan. Artikel ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana dampak hukum atas pembatalan hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan. Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini merupakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini memiliki sifat penelitian preskriptif dan terapan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan dengan bahan hukum primer dan sekunder. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa dampak hukum kreditor atas pembatalan hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan adalah hilangnya kedudukan kreditor sebagai kreditor separatis dengan hak untuk parate eksekusi dengan dasar titel eksekutorial menjadi kreditor konkuren yang mempunyai kedudukan sama dengan kreditor lainnya tanpa hak tanggungan.

Kata Kunci: Pembatalan Hak Tanggungan, Dampak Hukum, Kedudukan Kreditor

Abstract: This article analyzes the legal impact on creditors of a mortgage rights that is cancelled by law based on a court decision. This article aims to find out how the legal consequences of a mortgage rights that is cancelled by law based on a court decision. The research method used in this article is a normative legal research method. This research is prescriptive and applied. The technique of collecting legal material used in this research is a literature study with primary and secondary legal materials. Based on the results of the research, it can be concluded that the legal impact of creditors on the cancellation of mortgage rights based on court decisions is the loss of the creditor's position as a separatist creditor with the right to parate execute on the basis of the executorial title to become a concurrent creditor who has the same position as other creditors without mortgage rights.

Keywords: Cancellation of Mortgage Rights, Legal Impact, Creditor's Position

1. Pendahuluan

Hutang-piutang merupakan salah satu cara masyarakat untuk memenuhi biaya kebutuhannya saat ini. Bukan hanya karena sering untuk digunakan, pembiayaan dengan hutang-piutang adalah bentuk yang cukup sederhana dan cenderung mudah untuk dipraktikkan. Hutang piutang yang terjadi pun tidak hanya antara orang perorangan saja, kegiatan tersebut juga telah merambah dengan cepat dalam dunia perbankan, bahkan hutang piutang telah menjadi salah satu produk bank saat ini berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang lazim dikenal dengan pemberian

kredit. Jika dibandingkan dengan produk dan jasa perbankan yang lain, keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit.¹

Kredit dilakukan melalui sebuah perjanjian. Dalam sebuah praktek kredit yang umumnya dilakukan oleh bank kepada perseorangan atau pelaku usaha diperlukan sebuah perjanjian kredit untuk memvalidasi adanya kegiatan tersebut. Perjanjian kredit hadir sebagai bentuk perwujudan kehendak para pihak, yaitu bank atau Kreditor dan Debitor yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban para pihak dengan berbagai ketentuan tambahan sesuai dengan kesepakatan². Penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai pelaku usaha umumnya selaku debitor pelunasannya penuh dengan risiko kemacetan. Maka dari itu dalam praktiknya, penyaluran kredit perlu untuk adanya permintaan jaminan khusus terutama bersifat kebendaan. Terdapat empat bentuk jaminan kebendaan dan salah satunya merupakan Hak Tanggungan yang merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, dan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain³

Berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dapat membantu lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa 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. Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan *Hypotheek* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)⁴.

Hak Tanggungan merupakan agunan atau jaminan kredit yang diatur dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Hak tanggungan bersifat *accessoir*, sifat *accessoir* yaitu perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya⁵. Perjanjian Hak Tanggungan bukan perjanjian yang berdiri sendiri, dan keberadaannya ada karena perjanjian lain yang disebut perjanjian induk atau perjanjian pokok. Perjanjian induk atau perjanjian pokok tersebut ialah perjanjian hutang-piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin sebagaimana bunyi ketentuan butir 8 Penjelasan Umum, Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang masing-masing menjelaskan tentang kedudukan hak

¹ H. R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti Bandung 2005, hlm 123.

² Maria BR Napitupulu, dkk, "*Juridical Analysis of Credit Agreements With Mortgage Guarantee and Cessie Required as Guarantee at PT. BRI AGRO NIAGA PEKANBARU*", International Journal of Educational Review, Law, and Social Sciences, Vol. 2, No. 5, (2022), 654, <https://repository.usu.ac.id/handle/123456789/56126>

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018); 5

⁴ Grafita Aji Parama Bhakti & Zakki Adlhiyati, "*Upaya Gugatan Perlawanan Debitur Untuk Membatalkan Penjualan Lelang Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan nomor 35/Pdt.G/2013/PN.Mgl)*", Jurnal Verstek, Vol.5 No. 2, (2017), 39 <https://doi.org/10.20961/jv.v5i2>

⁵ Frieda Husni Abdullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-hak yang memberi jaminan*, (Jakarta: INDHILL CO, 2009); 6

tanggungan yang bersifat *accessoir* atau ikutan pada suatu piutang tertentu. Apabila suatu hutang itu dihapus, maka hak tanggungan tersebut juga hapus (Pasal 18 ayat (1) huruf a) Undang-undang Hak Tanggungan. Perjanjian *accessoir* atau tambahan tersebut adalah perjanjian yang ada didalam perjanjian pokok sebagai jaminan yang dimaksudkan agar keamanan debitor lebih terjamin dalam perjanjian kredit.

Hak Tanggungan melindungi bank selaku Pemegang Hak Tanggungan setelah memberikan pinjaman kepada debitor yang bisa saja tidak melunasi hutangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hak tersebut bersifat membatasi pemberi jaminan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan. Bahkan menghapus hak Pemberi Hak Tanggungan apabila debitor tidak memenuhi prestasinya⁶. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditor dirugikan ketika pihak debitor 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 kreditor apabila debitor wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya

Fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Kreditor yang memegang Hak Tanggungan merupakan kreditor separatis. Kreditor separatis ini mempunyai preferensi terhadap Hak Tanggungan yang dipegangnya. Kreditor yang memegang Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan kebendaan oleh debitor disebut sebagai Kreditor Separatis karena pelunasannya didahulukan dari kreditor lain atau kreditor konkuren karena merupakan kreditor pemegang hak kebendaan. Kreditor Separatis merupakan hak istimewa yang didapat bagi pemegang Hak Tanggungan karena mempunyai kekuasaan untuk mengeksekusi Hak Tanggungan. Walaupun, dengan adanya Hak Tanggungan tidak menjadikan kreditor terhindar dari resiko tidak dikembalikannya pemberian kredit oleh debitor. Pada praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan sebagai bukti otentik pelunasan piutang kreditor tidak selalu berjalan sesuai dengan yang diharapkan pemegang hak tanggungan. Maksudnya, Hak Tanggungan akan bermasalah apabila tidak dapat dieksekusi ataupun keberadaannya dilawan oleh debitor atau pihak ketiga yang tanah atas haknya dijadikan jaminan atau dengan sebutan “perlawanan pihak ketiga terhadap pensitaan”⁷.

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dapat digugat di pengadilan negeri. Apabila terjadi hal yang melanggar hukum dan bersangkutan dengan Hak Tanggungan maka hak tanggungan itu dapat dibatalkan secara hukum. Pada undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga dijelaskan mengenai apabila ada kegiatan yang berkaitan dengan hak tanggungan tidak sesuai dengan hukumnya seperti pada pasal 12 yang menyatakan “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.”. lalu pada Pasal 20 ayat (4) yang menyatakan “apabila janji melaksanakan eksekusi hak tanggungan tidak sesuai aturan yang sebelumnya dijelaskan pada Pasal 20 maka Hak Tanggungan tersebut dapat batal demi hukum”. Selain ketentuan

⁶ Yulia Risa, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, Jurnal Normative, Vol. 5 No. 2 (2017); 80

⁷ Retnowulan Sutatno dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 1995); 175

dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut, hak tanggungan juga dapat batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan. Batalnya hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan dapat terjadi apabila ada gugatan dari pihak debitor atau pihak ketiga untuk membatalkan hak tanggungan yang sedang dijadikan objek jaminan oleh debitor.

Pengajuan gugatan mengenai hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri dapat dilakukan oleh debitor kepada kreditor terkait dengan penilaian debitor tentang adanya cacat hukum dalam prosedur pengikatan kredit, hak tanggungan dan lelang eksekusi. Dalil gugatan yang dapat diajukan debitor adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditor dalam prosedur pengikatan kredit, pembebanan hak tanggungan dan lelang eksekusi. Gugatan debitor dapat menyebabkan tertundanya pelaksanaan hak kreditor untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari debitor. Serta dibatalkannya hak tanggungan demi hukum karena ada kesalahan dalam pembuatannya. Gugatan terhadap pembebanan hak tanggungan, baik karena adanya wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak akan diselesaikan melalui mekanisme peradilan umum. Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh debitor terhadap kreditor pemegang hak tanggungan biasanya disertai dengan permohonan untuk menyatakan hak tanggungan batal demi hukum dan tidak mengikat. Putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan batal demi hukum atau dibatalkan memberikan dampak signifikan terhadap kreditor pemegang hak tanggungan.

2. Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah cara untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁸ Penelitian ini bersifat preskriptif dan terapan. Pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah jenis penelitian pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan konseptual merupakan jenis pendekatan yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. Teknik pengumpulan bahan hukum yang dilakukan peneliti adalah dengan studi kepustakaan dan bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Teknik analisis dalam penelitian hukum ini menggunakan metode silogisme dengan pola pikir deduktif. Penggunaan metode silogisme ini dimulai dari premis mayor, yaitu pernyataan yang bersifat umum, yang kemudian mengerucut kepada premis minor, yaitu pernyataan yang bersifat khusus lalu kemudian ditarik sebuah kesimpulan dari kedua premis tersebut.

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2016), 3

3. Pembahasan

3.1. Kedudukan Kreditor Hak Tanggungan berubah dari Kreditor Separatis menjadi Kreditor Konkuren

Dengan dinyatakan batal demi hukum atas segala produk yang lahir dari perjanjian tersebut tentu saja akan merugikan pihak Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan, dimana yang sebelumnya berkedudukan sebagai kreditor separatis dengan hapusnya Hak Tanggungan maka hanya akan berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Sehingga dalam pemenuhan piutangnya tidak dapat didahulukan pembayarannya sekalipun di antara mereka ada yang mempunyai tagihan yang lahir terlebih dulu dari pada yang lain. Seorang Kreditor tidak berhak menuntut pelunasan lebih dulu dari Kreditor yang lain.

Kedudukan kreditor dalam hak tanggungan adalah merupakan kreditor separatis. Kreditor separatis adalah kreditor yang memegang hak jaminan atas kebendaan. Kreditor separatis ini mempunyai preferensi terhadap Hak Tanggungan yang dipegangnya. Hal ini tentunya terjadi berdasarkan adanya agunan hak tanggungan dalam sebuah perjanjian kredit. Jika suatu kredit dilepas tanpa agunan, maka kredit itu akan memiliki resiko yang sangat besar, apabila investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula, maka bank akan dirugikan sebab dana yang disalurkan berpeluang untuk tidak dapat dikembalikan⁹. Lain halnya jika ada agunan, bank akan dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut. Jaminan dalam suatu pemberian kredit adalah suatu hal yang harus diperhatikan, baik oleh bank maupun nasabah sebagai calon debitor. Maka dari itu, penandatanganan perjanjian jaminan dilakukan bersamaan pada saat penandatanganan perjanjian kredit.

Pada penjelasan umum angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain”. Terdapat kalimat yang menunjukkan bahwa kreditor mempunyai kedudukan diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain. Hal ini tercantum dalam dasar aturan Hak tanggungan yang apabila kemudian hak tanggungan tersebut dibatalkan, maka hak kreditor yang mempunyai kedudukan diutamakan dari kreditor-kreditor lain ikut dihapus atau tidak berlaku.

Kedudukan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan kepada kreditor pemegang hak tanggungan yang memberi kewenangan dan hak istimewa atas Hak Tanggungan tersebut, nyatanya masih dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pengadilan dapat menyatakan bahwa hak tanggungan batal demi hukum atau dibatalkan karena adanya perbuatan melawan hukum

⁹ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi, 2000); 56

maupun wanprestasi. Perjanjian antara debitor pemberi hak tanggungan dengan kreditor pemegang hak tanggungan tersebut berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) oleh pengadilan jika unsur objektif perjanjian cacat atau tidak terpenuhi, sedangkan jika unsur subjektif perjanjian tidak terpenuhi perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya.

Hapusnya Hak Tanggungan sebagai perjanjian kebendaan mempunyai dampak hukum, yaitu berubahnya posisi Kreditor, yang semula berkedudukan sebagai Kreditor separatis yang mempunyai hak kebendaan kemudian berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan. Hak perseorangan merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 BW atau pada artian bahwa dalam perjanjian tersebut hanya mempunyai jaminan umum bukan jaminan khusus. Oleh karena itu, Kreditor mempunyai persamaan hak dan persamaan kedudukan dengan Kreditor lainnya terhadap harta seorang debitor sehingga dalam pemenuhan piutangnya tidak dapat didahulukan pembayarannya sekalipun di antara mereka ada yang mempunyai tagihan yang lahir terlebih dulu dari pada yang lain.

Apabila kreditor tersebut tidak mempunyai hak tanggungan, maka kedudukan kreditor dalam sebuah perjanjian kredit adalah kreditor konkuren. Kreditor konkuren adalah kreditor yang piutangnya tidak dijamin dengan hak kebendaan namun memiliki hak untuk menagih debitor karena memiliki tagihan yang dapat ditagih terhadap debitor yang didasarkan pada perjanjian, atau dalam kata lain kreditor yang harus berbagi dengan para kreditor lain secara proporsional perbandingan besarnya tagihan masing-masing dari hasil penjualan harta kekayaan debitor yang tidak dibebani dengan hak jaminan khusus namun hanya jaminan yang bersifat umum. Dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor-kreditor lainnya, tidak ada kreditor yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditor lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditor dibanding jumlah keseluruhan utang debitor.¹⁰ Konkretnya seorang Kreditor konkuren adalah kreditor yang tidak berhak menuntut pelunasan lebih dulu dari Kreditor yang lain.

Kreditor konkuren merupakan kedudukan kreditor setelah hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum di pengadilan. Kreditor konkuren adalah kreditor yang tidak diistimewakan dan atau bukan merupakan kreditor yang diperjanjikan sebelumnya, sehingga piutang-piutang dari kreditor konkuren merupakan piutang yang masuk dalam *boedel* pailit apabila debitor dinyatakan pailit oleh para kreditornya. Serta pelunasannya pun harus menunggu dari hasil sisa pelunasan atau pelelangan harta pailit dan sisa pelunasan tersebut harus dibagikan setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutang kepada para kreditor pemegang hak jaminan dan para kreditor dengan hak istimewa secara proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditor konkuren tersebut (*pari passu pro rata parte*)¹¹

¹⁰ Emil Cahyo Prasajo dan Ghansham Anand. "Akibat Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Obyek Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Gugur Demi Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan", Jurnal Selat, Vol. 5 No. 2 (2018), 152

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan*, (Jakarta: Grafiti, 2010), 6-7

3.2. Kreditor lemah kedudukannya serta tidak dapat melakukan parate eksekusi karena kredit tidak mempunyai agunan

Setelah kreditor dinyatakan hilang kedudukannya sebagai kreditor separatis dan menjadikannya sebagai kreditor konkuren, tentu berpengaruh besar pada hak-hak atas perjanjian kreditnya. Hilangnya kedudukan kreditor juga berarti menghilangkan kekuatan kedudukannya pada sebuah perjanjian kredit. Kedudukan kreditor menjadi lemah karena tidak mempunyai hak istimewa didahulukan dari kreditor lainnya serta tidak memiliki wewenang atas jaminan yang sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian kredit. Dengan tidak adanya agunan atau jaminan yang terdapat dalam perjanjian kredit, maka kreditor tidak mempunyai hak khusus yang berlaku apabila dalam perjanjian tersebut memiliki agunan atau jaminan.

Kreditor pemegang hak tanggungan memiliki hak khusus, yaitu hak untuk menjual barang secara langsung atau dikenal dengan istilah parate eksekusi. Parate eksekusi dilaksanakan secara khusus dalam undang-undang khusus. Untuk memberikan persetujuan dan kepastian hukum, kreditor berhak memiliki hak atas benda tertentu, memang membutuhkan secara khusus untuk kepentingan kredit bank. Realisasi dari hak tersebut berupa penandatanganan perjanjian jaminan kredit yang dibuat oleh kreditor dan debitor, dengan objek jaminan yang ditentukan pula¹².

Di dalam Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan tepatnya pada Pasal 6 dinyatakan bahwa “Apabila debitor 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”. Hal ini didasarkan oleh sertifikat hak tanggungan yang mempunyai irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagaimana disebut pada Pasal 14 ayat (2) undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini membuat hak tanggungan mempunyai kekuatan titel eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pada prinsipnya sertifikat hak tanggungan memang memiliki kekuatan eksekutorial dan pelaksanaan lelang objek jaminan dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan tanpa fiat eksekusi¹³. Apabila debitor cidera janji (wanprestasi), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara “*parate executie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan.

Pelaksanaan parate eksekusi yang dikehendaki oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan harusnya tidak perlu mendapatkan

¹² Ika Atikah, “*The Urgency of Mortgage Agreement as an Effort to Realize the Trust by Bank as Creditor*”, Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol. 10 No. 2 (2021), 45

¹³ Anita Setyawati. “*Derden Verzet terhadap Eksekusi Hak Tanggungan*”, Jurnal Verstek, Vol. 7 No.3 (2019), 79 <https://doi.org/10.20961/jv.v7i3.38269>

campur tangan pengadilan (tidak perlu ada persetujuan pengadilan) karena kehadirannya merupakan kehendak dari UUHT, sehingga pelaksanaan eksekusinya merupakan pengecualian dari proses peradilan.¹⁴

Kreditor sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitor melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit. Tetapi hak atas tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan, apabila dinyatakan batal demi hukum atau tidak mengikat, maka kreditor pemegang hak tanggungan tidak memiliki kedudukan yang diutamakan lagi (*droit de preferen*). Kedudukannya sama dengan kreditor lainnya untuk memperoleh pelunasan piutangnya dan berlaku ketentuan tentang jaminan umum sesuai Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan apabila dibatalkan demi hukum maka tidak mempunyai agunan dalam pemberian kreditnya. Hal ini jelas menjadikan kreditor di pihak yang rugi karena resiko dari kredit tersebut kembali kecil kemungkinannya. Agunan atau jaminan dalam perjanjian sangat penting bagi kreditor karena memberikan perlindungan dan kepastian terhadap pemulihan pembayaran jika pihak yang menerima kredit atau debitor gagal memenuhi kewajibannya. Dengan adanya agunan atau jaminan maka perjanjian tersebut apabila debitor mengalami kegagalan membayar kewajiban hutangnya maka kreditor memiliki hak untuk menggunakan aset yang jadi jaminan untuk melunasi hutang debitor sebelum kreditor lainnya. Agunan atau jaminan juga dapat menurunkan resiko kredit seorang kreditor dalam perjanjian, karena agunan atau jaminan dapat diambil alih oleh kreditor. Adanya agunan atau jaminan juga memberi insentif bagi debitor untuk memenuhi kewajibannya kepada kreditor, karena debitor menyadari apabila tidak memenuhi kewajiban pembayaran maka kreditor dapat menggunakan jaminan tersebut untuk melunasi hutang debitor yang berdampak negatif pada reputasi debitor.

Perjanjian Kredit yang dibatalkan hak tanggungan sebagai agunannya juga menjadikan perjanjian kredit itu sendiri tidak mempunyai agunan. Meskipun kreditor berkedudukan riskan karena dalam perjanjian kreditnya tidak mempunyai agunan, perjanjian kredit tanpa agunan ini tetap dilindungi secara hukum dalam penerapannya. Apabila debitor wanprestasi akan kreditnya, maka kreditor dapat memberi surat peringatan atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali, setelah itu apabila debitor tidak beritikad baik untuk menyelesaikan hutangnya maka kreditor dapat menggugat debitor atas wanprestasi terhdap kreditnya. Perjanjian Kredit yang awalnya mempunyai agunan atau jaminan khusus yaitu Hak Tanggungan, setelah Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum maka perjanjian kredit tersebut menjadi kredit tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan mengandung lebih besar resiko, sehingga dengan demikian berlaku bahwa semua harta kekayaan debitor baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian seluruhnya menjadi jaminan pemenuhan pembayaran hutang¹⁵.

¹⁴ Tri Kurniawan Ahinea. "Kajian Yuridis terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan":, Jurnal Ilmu Hukum *Legal Opinion*, Vol 4 No. 2, (2016), 3

¹⁵ Agustina Ni Made Ayu Darma Pratiwi, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pemberian Kredit Tanpa Agunan", Vol. 4 No 1, (2021), 31

4. Kesimpulan

Dampak hukum terhadap kreditor terkait Hak Tanggungan yang dinyatakan batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan berpengaruh pada kedudukan kreditor. Pengaruh yang signifikan terdapat pada kedudukan Kreditor dalam Perjanjian Kredit. Kreditor pada Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang spesial yaitu kreditor Separatis, namun dampak dari dibatalkannya Hak Tanggungan maka kedudukan tersebut tidak berlaku dan kreditor mempunyai kedudukan yang sama dengan kreditor lainnya tanpa Hak Tanggungan. Kedudukan Kreditor yang telah menjadi kreditor konkuren menjadikan Kreditor lemah kedudukannya karena kreditor tidak berhak menuntut pelunasan lebih dulu daripada kreditor yang lain. Selain itu, kreditor juga tidak lagi dapat mempunyai hak menjatuhkan Parate Eksekusi kepada Hak Tanggungan yang dimilikinya karena Hak Tanggungan tersebut telah batal demi hukum dan kreditor tidak mempunyai titel eksekutorial yang diperlukan untuk melakukan Parate Eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut.

Referensi

- Adrian Sutedi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Agustina Ni Made Ayu Darma Pratiwi. 2021. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pemberian Kredit Tanpa Agunan." *Raad Kertha*. 4 (1): 28-36
- Anita Setyawati. 2019 "Derden Verzet terhadap Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Verstek*. 7 (3): 78-84 <https://doi.org/10.20961/jv.v7i3.38269>
- Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi
- Emil Cahyo Prasajo dan Ghansham Anand. 2018 "Akibat Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Obyek Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Gugur Demi Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan." *Jurnal Selat*, 5 (2): 149-160
- Frieda Husni Abdullah. 2009. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-hak yang memberi jaminan*. Jakarta: INDHILL CO
- Grafita Aji Parama Bhakti & Zakki Adhitya. 2017 "Upaya Gugatan Perlawanan Debitur Untuk Membatalkan Penjualan Lelang Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan nomor 35/Pdt.G/2013/PN.Mgl)" *Jurnal Verstek*. 5 (2): 38-52 <https://doi.org/10.20961/jv.v5i2>
- H. R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ika Atikah. 2021 "The Urgency of Mortgage Agreement as an Effort to Realize the Trust by Bank as Creditor." *Jurnal Hukum dan Peradilan*. 10 (2): 31-64
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (KUHAPerdata)

- Maria BR Napitupulu, dkk. 2022. *“Juridical Analysis of Credit Agreements With Mortgage Guarantee and Cessie Required as Guarantee at PT. BRI AGRO NIAGA PEKANBARU.”* International Journal of Educational Review, Law, and Social Sciences 2 (5): 651-658 <https://repository.usu.ac.id/handle/123456789/56126>
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. Penelitian Hukum Edisi Revisi. Jakarta: Kencana.
- Retnowulan Sutatno & Iskandar Oeripkartawinata. 1995. Hukum Acara Perdata, Bandung: Mandar Maju
- Sutan Remy Sjahdeini. 2010. Hukum Kepailitan. Jakarta: Grafiti
- Tri Kurniawan Ahinea. 2016 “Kajian Yuridis terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan.” Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. 4 (2): 1-10
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Yulia Risa. 2017 “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.” Jurnal Normative, Vol. 5 (2): 80