

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Tujuan pembangunan nasional adalah membangun masyarakat yang adil dan sejahtera. Salah satu bagian dari pembangunan nasional adalah pembangunan ekonomi. Sebagai bagian dari pembangunan nasional, pembangunan ekonomi merupakan upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dengan perkembangan teknologi yang semakin pesat, kebutuhan dana masyarakat juga semakin meningkat, yang membuat perkembangan kebutuhan sehari-hari meningkat mengikuti perkembangan zaman. Di era globalisasi sekarang ini, banyak orang memberikan pinjaman atau kredit kepada bank. Transaksi bank dapat didefinisikan sebagai ikatan hukum antara bank dan debitur, termasuk transaksi di lembaga pembiayaan dan kredit. Transaksi bank di bidang perkreditan memberikan peran yang sangat penting bagi bank sebagai lembaga pemberi dana kepada debitur. Di setiap negara tentunya ada bank yang mengatur sistem keuangan negara tersebut. Apabila suatu sistem keuangan tidak efisien dan beroperasi secara tidak normal tentunya akan berdampak pada perkembangan ekonomi masyarakat. Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) mengatur bahwa fungsi bank adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat dengan tetap mendukung pembangunan nasional. Transaksi perbankan Indonesia memiliki tujuan

penting tidak hanya untuk masalah ekonomi, tetapi juga untuk masalah non-ekonomi, seperti masalah yang menyangkut stabilitas politik dan sosial.¹⁾ Salah satu kegiatan usaha yang pokok bagi bank konvensional adalah berupa pemberian kredit yang dikenal dengan istilah kredit perbankan.

Kata “kredit” berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang maksudnya “percaya”. Jika hal ini terkait dengan kredit yang diberikan oleh bank, berarti bank sebagai kreditur memberikan kepercayaan untuk memberikan sejumlah uang kepada nasabah (debitur) karena debitur dapat dipercaya untuk mengembalikan pinjaman setelah jangka waktu tertentu.²⁾ Pemberian kredit dapat diartikan sebagai suatu perjanjian hutang antara bank sebagai kreditur dengan masyarakat sebagai debitur yang menekankan pada kesepakatan antara para pihak. Perjanjian tersebut berawal dari kebebasan membuat perjanjian tertulis berdasarkan perjanjian hutang antara bank dengan pihak lain yang melunasi hutang dengan membayar hutang setelah jangka waktu tertentu. Pasal 8 Ayat 1 Undang-Undang Perbankan mengatur bahwa ketika kredit diberikan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Syariah, bank umum harus mempunyai keyakinan berlandaskan bukti analisis yang mendalam atas watak dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan. Kredit yang diberikan bank tentunya mengandung risiko salah satunya kredit macet. Untuk mencegah terjadinya kredit macet, bank pemberi kredit wajib melakukan analisis dan evaluasi yang mendalam atas, niat, kemampuan, dan

¹⁾ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 20.

²⁾ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2009), hal. 152.

kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai kesepakatan untuk membangun kepercayaan. Bank melakukan tahapan analisis berdasarkan prinsip 5C sebagai dasar pemberian kredit yaitu, *character* (watak kepribadian), *capital* (modal), *collateral* (jaminan agunan), *capacity* (kemampuan) dan *condition of economic* (kondisi ekonomi). Perhitungan kredit merupakan kegiatan untuk menilai keadaan calon debitur dan penilaian atas analisis kredit ini akan sangat mempengaruhi kualitas portofolio Kredit Bank.³⁾

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait. Jaminan merupakan salah satu unsur penting dalam pemberian kredit. Perjanjian kredit mutlak membutuhkan lembaga jaminan untuk memberikan kepastian pengembalian pinjaman yang diberikan. Dalam setiap perjanjian kredit, kreditur selalu mewajibkan debitur untuk memberikan agunan atau jaminan. Jika debitur gagal bayar atau tidak mampu melunasi hutangnya, maka kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan kredit tersebut. Tujuan dari penjualan jaminan kredit adalah untuk membayar kembali kredit macet pihak peminjam. Jaminan tersebut terdiri dari 2 yaitu jaminan yang bersifat umum dan jaminan yang bersifat khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya. Jaminan khusus adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana

³⁾ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta:Intermedia, 1995), hal.99.

mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur *previlage* (hak preverent).⁴⁾

Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara mengatur tentang jaminan umum. Pasal 1131 KUHPerdara mengatur ketentuan tentang jaminan umum, yang artinya berlaku terhadap setiap debitur dan kreditur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang berisi bahwa:

”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

Dengan berlakunya peraturan tersebut, maka debitur akan secara otomatis memberikan kekayaan debitur kepada masing-masing krediturnya. Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata merupakan ketentuan untuk memberikan perlindungan yang bersifat universal dalam sistem hukum setiap negara. Selanjutnya Pasal 1132 KUHPerdara menegaskan:

“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 diantara para kreditur itu ada alasan- alasan yang sah untuk didahulukan.”

Jaminan umum yang diatur di KUHPerdara Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara memiliki kelemahan sebagai berikut:

- 1) Status kreditur sebagai kreditur konkuren, sehingga tidak berhak mendapat prioritas dari kreditur lainnya;

⁴⁾ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 174.

- 2) Sulit untuk mengidentifikasi dan menghitung kekayaan seseorang (debitur) dalam upaya menyita;
- 3) Risiko akan muncul jika nilai aset debitur tidak dapat digunakan untuk melunasi hutangnya⁵⁾

Pembayaran kembali hutang dengan jaminan khusus merupakan hak khusus pada jaminan tertentu bagi pemegang gadai, hipotik, hak tanggungan, dan fidusia. Salah satu jaminan yang sering digunakan debitur adalah menggadaikan tanahnya sendiri yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dalam bentuk hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada kreditor, karena dari segi ekonomi, hak tanggungan biasanya meningkat. Hak Tanggungan adalah jaminan tanah yang digunakan untuk membayar hutang tertentu dan kreditor tertentu memiliki prioritas diatas kreditor lainnya. Jika debitur gagal bayar, kreditor memiliki hak untuk menjual tanah dalam pelelangan umum, yang tunduk pada hukum dan peraturan saat ini dan mendaat hak prioritas dari kreditor lainnya.⁶⁾

Kegiatan pembebanan hak tanggungan dimulai dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian hutang, yang kemudian disusul dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (dapat pula dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)) di depan PPAT yang wilayah kerjanya di daerah tersebut. Kemudian langkah selanjutnya adalah pendaftaran hak tanggungan tersebut di kantor pertanahan yang merupakan hari lahir hak

⁵⁾ Dahlan Siamat, *Op.Cit.*, hal.100.

⁶⁾ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), hal. 7.

tanggungan yang dibebankan. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dipindahtangankan.

Prosedur pembebanan hak tanggungan yang melibatkan pejabat-pejabat, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten, Ketua Pengadilan Negeri serta Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, yang pada setiap tahap pemberian hak tanggungannya dapat memenuhi ciri-ciri yang tercantum dalam Penjelasan atas Undang-Undang Hak Tanggungan dalam butir 3 sub c dan d yaitu :

c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Terpenuhinya asas publisitas akan memberikan perlindungan kepada semua pihak yang terlibat dalam hak tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang selanjutnya disingkat Undang-Undang Hak Tanggungan, menetapkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah itu, yang digunakan untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pemberian kredit yang dilakukan bank banyak dijumpai bahwa tidak semua debitur dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar hutang. Berdasarkan ketentuan Pasal Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila debitur gagal bayar, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui lelang publik serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset tersebut. Namun pada praktiknya, Bank pada saat melakukan eksekusi banyak mengalami kendala salah satunya adalah mendapatkan gugatan dari pihak ketiga sebagai pemilik jaminan yang sah atas objek jaminan yang dijadikan Hak Tanggungan.

Penelitian ini peneliti akan meneliti putusan Mahkamah Agung dalam dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1217K/Pdt/2016 yang mana putusan tersebut adalah mengenai adanya gugatan pihak ketiga sebagai pemilik sah objek jaminan hak tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa sepengetahuannya. Para pihak dalam kasus ini adalah PT Permodalan Nasional Madani (PNM) Unit Cepu, Bagus Satriya Wicaksono Bin Bambang Siswoyo, Erlinawati, dan Notaris/PPAT Wahyu Widyastuti S.H.,.

Erlinawati dan Bagus Satriya adalah pasangan suami istri yang sah dan selama perkawinannya mereka telah membeli asset berupa sebidang tanah yang dijadikan sebagai rumah permanen (rumah kos) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1716 atas nama Erlinawati. Tahun 2013 Erlinawati mengajukan

permohonan kredit kepada PT PNM Unit Cepu tanpa sepengetahuan Bagus Satriya yang masih berstatus sebagai suami sah dari Erlinawati. Erlinawati memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik nomor 1716 atas nama Erlinawati. Pada saat penandatanganan perjanjian kredit, Erlinawati membawa orang yang mengatas namakan dirinya sebagai Bagus Satriya dan untuk menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan maka dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas sebidang tanah dan bangunan rumah permanen (rumah kos) dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1716 atas nama Erlinawati yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Wahyu Widyastuti S.H., dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). Seiring berjalan waktu, Erlinawati tidak mampu untuk menjalani kewajibannya yang diatur dalam perjanjian kredit, lalu PT PNM (Permodalan Nasional Madani) unit Cepu memberikan surat peringatan kepada Erlinawati namun tidak ada respon dari Erlinawati. Bagus Satriya kemudian mendapati tanah dan bangunan miliknya dijadikan jaminan kredit oleh PT PNM unit Cepu sehingga Bagus Satriya langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blora. Pengadilan Negeri Blora mengeluarkan putusan antara lain bahwa perjanjian kredit antara Erlinawati dan orang yang mengaku sebagai Bagus Satriya Wicaksono dengan PT PNM unit Cepu yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 45 tertanggal 16 Agustus 2013 tidak berlaku, dan Akta Pengikatan Hak Tanggungan Nomor 542/CP/2013 yang diterbitkan tanggal 21 Agustus 2013 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Wahyu Widyastuti, S.H., dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan

hukum; dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak sah dan batal demi hukum. Pada putusan tingkat banding dalam putusan Nomor 332/PDT./2015/PT.SMG Hakim pengadilan tinggi Semarang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor 1217 K/pdt/2016 juga menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung.

Permasalahan terhadap akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dapat terjadi karena berbagai hal termasuk ketidak jujuran dari para pihak yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum. Undang undang menjamin kepada kita kebebasan untuk membuat persetujuan, artinya kita bebas membuat persetujuan dengan bentuk apapun dengan menyimpang dari bentuk tercantum dalam undang undang asal memenuhi syarat syarat sahnya persetujuan sesuai dengan pasal 1320 KUHperdata yaitu:

- 1) sepakat mereka yang mengikat dirinya
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 3) suatu hal tertentu
- 4) suatu sebab yang halal

Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan bahwa akta yang dapat dimintakan pembatalan dapat terjadi karena tidak terpenuhinya syarat subjektif, yaitu sepakat terhadap mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap dalam bertindak, artinya pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang

tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya perjanjian secara tidak bebas.⁷⁾

Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang satu satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada orang lain. Jadi Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana ditentukan oleh Undang Undang Jabatan Notaris. Secara khusus, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁸⁾

Prinsip kehati hatian sangat diperlukan oleh Notaris/PPAT untuk menghindari melakukan suatu pelanggaran dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya. Pelanggaran dalam menjalankan profesi dan jabatannya dapat mengakibatkan akta yang dibuat seharusnya adalah akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dapat menjadi akta dibawah tangan dan dapat menjadi batal demi hukum. Akta yang dinyatakan batal demi hukum dapat mengakibatkan kerugian oleh berbagai pihak.

⁷⁾ A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983) hal. 63.

⁸⁾ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1

Penelitian ini akan membahas mengenai perlindungan hukum secara keperdataan terhadap bank, sebab dalam hal ini bank sebagai kreditur yang beritikad baik tentu saja sangat dirugikan karena pihak bank telah memberikan pinjaman kredit sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sedangkan perjanjian kredit dan hak tanggungannya dibatalkan oleh pengadilan dan Mahkamah Agung sementara dalam putusan pengadilan tidak terdapat kejelasan terhadap perlindungan bagi bank selaku kreditur yang beritikad baik terkait dengan nasib jaminannya serta dapat tidaknya proses eksekusi terhadap obyek jaminan bank tersebut dilakukan. Penelitian ini juga akan membahas tentang upaya yang dapat dilakukan Notaris/PPAT untuk mencegah timbulnya masalah terhadap kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan permasalahan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP PEMBATALAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT” (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1217K/Pdt/2016)**

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pembatalan hak tanggungan dalam perjanjian kredit berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1217K/Pdt/2016?

2. Bagaimana penerapan prinsip kehati hatian yang dapat dilakukan Notaris/PPAT untuk mencegah timbulnya masalah terhadap kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan?

1.3 Tujuan penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1.3.1 Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pembatalan hak tanggungan dalam perjanjian kredit berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1217K/Pdt/2016.
- 1.3.2 Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan prinsip kehati hatian yang dapat dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk mencegah timbulnya masalah terhadap kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas maka manfaat dari penelitian ini adalah:

- 1.4.1 Manfaat teoritis penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat untuk memberikan informasi dan pengetahuan bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu pengetahuan hukum pada khususnya terkait dengan ilmu hukum keperdataan, serta dalam lapangan Hukum Perjanjian, Hukum Perbankan dan Hukum Jaminan dan tanggung jawab Notaris
- 1.4.2 Manfaat praktis penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai

bahan pengetahuan dan masukan kepada masyarakat umum terutama khususnya kepada kreditur dan debitur pemegang Hak Tanggungan, hakim, Notaris dan PPAT tentang penyelesaian kasus terkait dengan adanya pembatalan hak tanggungan dan prinsip kehati hatian yang dapat diterapkan Notaris dalam upaya mencegah timbulnya masalah dalam perjanjian kredit.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara umum pada setiap babnya, berikut sistematika dari penulisan ini adalah:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini dijelaskan tentang latar belakang, permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini dijelaskan tentang teori-teori yang digunakan, diantaranya adalah tinjauan umum tentang perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan tinjauan umum akta notaris dan prinsip kehati hatian notaris dalam membuat akta otentik.

BAB III: METODELOGI PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan mengenai jenis penelitian dan teknik perolehan data secara umum dan fakta yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi Kreditur atas pembatalan perjanjian kredit berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku dan

penerapan prinsip kehati hatian yang dilakukan notaris untuk mencegah timbulnya masalah dalam perjanjian kredit.

BAB IV : ANALISIS PERMASALAHAN

Pada bab ini dianalisis permasalahan yang terjadi yaitu bentuk perlindungan hukum bagi Kreditur terhadap pembatalan perjanjian kredit dan penerapan prinsip kehati hatian yang dapat dilakukan Notaris/PPAT untuk mencegah timbulnya masalah terhadap kredit yang dijamin dengan hak tanggungan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini merupakan akhir penulisan ini. Bab ini berisi simpulan dan saran. Bagian simpulan mengemukakan simpulan hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya, terutama untuk menjawab pokok-pokok permasalahan. Pada bagian saran dikemukakan berbagai saran dengan harapan agar terdapat kepastian perlindungan hukum terhadap Kreditur pemegang Hak Tanggungan di Indonesia.