

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana. Prinsip hak tanggungan merupakan bagian dari prinsip-prinsip yang berkaitan dengan ekonomi yang menggunakan antara lain prinsip bagi hasil. Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan perkreditan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka pada tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia, karena undang-undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan yang mana cakupannya meliputi:

- a. Obyek Hak Tanggungan
- b. Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan
- c. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan
- d. Eksekusi Hak Tanggungan
- e. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan
- f. Sanksi Administrasi.

Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang *creditverband* dan *hypotheek* dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembebanan Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, hal ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak tanggungan.

Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditor maupun debitor, hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada Hak Tanggungan yaitu:¹

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahuluk kepada pemegangnya (*Droit de preferent*)
2. Selalu mengikuti obyek hak tanggungan yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*)

¹ Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2005, Hal 416.

3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dari ciri-ciri tersebut maka Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. *Droit de preferent* dan *Droit de suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan jelas bisa merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh mereka, maka untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, hal ini yang dimaksud dengan syarat asas spesialitas

Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.² Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.³ Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan

² Daeng Naja, *Legal Audit Operasional Bank*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 4.

³ Bachrudin Sjaroni, *Ekonomi Mikro*, Jakarta: Deepublish, 2019, hlm. 7.

pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi - bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pengecualian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) diatas adalah bahwa untuk kepentingan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi, pengecualian ini disebut Royalty Partial.⁴

Secara normatif Hak Tanggungan masih tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 124 ayat (1) dan (2), yang menyatakan :

1. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa :
 - a. Obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
 - b. Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak

⁴ Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2005, Hal 413.

Tanggungjawab oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Hak Tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Apabila dicermati dari ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan: “Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu“.

Dalam melakukan usahanya tersebut, bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.⁵ Kredit perbankan ini telah dimanfaatkan dan dipraktekkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal tersebut, maka dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan

⁵ Ikatan Bankir Indonesia, *Hukum Kredit Perbankan*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015, hlm. 4.

Perjanjian Kredit.⁶ Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).

Resiko-resiko yang umumnya merugikan Debitur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat.⁷ Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya protection atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.⁸ Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitur.⁹ Dalam praktek perbankan,

⁶ Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Perjanjian Kredit*, Jakarta: Deepublish, 2017, hlm. 14.

⁷ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2018, hlm. 186.

⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Sosial*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019, hlm. 28.

⁹ Munir Fuady, *Hukum Pelunasan Utang Debitur*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 2019, hlm. 47.

dapat diperhatikan bahwa penjualan (*pencairan*) objek atau jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya karena pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit, serta hasil penjualan jaminan tersebut untuk meminimalkan kerugian yang akan diderita pihak bank nantinya. Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank, perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara lain dengan mengikat objek jaminan kredit secara sempurna melalui ketentuan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan.¹⁰

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada bank. Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (*asset*) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet.¹¹ Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan dalam Pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, serta ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya

¹⁰ Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Yogyakarta: CV. Social Politic Jenius, 2019, hlm.85.

¹¹ Yudha Kumala, *Hukum Lelang Indonesia*, Jakarta: Deepublish, 2020, hlm. 60.

piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.¹²

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hypoyheek dan creditverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, lembaga Hak Tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, serta ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang perkreditan.¹³ Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, 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 - benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.¹⁴

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131 Tentang Kebendaan.

¹³ Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 51 Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 66 ayat 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yaitu Anggota direksi dan pegawai Bank Syariah atau Bank Umum Konvensional yang memiliki Unit Usaha Syariah yang dengan sengaja melakukan penyalahgunaan dana Nasabah, Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dipidana dengan pidana penjara paling singkat 2 tahun dan paling lama 8 tahun dan pidana denda paling sedikit Rp 2 miliar dan paling banyak Rp 4 miliar. Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. 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. Hal ini mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum kepada debitur khususnya apabila kreditur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.¹⁵

¹⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 42.

Dalam penelitian ini, terdapat permasalahan yaitu proses penanganan pengembalian sertifikat yang sangat lama oleh Bank Syariah Mandiri Cakung. Bila kita lihat kembali pada tanggal 11 Februari 2014 ada Bapak Hasan yang mengunjungi Bank Syariah Mandiri Cakung dalam hal tersebut Pak Hasan datang untuk meminjam uang dengan sebagai jaminannya ialah sertifikat tanah yang dimana terletak di Jalan Rawa Bebek Pulogebang Cakung Nomor 80, Jakarta Timur, dengan Nomor Sertifikat SHM.2253 A/N Hasan seluas 100 Meter Persegi. Pak Hasan meminjam uang dengan nilai nominal Rp.80.000.000 dengan sebuah jaminan Sertifikat yang dimana akan dicicil selama 24 bulan dengan tenor / bulan Rp.4.000.000. Diketahui Pak Hasan meminjam uang tersebut digunakan untuk keperluan membangun kembali usahanya yang sudah mengalami penurunan semenjak covid 19 merebak di Negara Republik Indonesia, Timbul dikemudian hari yang dimana Pak Hasan yang sudah bertanggung jawab untuk mengembalikan semua tenor pinjaman yang disesuaikan dengan isi perjanjian, namun pihak bank lalai ketika tidak bisa mengembalikan hak yang di punya oleh Pak Hasan, melalui hasil perbincangan Pak Hasan dengan Pihak Bank di kediaman rumah beliau, bahwa Sertifikat tidak bisa diberikan jika belum menyelesaikan Pelunasan Pembayaran, sedangkan Pak Hasan sudah melunaskan utang pinjamannya ke bank tersebut. Setelah Pak Hasan mendesak pihak Bank Syariah Mandiri Cakung untuk mengembalikan sertifikatnya dan akan membawa kasus ini ke jalur hukum maka pihak bank baru mengatakan yang sebenarnya bahwa sertifikat yang digadaikan sedang hilang/kececer dan masih di lakukan proses pencarian, dalam kasus diatas Pihak Bank Syariah Mandiri Cakung telah terbukti lalai dalam melanggar Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dengan ancaman Ganti Rugi, atau membuat kembali Penerbitan Dasar Sertifikat tersebut.

Adapun kasus pembanding yaitu :

LKBH Makassar Tuntut ganti rugi Rp. 50 Milyar kepada Bank Mandiri atas tindakan menghilangkan sertifikat nasabah atas nama H. Achmad yang juga klien dari LKBH Makassar (Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Makassar). Alasan LKBH Makassar meminta ganti kerugian hingga 50 Milyar dikarenakan sertifikat yang hilang itu akan dijual untuk digunakan modalnya membangun

usaha properti dari H. Achmad Jika objek itu dijual di 2018 senilai 350 juta, dipakai membangun rumah modal setiap rumah 100 juta dan jadi setiap bulannya kemudian dijual dan diputar lagi membikin rumah selama 2 tahun hingga 2020, ditambah kerugian inmateril kejadian yang sangat memalukan yang dialami klien kami yang pada saat itu sudah mau melakukan transaksi dengan user tetapi batal karena sertifikat yang menjadi jaminan dibank mandiri dinyatakan hilang, dan perlakuan dari Bank Mandiri yang membuat nasabah tanpa kejelasan, maka meminta 50 Milyar itu sebuah kewajaran,” ungkap Muhammad Sirul Haq Direktur LKBH Makassar, Rabu, 9/9/2020 saat berada di pengadilan agama Sungguminasa.

Tuntutan itu bermula ketika kredit H. Achmad yang sebesar 200 juta di Bank Mandiri dengan jaminan 2 sertifikat di tahun 2015, 2 nomor kontrak atau spk (Surat Persetujuan Kredit), dan juga 2 Jaminan Tersebut dimohonkan dan disetujui oleh Para Pejabat Bank Mandiri, pasalnya setelah membayar pelunasan kredit di Bank Mandiri Cokro (diterima oleh Pak Supriyadi) , Makassar, sertifikat H.Achmad tidak langsung diberikan, harus berjuang beberapa hari baru diberikan jaminan kembali itupun cuma 1 sertifikat objek jaminan sedangkan yang dijaminan 2 sertifikat objek jaminan,perjuangan hingga 2 tahun di 2020 tak menemukan titik terang untuk objek jaminan yang satu lagi.

” 2 tahun Nasib naas sungguh menimpa H. Achmad karena menjaminkan 2 sertifikat miliknya di bank Mandiri sebagai syarat pengajuan kredit, tapi begitu di lunasi kredit yang di ambil salah satu sertifikatnya justru dinyatakan hilang, ” Ujar Muhammad Sirul Haq Direktur LKBH Makassar, Rabu, 9/9/2020.

Tuntutan LKBH Makassar itu diawali adanya fakta hukum bahwa bermula di 2015 tepatnya di tanggal 8 Juni, H. Achmad mendapat persetujuan kredit dengan nilai Rp. 200juta dengan agunan 2 sertifikat yakni sertifikat 04499, Paccinongang, Gowa dan sertifikat 04485, Paccinongan, Gowa dengan bukti tanda Terima sertifikat sekalian dengan perjanjian kredit nomor: MBC.UMU.MBD.TDP/179/KUM/2015.A00 dan MBC.UMU.MBD.TDP/180/KUM/2015.A00 yang ditandatangani oleh Debitur

Haji A beserta istri dan pihak bank Mandiri, Micro Mandiri Manager, MBU Makassar Toddopuli, Intan Rakhmannisa tertanggal Makassar 8/7/2015.

Namun begitu kredit dilunasi di 2018, sertifikat 04499, Paccinongang, Gowa yang harusnya dikembalikan ke H.Achmad ternyata dinyatakan hilang, bahkan pihak bank Mandiri menyatakan sertifikat itu hilang di tangan notaris rekanan bank Mandiri.

” Saya juga kaget, ketika Mandiri menyatakan sertifikat itu hilang, padahal saya langsung lunasi saat itu juga di 2018, sampai tahun 2020 tidak ada pertanggungjawaban ganti kerugian yang dilakukan bank Mandiri dan notaris,” Ungkap H.Achmad Karena merasa tak ada penyelesaian, H.Achmad mengadu ke LKBH Makassar (Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Makassar). “Kami sudah menerima aduan bapak aji, selanjutnya kami akan mencoba dulu jalur secara kekeluargaan ke bank Mandiri, jika jalur itu tidak ada solusi baru kami akan laporkan ke polisi dan gugat ke pengadilan Negeri Makassar,” ungkap Muhammad Sirul Haq Direktur LKBH Makassar.

Tambah Muhammad Sirul Haq ” bank Mandiri harus bertanggungjawab atas kehilangan sertifikat klien kami, dana 50 Milyar itu sebagai bukti kepada masyarakat bahwa kami serius menuntut hak rakyat yang terzalimi dan bukti bank Mandiri tidak profesional menyimpan surat penting/berharga milik klien/nasabahnya.”

Tetapi setelah kami melakukan proses mediasi, musyawarah dan negosiasi sekian lama dengan pihak Bank Mandiri, akhirnya pihak Bank bertanggung jawab dan membuatkan atau menerbitkan Sertifikat Hak Milik milik klien kami yang hilang.

Berdasarkan dari latar belakang yang telah penulis uraikan, penulis tertarik untuk melakukan suatu kajian ilmiah dalam bentuk penelitian yang lebih jauh dengan mengangkat tema : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR TERHADAP OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG HILANG**

AKIBAT KESALAHAN KREDITOR BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan Identifikasi masalah diatas berdasarkan latar belakang diatas dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hilangnya tanggung jawab Kreditur dalam menjaga keamanan sertifikat Kepemilikan yang di hak tanggungan.
2. Perlindungan Hukum harus dilakukan guna menciptakan kepastian hukum dalam permasalahan hak tanggungan atas tanah yang ada.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitor terhadap objek jaminan hak tanggungan yang hilang akibat kesalahan kreditor berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian hukum terhadap pertanggung jawaban hukum kreditor atas hilangnya jaminan hak tanggungan debitor?

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui sampai sejauh mana perlindungan hukum bagi Debitor terhadap jaminan hak tanggungan yang dihilangkan oleh kreditor berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
2. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian hukum terhadap pertanggung jawaban hukum kreditor atas hilangnya jaminan hak tanggungan debitor.

1.4.2 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dalam Manfaat Teoritis, Penulis memberikan informasi dan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu hukum khususnya mengenai perjanjian kredit. Hasil penelitian ini diharapkan dapat

menyelesaikan segala kasus hukumnya para Debitor yang hak tanggungannya dihilangkan oleh kreditor.

2. Manfaat Praktis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata.

1.5 Kerangka Teori, Konseptual dan Pemikiran

1.5.1 Kerangka Teori

1. Teori Keadilan

Teori Keadilan yang berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Keadilan ini mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut satu belum tentu adil bagi yang lainnya. Skala keadilan sangatlah bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut. Menurut John Rawls bahwa Keadilan sebagai kewajiban menghasilkan keadilan prosedural murni. Dalam keadilan prosedural murni tidak ada standar untuk menentukan apa yang disebut “adil” terpisah dari prosedur itu sendiri. Keadilan tidak dilihat dari hasilnya, melainkan dari sistem itu sendiri.¹⁶ Sedangkan menurut penulis dalam teori keadilan ini merupakan harus adanya objektif ketika dimana manusia melakukan kesalahan harus dihukum sesuai dengan aturan yang berlaku dengan secara adil yang dimana adil dalam artian ini harus murni dengan tanpa adanya pandang bulu dari antara kedua belah pihak yang sedang bersengketa.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum menurut Jan Michiel Otto mengatakan sebagai kemungkinan adanya dalam situasi tertentu seperti salah satunya ialah tersedia aturan - aturan yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan

¹⁶ Damanhuri Fattah, *Teori Keadilan Menurut John Rawls*, terdapat dalam <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/TAPIS/article/view/1589>

diakui karena negara, instansi-instansi penguasa menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya, warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut. hakim-hakim yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.¹⁷ Sedangkan menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah: “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum” Teori tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata. Tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu :

1. Tahap Pra contractual yaitu adanya penerimaan dan penawaran.
2. Tahap contractual yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antar para pihak.
3. Tahap postcontractual yaitu pelaksanaan perjanjian.

Unsur - unsur perjanjian menurut teori lama, yaitu :

1. Adanya perbuatan hukum
2. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang
3. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan dinyatakan
4. Perbuatan hukum itu terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih
5. Pernyataan kehendak yang sesuatu itu harus bergantung satu sama lain
6. Kehendak itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum
7. Akibat hukum itu untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik

3. Teori Perlindungan Hukum

Hukum pada dasarnya merupakan pencerminan dari HAM, sehingga hukum itu mengandung keadilan atau tidak, ditentukan oleh HAM yang dikandung dan diatur atau dijamin oleh hukum itu. Hukum tidak lagi dilihat sebagai refleksi kekuasaan semata-mata, tetapi juga harus memancarkan perlindungan terhadap hak-hak warga negara. Hukum yang berlandaskan nilai-

¹⁷ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2019, hlm. 20.

nilai kemanusiaan mencerminkan norma-norma yang menghormati martabat manusia dan mengakui HAM. HAM merupakan alat untuk memungkinkan warga masyarakat dengan bebas mengembangkan bakatnya untuk penunaian tugasnya dengan baik. Sehingga pengakuan dan perlindungan terhadap keselamatan kerja tenaga medis sebagai bagian dari hak asasi manusia tanpa membeda-bedakan. Perlindungan hukum adalah sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.

Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹⁸ Menurut Sajitjo Raharjo perlindungan hukum yaitu adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹⁹

1.5.2 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah suatu kerangka konsepsional, merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut. Kerangka konseptual adalah rumusan konsep-konsep dari variabel yang diteliti, yang digunakan oleh penulis skripsi dalam penelitian ini, yaitu :

a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* hlm. 132.

¹⁹ Anon, *Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindunganhukum-menurut-para-ahli/>

pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum.²⁰

b. Debitor

Debitor adalah orang atau pihak yang mempunyai utang atau pinjaman ke pihak lain, karena adanya suatu perjanjian atau undang-undang yang dijanjikan debitor untuk dibayar kembali pelunasannya pada masa yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitor.²¹

c. Jaminan

Merupakan suatu barang, harta, atau benda yang diberikan oleh debitor kepada kreditur dalam pengajuan suatu pinjaman. Jaminan berasal dari Bahasa Belanda, *zekerheid* atau *cautie*. Selain itu, dalam perbankan, jaminan disebut juga sebagai agunan. Untuk memaknai jaminan secara pragmatis, bisa dilihat dari kasus pinjaman ke bank.²²

d. Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.4 Tanggal 9 April 1996 Pasal 1 Ayat 1 adalah: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain." Hak tanggungan juga berkaitan erat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), khususnya bagi yang ingin mencicil KPR. APHT memiliki fungsi utama yaitu untuk mengatur persyaratan dan ketentuan yang berhubungan dengan pemberian Hak Tanggungan dari debitor ke kreditur. Pemberian hak

²⁰ Dyah Permata Budi, *Perlindungan Hukum Preventif*, Bandung: Kencana, 2018, hlm. 13.

²¹ Victor M Situmorang, *Debitor Dalam Hukum Kepailitan*, Jakarta: Rineka Cipta, Jakarta 2019, hlm 40.

²² Hemat Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2019, hlm 23.

tanggungannya ini juga berguna sebagai jaminan pelunasan utang pihak debitur kepada kreditur.²³

e. Kreditor

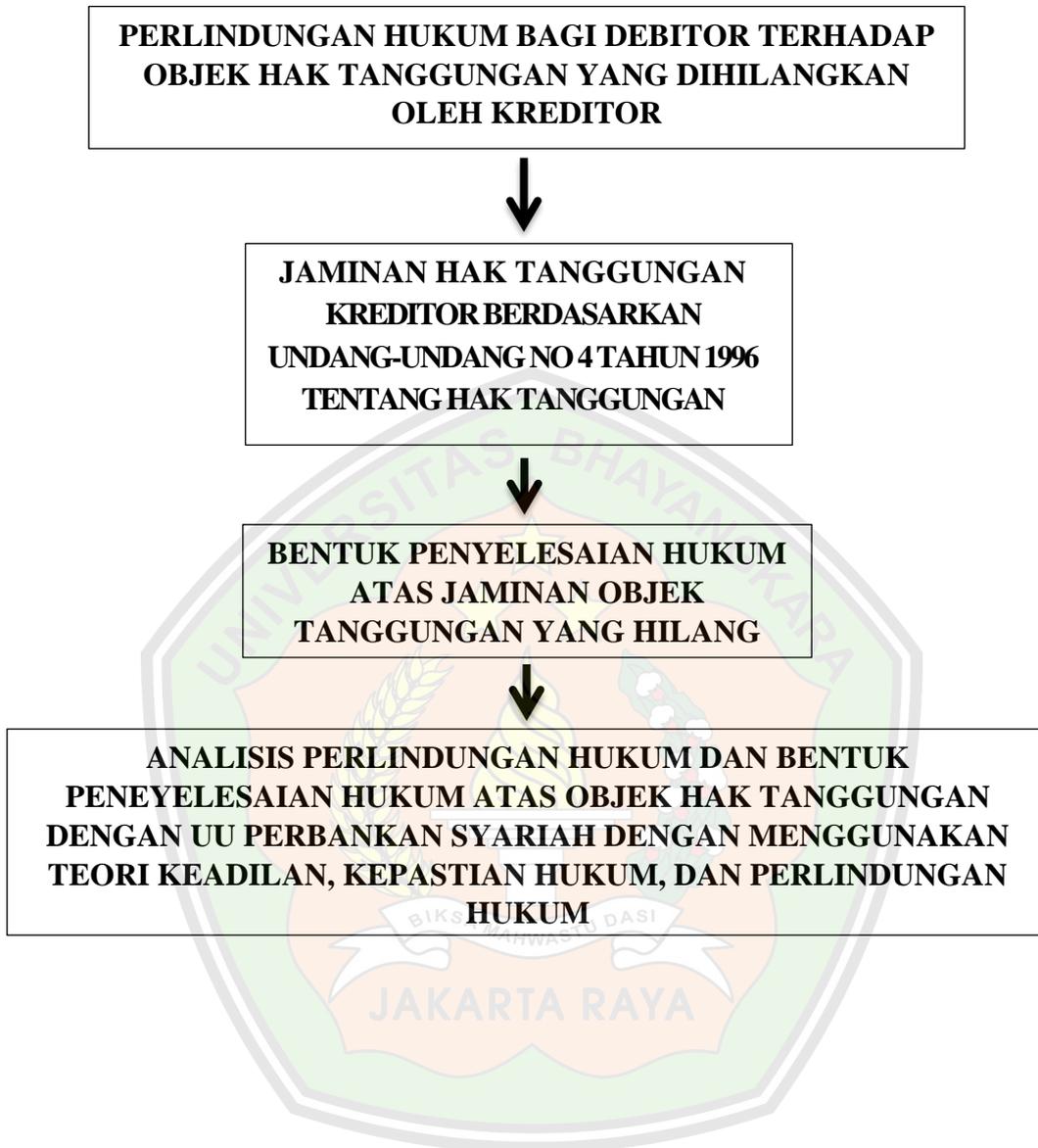
Kreditur adalah pihak yang memiliki tagihan kepada pihak lain atas properti atau layanan jasa yang diberikannya di mana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa. Pihak kedua ini disebut sebagai peminjam atau yang berhutang.²⁴



²³ Mariam Darus Badruzaman, *Benda-Benda Yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 23.

²⁴ Edy Putri Tje, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Liberty, 2017, hlm. 41.

1.5.3 Kerangka Pemikiran



1.6 Sistematika Penulisan

Agar pembahasan dapat dilakukan secara terang dan sistematis, maka sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a) **Bab I: Pendahuluan**

Dalam pendahuluan dijelaskan pendahuluan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis antara lain mengenai latar belakang permasalahan, identifikasi dan rumusan permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual, kerangka pemikiran, sistematika penulisan.

b) **Bab II: Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini membahas mengenai perlindungan Hukum terhadap hak tanggungan yang dihilangkan dimaksudkan untuk mendapatkan konsep dasar yang berkenaan dengan masalah penelitian serta tinjauan dari hukum yang berlaku di Indonesia.

c) **Bab III: Metode Penelitian**

Pada bab ini berisi uraian mengenai metode penelitian yang berkaitan dengan informasi atau data yang ditemukan atau yang telah dikumpulkan dan dikaitkan dengan cara berpikir penulis guna mendapatkan pemecahan masalah.

d) **Bab IV: Pembahasan dan Analisis Hasil Penelitian**

Dalam bab ini akan dilakukan pembahasan dengan menghubungkan fakta-fakta/data yang satu dengan yang lainnya, yang diperoleh dari hasil penelitian. Data tersebut kemudian dianalisis secara sistematis, terperinci dan kritis sesuai dengan metode pendekatan dan kerangka teori yang digunakan untuk menganalisis masalah tersebut.

e) **Bab V: Penutup**

Pada bab ini menguraikan hasil simpulan dan saran penulis.