

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DITINJAU DARI HAK TANGGUNGAN DAN FIDUSIA

Jessica Filicia Sumual

Edwin N. Tinangon
Jolanda Korua

Abstrak

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan kreditur berdasarkan Hak Tanggungan dan Fidusia serta bagaimana perlindungan terhadap kreditur berdasarkan Hak Tanggungan dan Fidusia. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pengaturan Hak Tanggungan Dan Fidusia Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan atau hak mendahului dari kreditur-kreditur lainnya. 2. Perlindungan Hak Tanggungan Dan Fidusia Hukum perlindungan hukum kreditur pemegang hak tanggungan beritikad baik yang jaminannya batal menjadi miliknya debitur, dapat melakukan upaya hukum demi melindungi haknya dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan meminta ganti kerugian kepada debitur ke pengadilan negeri. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat 4 UUHT menyebutkn hapusnya hak tanggungan yang dikarenakan hapus/berakhirnya hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Kreditur, Hak Tanggungan, Fidusia

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Sejalan dengan ketentuan tersebut maka salah satu prinsip penting negara hukum adalah adanya jaminan penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka, bebas dari pengaruh kekuasaan lainnya untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Pasal 24 ayat (1) Undang-undang

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.¹

Kekuasaan kehakiman yang merdeka dan peradilan yang bersih serta berwibawa harus diwujudkan untuk itu perlu dilakukan penataan sistem peradilan yang terpadu. Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomo 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman menentukan bahwa badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara.

Kreditur dapat bervariasi tergantung pada konteksnya. Secara umum, kreditur merujuk pada pihak yang memberikan pinjaman atau kredit kepada pihak lain, yang disebut sebagai debitur. Berikut beberapa latar belakang masalah yang mungkin terkait dengan kreditur.

Dalam UU Kepailitan Pasal 1 FV menyatakan bahwa :² “Setiap berutang yang berbeda dalam keadaan berhenti membayar utang-utangnya, dengan putusan hakim, baik atas pelaporan sendiri, baik atas permintaan seorang atau lebih para berpiutangnya, dinyatakan dalam keadaan pailit”. Terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU berikut ini : “Debitur yang mempunyai dua atau lebih Kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya.” Berdasarkan pasal tersebut di atas, dapat ditafsirkan bahwa paling tidak tiga syarat yang menyatakan suatu perusahaan mengalami kepailitan, yaitu sebagai berikut.

¹ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, Sinar Grafika, Surabaya, 2018, hlm. 15

² Aria Syudi, Eryanto Nugroho, dan Herni Sri Nurbayanti, *Kepailitan di Negeri Pailit*, Dimensi, Jakarta, 2004, hlm. 119.

1. Adanya dua Kreditur atau lebih (concursum creditorium)
2. Harus adanya hutang
3. Adanya Satu Hutang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih

Syarat ini merupakan filosofi bahwa “Hukum kepailitan lahir sebagai realisasi dari Pasal 1132 KUHPerdara data dimana dengan adanya kepailitan, diharapkan pelunasan hutang debitur kepada kreditur-kreditur dapat dilakukan secara seimbang dan adil”.³

Jika kreditur terdapat 1 (satu) saja, maka kepailitan menjadi tidak bermakna karena kreditur tidak perlu bersusah payah untuk memperebutkn harta kekayaan debitur untuk melunasi piutangnya. Disamping itu, juga tidak adanya pembagian piutang kreditur secara prorata dan menunjukkan secara jelas debitor tidak dapat dituntut pailit jika hanya memiliki satu kreditur saja.

Syarat adanya dua kreditur atau lebih berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan yaitu sebagai berikut. “debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya”. Berdasarkan pasal tersebut, salah satu syarat yang harus dipenuhi ialah debitur harus mempunyai dua kreditur atau lebih. Dengan demikian, undang-undang ini hanya memungkinkan seorang debitur dinyatakan pailit apabila debitur memiliki paling sedikit dua kreditur. Syarat mengenai adanya minimal dua atau lebih kreditur dikenal sebagai *concursum creditorum*.⁴

B. Rumusal Masalah

1. Bagaimana pengaturan kreditur berdasarkan Hak Tanggungan dan Fidusia ?
2. Bagaimana perlindungan terhadap kreditur berdasarkan Hak Tanggungan dan Fidusia ?

³ *Ibid*, hlm. 5

⁴ Sutan Remy Sjandeni, *Hukum Kepailitan*, Pustaka Utama Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 64.

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis, yaitu suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran logika keilmuan dari sisi normatifnya yang objeknya adalah hukum itu sendiri. Penelitian hukum normative adalah penelitian doktrimer karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hana pada peraturan yang tertulis dan bahan-bahan hukum lainnya. Penelitian hukum normative juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada perpustakaan.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Fidusia dan Hak Tanggungan.

1. Pengaturan Hukum Kreditur Dalam Fidusia

Fidusia merupakan lembaga yang lahir karena kebutuhan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Timbul karena atas dasar kebutuhan masyarakat akan kredit, tetapi masih memerlukan benda-benda jaminan tersebut dalam kesehariannya untuk dipakai sendiri. Tujuan dengan dibuatnya perjanjian fidusia dan pendaftaran atas jaminan fidusia dikantor pendaftaran fidusia di setiap provinsi ialah agar memberikan jaminan kepastian hukum kepada pelaku usaha, pihak bank ataupun pihak ketiga yang berkepentingan atas hal tersebut.⁵ Adanya hubungan pinjam meminjam tersebut diawali dengan perbuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara. Perjanjian tersebut terbuka dengan siapapun, hal ini sejalan dengan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1138 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Pengaturan hukum terkait kreditur dalam Undang-Undang Fidusia diatur dalam Undang-

⁵ Fredi Harris, *Hukum Dan Pembangunan Pembebasan Jaminan Kebendaan Dalam Jaminan Fiducia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996)

Undang N0. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Fidusia merupakan bentuk jaminan yang sering digunakan dalam perjanjian utang-piutang, dimana debitur menyerahkan hak kepemilikan secara kepercayaan atas suatu asset kepada kreditur, sementara debitor tetap memiliki hak untuk menggunakan asset tersebut.

2. Pengaturan Hukum Kreditur Dalam Hak Tanggungan

Pengaturan hukum kreditur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan tanah. Hak tanggungan adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur berupa hak atas tanah untuk menjamin pelunasan utang, dimana hak tersebut member hak preferensi kepada kreditur jika debitur gagal membayar.

1. Definisi Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur atas tanah yang dimilikinya untuk menjamin pelunasan utang. Objek hak tanggungan biasanya berupa tanah yang memiliki sertifikat hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.

2. Hak Kreditur

- a. Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak prioritas dibandingkan kreditur lainnya dalam hal terjadi wanprestasi dari debitur. Hak preferensi memberikan keutamaan bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan utangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan.
- b. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur berhak mengeksekusi tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan. Eksekusi ini bisa dilakukan dengan beberapa cara, termasuk penjualan melalui pelelangan umum atau penjualan dibawah tangan (apabila ada kesepakatan dengan debitur).

3. Kewajiban Kreditur

- a. Kreditur harus mendaftarkan hak tanggungan ke kantor pertanahan setempat agar hak tersebut diakui

dan memiliki kekuatan hukum. Setelah didaftarkan, terbit sertifikat hak tanggungan (SHT) yang menjadi bukti kuat bahwa hak tanggungan tersebut telah tercatat secara resmi.

- b. Jika hasil eksekusi hak tanggungan lebih besar daripada jumlah utang debitur, kreditur wajib mengembalikan sisa hasil penjualan kepada debitur.

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

- a. Hak tanggungan dapat dibebankan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- b. APHT harus didaftarkan di Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari setelah akta ditandatangani. Setelah proses pendaftaran selesai, kreditur akan menerima Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai bukti sahnya hak tanggungan tersebut.

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Jika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran, kreditur berhak untuk mengeksekusi objek hak tanggungan. Ada beberapa cara untuk melakukan eksekusi:

- a. Eksekusi parate merupakan hak kreditur untuk langsung menjula objek hak tanggungan melalui lelang. Tanpa harus melalui proses pengadilan. Ini diatur oleh Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996. Kreditur dapat meminta Kantor Lelang Negara untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan, dan hasilnya digunakan untuk melunasi utang debitur.
- b. Jika terjadi sengketa atau debitur menolak eksekusi parate, kreditur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam hal ini, pengadilan akan memutuskan apakah objek hak tanggungan bisa dieksekusi.
- c. Jika disepakati oleh kedua belah pihak, kreditur dapat menjual objek hak tanggungan secara langsung (bukan melalui lelang)

untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi daripada peledangan umum. Penjualan dibawah tangan harus dilakukan dengan cara yang transparan dan sesuai dengan nilai pasar.

6. Sifat Hak Tanggungan

- a. Kreditur tetap memiliki hak tanggungan atas objek tersebut, bahkan jika tanah yang dijadikan jaminan berpindah tangan ke pihak ketiga. Artinya, kreditur tetap bisa mengeksekusi hak tanggungan meskipun tanah sudah dijual ke pihak lain.
- b. Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak prioritas untuk mendapatkan pelunasan utang terlebih dahulu dari hasil penjualan objek hak tanggungan.

7. Pengalihan Hak Tanggungan

Kreditur dapat mengalihkan hak tanggungannya kepada pihak lain (misalnya, melalui cession atau pengalihan piutang). Kreditur baru yang menerima pengalihan hak tanggungan akan memperoleh hak yang sama atas objek hak tanggungan tersebut.

8. Penghapusan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan akan dihapus jika:

- a. Utang yang dijamin telah lunas
- b. Kreditur melepaskan hak tanggungannya secara sukarela
- c. Objek hak tanggungan musnah

Setelah utang lunas atau hak tanggungan dihapuskan, kreditur wajib menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan kepada debitur untuk dibatalkan

9. Perlindungan Bagi Debitur

Meskipun hak tanggungan memberikan hak kuat bagi kreditur, debitur juga memiliki beberapa perlindungan, seperti:

- a. Jika hasil penjualan objek hak tanggungan melebihi jumlah utang, debitur berhak atas sisa penjualan tersebut.
- b. Jika kreditur mencoba mengeksekusi hak tanggungan secara tidak sah atau tanpa prosedur yang benar, debitur dapat

mengajukan keberatan melalui jalur hukum.

Pengaturan hukum kreditur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur. Hak tanggungan memungkinkan kreditur untuk memiliki hak prioritas dalam pelunasan utang, sambil tetap memberikan perlindungan kepada debitur dari tindakan eksekusi yang tidak sah.

B. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Fidusia dan Hak Tanggungan

1. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Fidusia

Dalam perjanjian jaminan fidusia perlindungan hukum bagi kreditur masih dianggap lemah, padahal kreditur juga mempunyai keranan penting dalam kegiatan ekonomi pada umumnya dan penjaminan pada khususnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur agar tercapai kepastian hukum dalam perjanjian fidusia dengan metode yuridis-normatif. Untuk memastikan adanya perlindungan hukum bagi kreditur pada perjanjian jaminan fidusia perlu dipahami tentang jaminan fidusia, benda jaminan fidusia dan latar belakang timbulnya perjanjian jaminan fidusia.

Upaya perlindungan hukum kreditur pada perjanjian jaminan fidusia harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 6 dan pasal 11 UUJF. Akan tetapi perlindungan tersebut masih dianggap lemah karena tidak diimbangi dengan ketegasan dalam eksekusi jaminan fidusia.

Benda-benda sebagai obyek jaminan fidusia berdasarkan Pasal 1 UUJF adalah :

“benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan diahlikan baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang terdaftar maupun tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik”.

Pengaturan mengenai benda jaminan fidusia diatur lagi dalam Pasal 3 UUJF: Undang-undang ini tidak berlaku terhadap:

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan,

sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar

- b. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20M3 atau lebih
- c. Hipotik atas pesawat terbang dan;
- d. Gadai

Bagi kreditur atau penerima Fidusia dengan objek jaminan fidusia berupa benda tidak terdaftar, dengan adanya sistem pendaftaran ikatan jaminan ini dengan sendirinya semua stok benda dagangan atau inventory yang dijadikan objek Fidusia akan dicatatkan dalam sertifikat jaminan fidusia, sehingga apabila terjadi wanprestasi dari pemberi Fidusia atau debitur, maka kreditur hanya perlu mengeksekusi semua benda dagangan sebagaimana yang dicatatkan, atau apabila tidak ada sesuai dengan yang dicatatkan maka kreditur dapat mengeksekusi stok benda dagangan yang ada yang senilai dengan yang dijaminan., karena sebenarnya yang dijaminan adalah nilai ikatan jaminannya bukan bendanya. Gunawan Widjaja berpenapat, dalam Jaminan Fidusia yang didaftarkan tersebut ada lampiran tentang uraian mengenai benda yang dijaminan tersebut berupa stok benda dagangan, maka akan dirinci tentang stok benda dagangan tersebut sesuai dengan daftar stok benda dagangan yang dibuat oleh pemberi fidusia, dimuat dalam pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia⁶.

Sedangkan terhadap objek jaminan fidusia jika terjadi wanprestasi oleh pemberi fidusia atau debitur, maka sesuai ketentuan Pasal 21 ayat 4 UUJF, hasil pegalihan dan atau tagihan yang timbul, demi hukum menjadi objek jaminan fidusia pengganti dari objek jaminan fidusia yang diahlihan tersebut.

Selain itu, perlindungan yang juga diberikan terhadap kreditur penerima Fidusia yang objek jaminan fidusianya berupa stok benda dagangan oleh Undang-Undang Fidusia adalah diaturnya dalam persyaratan untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia berupa keharusan untuk mencantumkan tentang nilai

dari benda atau benda yang dijadikan objek jaminan fidusia. Perlindungan yang diberikan dengan adanya pencantuman terhadap nilai benda atau benda yang dijadikan objek jaminan fidusia adalah apabila benda yang dijadikan objek jaminan fidusia tersebut tidak ada atau tidak tersedia sesuai dengan yang dicantumkan dalam lampiran, maka pihak penerima fidusia dalam hal ini kreditur dapat menuntut pihak pemberi fidusia untuk memenuhi kewajibannya yaitu sejumlah tersebut akan sangat memberikan perlindungan terhadap kepentingan pihak kreditur, karena walaupun benda yang dicantumkan dalam lampiran atau rincian tentang benda yang dijadikan objek jaminan fidusia tidak sesuai benda yang dirincikan, maka kreditur tetap bisa mengeksekusi jaminannya senilai benda yang dijaminan. Atau dengan kata lain, perubahan yang terjadi terhadap objek jaminan fidusia dalam hal ini stok benda dagangan tidak perlu didaftarkan setiap ada penambahan atau berkurang, karena pihak kreditur akan mengacu kepada nilai jaminan dari objek yang dijaminan. Dengan keadaan tersebut maka kepentingan kreditur dengan sendirinya akan lebih terlindungi.⁷

Ketentuan eksekusi bagi lembaga jaminan fidusia terletak dalam Pasal 29 ayat 1 UUJF. Pasal 29 ayat 1 sub (a) UUJF menegaskan baha apabila debitur cidera janji, maka kreditur dapat melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia melalui title eksekutorial yang ada dalam sertifikat fidusia, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat 2 UUJF. Ketentuan dalam Pasal 15 ayat 3 UUJF menentukan apabila bahwa debitur cidera janji, penerma fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan sendiri. Ketentuan alam Pasal 29 ayat 1 sub (C) UUJF menentukan fidusia dapat dieksekusi melalui metode penjualan di bawah tangan.

2). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Hak Tanggungan.

Keberadaan Jaminan Hak Tanggungan secara hukum bertujuan untuk melindungi kepentingan debitur dan kreditur. Hak Tanggungan merupakan jaminan bagi kreditur

⁶ Gunawan Widjaja and Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).

⁷ *Ibid*, hlm. 239

apabila debitur cidera janji. Namun perlu diperhatikan apabila obyek hak tanggungan yang sedang dalam sengketa akibat peralihan yuridis normatif.⁸ Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dan pengambilan kesimpulan dilakukan dengan logika deduktif. Adapun kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat 4 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan hapusnya Hak Tanggungan yang dikarenakan hapus/dibatalkannya Hak Atas Tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur, kreditur dapat mengajukan gugatan kepada debitur berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara kepada Pengadilan Negeri.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah berserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah merupakan payung hukum bagi keberadaan jaminan hak tanggungan yang secara hukum bertujuan melindungi kepentingan debitur dan kreditur. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan selanjutnya disebut UUHT adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dalam hal debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.⁹ Hak atas tanah sering dijadikan jaminan karena hak atas tanah mempunyai nilai ekonomis dan dapat diahlihan. Syarat utama untuk mengajukan kredit dengan jaminan hak atas tanah adalah dengan menunjukkan asli sertifikat hak milik atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah hak atas tanah tersebut.¹⁰

Pada tahap pembebanan hak tanggungan harus dilaksanakan dihadapan PPAT, yang wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi. Terhadap

tanah yang belum bersertifikat maka, kepala Desa dan seorang anggota pemerintah dari desa tersebut harus menjadi saksi, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 25 PP NO. 10 Tahun 1961.¹¹ Dengan terpenuhinya asas publisitas maka member perlindungan terhadap para pihak yang terkait dalam hak tanggungan. Bagi pemegang hak tanggungan tidak boleh dikesampingan perlindungan hukum baginya, jadi perlu diperhatikan serta mencari penyelesaian atas permasalahan tersebut supaya tetap melindungi kepentingan kreditur atau pemegang hak tanggungan.¹²

Perlindungan yang dijamin pada saat hak tanggungan mulai berlaku adalah perlindungan yang dimaksud oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dibuktikan dengan sertifikat hak tanggungan, tetapi terdapat keadaan dimana hak tanggungan dimungkinkan untuk hapus. Dalam pasal 18 UUHT diatur mengenai hapusnya hak tanggungan yang salah satunya disebabkan oleh obyek hak tanggungan tersebut yang berakhirnya hak atas tanahnya, maka hapusnya hak tanggungan menimbulkan akibat hukum terhadap kreditur sebagai pemegang hak tanggungan menjadi tidak memiliki kedudukan yang utama atas hak yang diberikan hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan.¹³

Mengenai hal tersebut, harus diperhatikan juga hal yang diatur dalam Pasal 18 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Hal itu sudah sesuai dengan sifat perjanjian pemberian hak tanggungan yang merupakan kesepakatan tambahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat 1 UUHT bahwa,

⁸ Putri, Sihombing. 2022. *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan*

⁹ Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan dan Hak Tanggungan*, Jakarta, Indonesia Legal Center Publishing, 2008, hlm 65-66.

¹⁰ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusmawati, *Hukum Jaminan di Indonesia, Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi SYariah*, Kota Depok, Raja Grafindo Persad, 2018, hlm 190.

¹¹ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2000, hlm 35.

¹² Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, 1999, hlm 15.

¹³ Irvan M. Mokoginta, Mohamad Fajri Mekka P, Widodo Suryando, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan terhadap Hak Atas Tanah yang mengalami Pembaharuan Hak (Studi Kasus pada PT Bank ABC, Universitas Indonesia, Jakarta)*, Hlm. 13

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.¹⁴

Kedudukan perjanjian pokok, mengenai perjanjian pokok yang telah hapus (penghapusan utang yang dijamin) yang menimbulkan hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan menjadi hapus juga, apabila dilihat dari kedudukan perjanjian pelengkap (pemberi hak tanggungan), maka hak tanggungan yang telah hapus tidak mengakibatkan utang yang dijamin menjadi hapus. Itu disebabkan hak tanggungan hanya merupakan perjanjian tambahan. (accessoir).

Bagi Perlindungan untuk kepentingan kreditur yang tidak memiliki hak tanggungan, sehingga kreditur tersebut kedudukannya yang awalnya mempunyai hak didahulukan (kreditur preferen), maka dengan tidak adanya hak tanggungan tersebut turun menjadi kreditur biasa (kreditur konkuren). Kreditur biasa tersebut tidak mempunyai suatu hak khusus atas jaminan oleh debitur terhadap piutang-piutangnya yang dibuat¹⁵. Oleh karena itu berlaku ketentuan jaminan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya¹⁶. Kemudian yang perlu diperhatikan apabila sebidang tanah yang dibebani oleh hak tanggungan sedang menjadi obyek sengketa karena peralihan hak atas tanahnya dibatalkan oleh pemilik hak atas tanah tersebut, hal ini tentunya menyebabkan ketidakpastian hukum bagi kreditur.

Perlindungan hukum terhadap kepentingan kreditur tanpa adanya hak tanggungan karena hapusnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat 1 huruf d UUHT, menyebabkan perubahan

kedudukan kreditur yang semula memiliki hak utama atau istimewa menjadi kreditur biasa. Kreditur biasa tidak mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu karena tidak memiliki hak khusus atas utang-piutang yang dibuatnya dengan debitur. Perlindungan terhadap pemegang hak tanggungan secara tegas telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomo 7 Tahun 2012, yang menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan yang bertikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak. Oleh karenanya, terhadap kreditur yang merasa dirugikan terhadap hak tanggungan berhak untuk mengajukan gugatan dipengadilan negeri yang ditujukan kepada debitur dengan menuntut ganti rugi sejumlah nilai nominal.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan Hak Tanggungan Dan Fidusia Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan atau hak menadahului dari kreditur-kreditur lainnya. Sebagai bentuk kepastian hukum pengembalian piutang kreditur jika debitur cidera janji. Pasal 1134 KUHPerdara yang mengatur hubungan dan kedudukan antara piutang yang memiliki hak mendahului. Dan objek yang menjadi jaminan fidusia pada produk Gadai Kreasi di Pegadaian atau produk kresi, untuk sementara objek jaminan kreditnya dibatasi pada kendaraan bermotor roda empat atau lebih, baik plat hitam, maupun plat kuning dan kendaraan bermotor roda dua, yang memenuhi persyaratan. Kendaraan bermotor tersebut adalah milik sendiri yang dibuktikan dengan nama yang tertera di BPKB adalah sama dengan KTP.
2. Perlindungan Hak Tanggungan Dan Fidusia Hukum perlindungan hukum kreditur pemegang hak tanggungan bertikad baik yang jaminannya batal menjadi miliknya debitur, dapat melakukan upaya hukum demi melindungi haknya dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan meminta ganti kerugian kepada debitur ke pengadilan negeri. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat 4

¹⁴ Ibid, hlm 14.

¹⁵ Ibid, hlm 14.

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131.

UUHT menyebutkan hapusnya hak tanggungan yang dikarenakan hapus/berakhirnya hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara para penggugat dapat mengajukan gugatan kepada debitur ke pengadilan negeri. Pelaksanaan perlindungan hukum bagi kreditur dalam suatu perjanjian fidusia lahir pembuatan Atas Pembendaan jaminan fidusia yang dibuat secara notariil, dan terus dipertegas dengan pendaftaran dari akta perjanjian tersebut, UUJF telah berupaya memberikan suatu teknis perlindungan bagi kepentingan kreditur.

B. Saran

1. Bank sebelum memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan sebaiknya menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan Pasal 2 UU Perbankan agar terhindar dari resiko kredit macet atau mengalami sengketa agunan yang dapat mengakibatkan gugatan dari pihak lain
2. Sebaiknya perlu didiskusikan atau diseminarkan tentang pembentukan lembaga eksekusi terhadap perjanjian jaminan fidusia, mengingat bahwa fidusia merupakan lembaga jaminan atas benda bergerak yang penguasaan fisiknya oleh pemberi fidusia, sehingga secara logika rawan untuk berpindah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

Asyhadie Eni, Kusmawati Rahma, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Kajian berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah, Kota Depok, Raja Grafindo Persada

Darus Mariam Badruzaman. 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Tentang Hukunit Perikatan Dengan Penjelasannya*. Alumni, Bandung.

Ejan Mackoay P.P.C Haanappel, 1990 *Nieuw Nederland Burgelijk Wetboek, Het Vemogensrecht. Deventer kluwer law and Taxation Publishers*

Fredi, Harris, 1996, *Hukum Dan Pembangunan Pembebasan Jaminan Kebendaan Dalam Jaminan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Irvan M. Mokoginta, Mohamad Fajri Mekka P, Widodo Suryando, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan terhadap Hak Atas Tanah yang mengalami Pembaharuan Hak*. (Studi Kasus Pada PT Bank ABC, Universitas Indonesia, Jakarta).

Jono. 2008, *Hukum Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta

Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro

Kamelo Tan, 2006, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan yang didambakan*

Marzuki, Peter Mahmud. 2015, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Perasada Media Group

Maksum Muhammad, 2015, *Penerapan hukum jaminan fidusia dalam kontrak pembiayaan syariah*, *Jurnal cita hukum*,

M Bahsan., 2017, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Munir Fuddy, 2002, *pengantar hukum bisnis menata bisnis modern di era global*, Bandung

Muhammad, Abudlkadir. 2014, *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Sutedi Andrian, 2001, *Hukum hak tanggungan*, Jakarta Sinar Grafika

Suhardo, Etty S, 2009, *Hukum kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran uang, universitas diponegoro*, Semarang

Suyudi Aria, dkk, 2004, *Kepailitan di negeri pailit, Dimensi* Jakarta

Wijaya Andika & Ananta Peace Wida, 2018 *Sinar grafika*, Surabaya

Yudha Pandu, 2008, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*, Jakarta, Indonesia Legal Center Publishing,

UNDANG-UNDANG:

UU No. 42 Tahun 1999, *Undang-undang jaminan fidusia*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Undang-Undang Pengaturan dalam Pasal 1149 KUHPerdata; "Piutang-piutang atas segala benda bergerak dan tak bergerak umumnya

JURNAL:

Ajwah, Rachmadi Usman, Yulia Qamariyanti, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur sebagai Pemegang Jaminan Fidusia Benda Persediaan*, Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Jatmiko Winarno, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia*. Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan.

Muhammad Maksum. "Penerapan Hukum Jaminan Fidusia dalam Kontrak Pembiayaan Syariah"
JURNAL CITA HUKUM

Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Jaminannya Batal Menjadi Miliknya Debitur. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia