

**ASPEK HUKUM SUBROGASI SEBAGAI BENTUK
PERALIHAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UU
No. 4 TAHUN 1996¹**

Oleh : Winardi Mamonto²

Dosen Pembimbing:

Godlieb N. Mamahit,SH,MH

Atie Olih, SH,MH.

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui Subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang Hak Tanggungan dan bagaimanakah bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui Subrogasi, terhadap jaminan kredit yang dipasang Hak Tanggungan, adalah apabila Pihak Ketiga telah melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani bersama dengan pihak bank sebagai kreditur, maka terhadap jaminannya ikut juga berpindah pada kreditur baru (Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan). 2. Bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, maka pihak bank akan mengajukan klaim kepada Lembaga Penjaminan yang mengcover Fasilitas Kredit tersebut, dengan persyaratan yang telah ditentukan dalam perjanjian kerjasama antara pihak Bank dengan Lembaga Penjaminan. Ketika terjadi pembayaran pertama oleh debitur sejak klaim dibayarkan oleh Lembaga Penjaminan, maka saat itu terjadi Subrogasi. Pembayaran yang dilakukan oleh Debitur akan dibayarkan atau dikembalikan kepada pihak Penjamin melalui Bank, proses ini dikenal sebagai Subrogasi.

Kata kunci: Aspek hukum, subrogasi, peralihan, hak tanggungan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Aturan di bidang perbankan setelah dikeluarkannya Undang-undang Republik

Indonesia No. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998³ tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan diikuti dengan dikeluarkannya Undang-undang Republik Indonesia No. 23 Tahun 1999 tanggal 17 Mei 1999 tentang Bank Indonesia, yang kemudian direvisi menjadi Undang-undang No. 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia, terakhir dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2009.⁴ Hal ini telah mengakibatkan pengaturan terhadap dunia perbankan nasional mengalami banyak perubahan, baik tugas, wewenang maupun tanggung jawabnya.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, mengatur bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Selanjutnya menurut ketentuan UU Perbankan 1998 dalam Pasal 1 a,⁵ bahwa bank tugas pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

Sejak diundangkannya Undang-undang No. 21 Tahun 2011⁶ tentang Otoritas Jasa Keuangan, terjadi perubahan dalam pengaturan terhadap dunia perbankan nasional. Salah satu pertimbangan didalamnya adalah untuk mewujudkan perekonomian nasional yang mampu tumbuh secara berkelanjutan dan stabil, diperlukan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan yang terselenggara secara teratur, adil, transparan dan akuntabel, serta mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil, dan mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat.

Disisi lain diketahui bahwa realisasi/pemberian kredit oleh pihak bank, memiliki risiko tidak terbayarnya kembali kredit tersebut oleh debitur dimana konsekuensi

³ UU RI No. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perubahan atas UU. No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁴ Undang-Undang No. 6 Tahun 2009, tentang Bank Indonesia.

⁵ Pasal 1 a, UU. RI No.10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998, tentang perubahan atas UU. No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁶ Undang-undang No. 21 Tahun 2011, tentang Otoritas Jasa Keuangan.

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711460

terburuknya menjadi kredit macet, yang akan berpotensi mengganggu tingkat kesehatan bank. Untuk itu sebelum kredit direalisasikan, biasanya didahului dengan Perjanjian Kredit.

Perjanjian kredit selalu berkaitan dengan pengikatan jaminan. Dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian tertentu akan dapat mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila debitur wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kreditnya baik pokok maupun bunga kredit yang harus dibayarkan. Dengan demikian fungsi jaminan dalam pemberian kredit ini, adalah untuk menjamin bahwa hutang debitur akan dibayar lunas nantinya. Alternatif yang ditempuh pihak bank adalah menggunakan pengikatan jaminan melalui Hak Tanggungan. Melalui pemasangan Hak Tanggungan pada jaminan kredit debitur, maka bank memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

Didalam kegiatan perbankan nasional, tidak jarang dijumpai adanya pengalihan piutang terhadap pihak ketiga yang dikenal dengan istilah Subrogasi. Subrogasi diatur mulai dari Pasal 1400 BW sebagai pengganti kedudukan kreditur oleh Pihak Ketiga dalam Perjanjian, sebagai akibat pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga atas hutang debitur kepada pihak kreditur. Dalam pelaksanaannya adalah mengenai kewenangan /hak terhadap jaminan kredit yang telah dipasang Hak Tanggungan tersebut, demikian pula permasalahan lainnya yang timbul sebagai akibat dilaksanakannya subrogasi baik bagi pihak kreditur, debitur maupun pihak ketiga. Permasalahan inilah yang menarik bagi penulis untuk dikaji secara ilmiah, melalui Skripsi ini.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui Subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti

dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma tentang Subrogasi sebagai bentuk peralihan Hak Tanggungan menurut UU No. 4 Tahun 1996.

PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Pergantian Kreditur Kepada Pihak Ketiga Melalui Subrogasi Terhadap Jaminan Kredit Yang Dipasang Hak Tanggungan

Bagi pihak perbankan piutang yang diberikan, dalam bentuk fasilitas kredit kepada para debiturnya. Pemberian kredit merupakan fasilitas pinjaman, dalam bentuk uang. Dalam suatu pinjaman uang sering dipersyaratkan adanya jaminan utang yang dapat terdiri dari berbagai bentuk dan jenisnya.

Terhadap penjaminan utang, dalam hukum positif di Indonesia terdapat berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur atau berkaitan dengan jaminan utang yang sering disebut dengan sebutan hukum jaminan. Ketentuan-ketentuan hukum jaminan yang berlaku memberikan pengaturan yang akan melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pinjaman uang dan jaminan utang tersebut.

Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit perbankan, mengenai jaminan utang disebut dengan sebutan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dari beberapa ketentuan yang berlaku di bidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hamper selalu dipersyaratkan pada setiap skim perkreditan. Tetapi sepanjang yang dapat diketahui tidak terdapat suatu alasan bagi bank untuk mensyaratkan adanya kewajiban (calon) debitur untuk menyerahkan (memberikan) sesuatu jaminan kredit, kecuali karena adanya ketentuan hukum jaminan yang berlaku, misalnya ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata⁷ tentang kedudukan harta pihak yang berutang sebagai jaminan atas utangnya. Bank mungkin saja dapat menyetujui pemberian kredit kepada debitur tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang dinilainya.

⁷ Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Sehubungan dengan itu adanya persyaratan yang mewajibkan (calon) debitur untuk menyerahkan (memberikan) jaminan kredit, maka hal tersebut lebih berkaitan dengan fungsinya antara lain :⁸ Jaminan kredit menjadi pengaman bagi pelunasan kredit. Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan.

Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relatif besar akan memengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu, sekecil apapun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitur harus tetap diamankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku. Khusus mengenai jaminan kredit, untuk pengamanannya dapat ditemukan baik pada tahap analisis kredit maupun melalui penerapan ketentuan hukum.

Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata sehingga merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitur ingkar janji kepada bank.

Bila dikemudian hari debitur ingkar janji, yaitu tidak melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil pencairan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.

Cara pencairan jaminan kredit tersebut wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini cara pencairan jaminan kredit terkait dengan berbagai hal, antara lain kepada pengikatannya melalui lembaga jaminan atau tidak melalui lembaga jaminan, kemauan debitur untuk

bekerja sama dengan bank, bentuk dan jenis jaminan kredit, kemampuan bank untuk menangani pencairan jaminan kredit, dan sebagainya.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.⁹

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit sangat berkaitan dengan kepentingan bank yang menyalurkan dananya kepada debitur yang sering dikatakan mengandung resiko. Dengan adanya jaminan kredit yang dikuasai dan diikat bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat debitur ingkar janji.¹⁰

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah yang dimaksudkan sebagai pelunasan hutang tertentu, yang diberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu (kreditur pemegang Hak Tanggungan) dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya.

Hak Tanggungan ini lahir setelah keluarnya Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Sebelumnya, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 lewat Pasal 57-nya memang mengamankan agar segera dibentuk suatu Undang-undang tentang Hak Tanggungan yang merupakan system jaminan hutang yang menjadikan tanah sebagai objek jaminan tersebut. Dan, sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, terhadap jaminan atas tanah yang berlaku adalah hipotik yang bersumber dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan *creditverband* berdasarkan S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190 di mana, baik hipotik maupun *creditverband* tersebut memang sudah berlaku sejak sebelum lahirnya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan dapat dilihat dari uraian di bawah ini, seperti

⁸ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Cet. 4, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32.

⁹ Soewarso Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hlm. 44.

¹⁰ M. Bahsan, *Hukum Jaminan*, 2010, ..., hlm. 35.

yang diatur pada Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut :¹¹

Pasal 1 ayat (1) UUHT :

“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 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 utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lain”.

Berdasarkan definisi di atas dapat dilihat ada beberapa beberapa elemen pokok yaitu sebagai berikut :¹²

1. UUHT adalah hak jaminan
UUHT adalah realisasi dari Pasal 51 UUPA jo, Pasal 1131 KUHPerdara tentang jaminan umum.
Pasal 1131 KUHPerdara : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.
Di dalam konsep Pasal 1162 KUHPerdara dikatakan bahwa :
“Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”.
2. Obyek UUHT adalah hak atas tanah.
Ketentuan ini juga merupakan realisasi dari Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah.
3. Berikut atau tidak berikut benda lain (bangunan, tanaman) yang melekat (tertancap) sebagai kesatuan dengan tanah.
Dari kenyataan UUHT melihat bahwa kebutuhan menuntut untuk diterapkannya asas perlekatan yang tidak dikenal hukum adat. Tanah yang diatasnya tertancap bangunan menaikkan nilai tanah. Dunia

bisnis menghendaki agar asas perlekatan itu diakomodir oleh UUHT karena kreditur akan memperoleh jaminan yang tinggi harganya seimbang dengan besar jumlah kredit yang akan diberikan kepada debitur, dibandingkan jika yang dijamin hanya tanahnya saja.¹³

Hukum adat tidak mengenal asas perlekatan, tetapi mengenal asas pemisahan horisontal KUHPerdara menganut asas perlekatan tetapi tidak menganut asas pemisahan horisontal. UUHT mengakomodasi kedua asas ini, sepanjang diperjanjikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan (Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT).

4. Untuk pelunasan utang tertentu
Tujuan Hak Tanggungan tidak hanya sekedar melunasi utang, yang timbul dari perjanjian pinjam uang, akan tetapi kewajiban memenuhi suatu perikatan. Hal ini mengacu pada Pasal 3 UUHT, yang mengemukakan bahwa utang itu dapat terjadi berdasarkan perjanjian lain dari perjanjian pinjam uang. Konsep ini juga dianut oleh KUHPerdara.
Di dalam Pasal 1162 KUHPerdara ditentukan bahwa Hak Tanggungan itu diadakan untuk “mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”.
5. Kreditur mempunyai kedudukan utama (penjelasan umum angka 4 UUHT)
Maksudnya jika kreditur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perUndang-undangan dengan hak mendahulu daripada kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

B. Bentuk Penyelesaian Kredit Melalui Subrogasi Apabila Terjadi Wanprestasi Oleh Debitur

Subrogasi dapat dimanfaatkan sebagai salah satu cara untuk penyelamatan kredit. Subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang atau

¹¹ Adrian Sutedi, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 9.

¹² *Ibid*, hal. 11.

¹³ *Ibid*, hal. 16.

kreditur oleh seorang pihak ketiga yang telah membayar atas hutang si berhutang/debitur kepada si berpiutang/kreditur.

Jadi, seorang pihak ketiga yang telah membayar utang si berhutang tersebut demi hukum muncul sebagai kreditur baru yang menggantikan kedudukan kreditur/si berpiutang lama terhadap debitur/si berhutang. Karena hutang telah dibayar oleh pihak ketiga tersebut maka perjanjian hutang menjadi hapus tetapi pada saat yang sama perjanjian hutang hidup lagi dengan seorang pihak ketiga sebagai pengganti kreditur lama. Kreditur baru dapat menagih kepada debitur dan memperoleh hak-hak ikutannya yang berupa jaminan-jaminan kredit tersebut.

Subrogasi diatur dalam Pasal 1400 s/d 1403 KUH Perdata dapat terjadi karena perjanjian atau undang-undang. Subrogasi yang terjadi karena perjanjian diatur dalam Pasal 1401 KUH Perdata, ada dua kemungkinan terjadinya subrogasi yaitu :¹⁴

a. Seorang pihak ketiga datang kepada kreditur dan mengutarakan untuk melunasi hutang debitur. Bila kreditur menerima pembayaran dari pihak ketiga tersebut, maka menurut hukum seorang pihak ketiga tersebut menggantikan kedudukan dan hak-hak kreditur termasuk jaminan-jaminan yang ada misalnya hipotik/Hak Tanggungan. Undang-undang tidak menentukan cara tertentu untuk terjadinya subrogasi itu sehingga bebas bagi seorang pihak ketiga yang akan membayar kepada kreditur. Misalnya dapat dilakukan oleh kreditur dengan memberikan kuitansi tanda pembayaran dan dalam kuitansi dapat diperjanjikan bahwa seorang pihak ketiga yang telah melunasi pembayaran tersebut menggantikan kedudukan dan hak kreditur lama. Cara seperti ini sudah terjadi subrogasi yaitu terjadi pada saat seorang pihak ketiga melakukan pembayaran. Inisiatif terjadinya subrogasi seperti ini berasal dari kreditur dan debitur pasif dan tidak perlu mengetahui. Kreditur lama atau kreditur baru berkewajiban memberitahukan kepada debitur tentang terjadinya penggantian kreditur.

b. Si debitur meminjam uang kepada pihak ketiga. Uang pinjaman tersebut oleh debitur digunakan untuk membayar hutangnya kepada kreditur. Agar pihak ketiga yang meminjam uang kepada debitur menggantikan kedudukan dan hak-hak kreditur (subrogasi terjadi), maka :¹⁵

1. Harus dirumuskan dalam akta notaris
2. Dalam perjanjian pinjam meminjam antara debitur dan seorang pihak ketiga juga harus dirumuskan bahwa uang pinjaman tersebut digunakan untuk melunasi hutang debitur.
3. dan pelunasan kepada krediturnya harus ditegaskan bahwa pelunasan hutang ini berasal dari pinjaman pihak ketiga ini yang akan menggantikan hak-hak kreditur.

Inisiatif untuk terjadinya subrogasi ini datang dari debitur sehingga syarat-syarat untuk subrogasi ini lebih berat dan dengan cara tertentu yaitu dengan akta notaris.

Selain subrogasi yang terjadi karena perjanjian, ada subrogasi yang terjadi karena undang-undang yang diatur dalam Pasal 1402 KUH Perdata. Misalnya seorang membeli tanah dan bangunan. Uang yang akan dipakai membayar harga pembelian tersebut digunakan untuk melunasi utang-utang yang dijamin dengan benda (yang dibebani Hak Tanggungan) yang akan dibeli tersebut. Dari peristiwa ini pembeli menjadi pemegang Hak Tanggungan atas benda sendirinya.

Dengan mengetahui jenis-jenis subrogasi di atas, kreditur dapat memanfaatkan subrogasi mana yang akan digunakan untuk/restrukturisasi penyelamatan kredit. Subrogasi yang terjadi karena perjanjian jenis pertama kemungkinan lebih banyak digunakan oleh para kreditur untuk penyelamatan kredit. Misalnya kreditur atau bank yang memberikan kredit KPR kepada debitur dengan jaminan rumah yang dibeli dengan kredit KPR tersebut. Kemudian debitur sebagai pemilik rumah tanpa sepengetahuan kreditur menjual di bawah tangan kepada orang lain. Dan orang lain ini menghuni rumah itu. Hutang debitur kepada bank macet dan debitur sulit ditemui karena telah menjual rumahnya. Untuk menyelamatkan kredit ini kreditur dapat

¹⁴ Pasal 1400 s/d 1403 KUH Perdata

¹⁵ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Cet. Kedua*, CV. Alfabeta, Bandung, 2004, hlm. 45.

menawarkan kepada pembeli/penghuni rumah untuk melunasi sisa hutang tersebut sehingga pembeli yang telah melunasi hutang debitur menggantikan kedudukan bank sebagai kreditur. Inilah bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi.

Terhadap jaminan kredit bank, yang telah dipasang Hak Tanggungan dan dilakukan perjanjian Subrogasi, pada prinsipnya berlaku ketentuan bahwa : Pelaksanaan hak bagi kreditur khususnya perbankan nasional, melalui eksekusi terhadap objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan, merupakan suatu bentuk penyelamatan terakhir yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur apabila debitur telah cidera janji, dengan tujuan untuk memperoleh pelunasan utang-utang dari debitur kepada pihak kreditur.

Pasal 21 UUHT memberikan jaminan terhadap hak dari pemegang Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit artinya apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.¹⁶

Eksekusi terhadap agunan yang telah dipasang Hak Tanggungan, akan dilakukan oleh pihak bank apabila upaya-upaya yang telah dilakukan oleh pihak bank untuk penyehatan/mengembalikan kredit menjadi sehat tidak dapat dilaksanakan. Untuk melihat mengenai eksekusi terhadap obyek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan, maka terlebih dahulu kita melihat pemasangan Hak Tanggungan oleh pihak bank. Pemasangan Hak Tanggungan tidak terlepas dari kegiatan-kegiatan seperti pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, dan untuk lebih jelasnya dapat dilihat ketentuan di bawah ini :

Pasal 10 UUHT¹⁷

“(1) 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.

(2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akte pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan per Undang-undangan yang berlaku.

(3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersama dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong persertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

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 suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).¹⁸

Pada dasarnya pihak bank, melakukan perjanjian Subrogasi dengan pihak ketiga dengan tujuan untuk pengamanan fasilitas kreditnya, dimana apabila Pihak Ketiga telah melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap kewajiban debitur sesuai dengan

¹⁶ Pusat Bantuan Hukum, 2009. Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitur Cidera Janji. <http://pusatbantuanhukum.blogspot.co.id> Diakses tanggal 29 Agustus 2017.

¹⁷ Pasal 10 Undang-undang Hak Tanggungan.

¹⁸ Pengadilan Negeri Mungkid, 2015. Eksekusi Hak Tanggungan. <http://www.pn-mungkid.go.id/> Diakses tanggal 27 Agustus 2017.

perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani bersama, maka terhadap jaminannya ikut juga berpindah pada kreditur baru (Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan).¹⁹ Pihak bank, biasanya melaksanakan proses Subrogasi sebagai salah satu upaya untuk penyelamatan kredit saat terjadi wanprestasi oleh debitur. Hal ini sejalan dengan aturan pada Pasal 1400 BW, bahwa Subrogasi sebagai penggantian kedudukan Kreditur oleh Pihak Ketiga dalam perjanjian, sebagai akibat pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Ketiga atas hutang Debitur kepada Kreditur, sehingga jaminannya dengan sendirinya ikut berpindah kepada Kreditur baru.

Dalam praktik subrogasi pihak bank biasanya melakukan perjanjian Penjaminan Kredit dengan pihak ketiga seperti misalnya dengan Jamkrindo (Jaminan Kredit Indonesia), yang diawali dengan adanya Memorandum of Understanding (MOU) antara kedua belah pihak. Dalam pelaksanaannya Subrogasi dimulai ketika terjadi Wanprestasi oleh debitur penerima kredit dari bank yang telah dijamin oleh Lembaga Penjaminan.

Didalam proses Subrogasi pihak bank akan mengajukan klaim kepada Lembaga Penjaminan yang mengcover Fasilitas Kredit tersebut, dengan persyaratan yang telah ditentukan dalam perjanjian kerjasama antara pihak Bank dengan Lembaga Penjaminan. Ketika terjadi pembayaran pertama oleh debitur sejak klaim dibayarkan oleh Lembaga Penjaminan, maka saat itu terjadi Subrogasi.²⁰ Pembayaran yang dilakukan oleh Debitur akan dibayarkan atau dikembalikan kepada pihak Penjamin melalui Bank, proses inilah yang dikenal sebagai Subrogasi. Konsekuensi lainnya dari Subrogasi adalah atas kewajiban Debitur, Debitur tetap wajib untuk mengangsur/mengembalikan sisa pinjaman yang telah disetujui dalam perjanjian kredit. Konsekuensi lainnya adalah, hak Subrogasi dapat hilang dikarenakan syarat-syarat yang telah disepakati dalam Perjanjian Penjaminan, tidak dapat terpenuhi seluruhnya.

¹⁹ UU. No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU. Hak Tanggungan)

²⁰ Astika R. Yustisia, Iwan Permadi & Ita Andrijani.2015. Perlindungan Hukum Bagi Bank dalam Penyelesaian Kredit Karena Wanprestasi Melalui Subrogasi (Studi Pada BPD Jatim, Cabang Kediri).Program Studi Magister kenotariatan, Pascasarjana, FH. Universitas Brawijaya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui Subrogasi, terhadap jaminan kredit yang dipasang Hak Tanggungan, adalah apabila Pihak Ketiga telah melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani bersama dengan pihak bank sebagai kreditur, maka terhadap jaminannya ikut juga berpindah pada kreditur baru (Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan).
2. Bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, maka pihak bank akan mengajukan klaim kepada Lembaga Penjaminan yang mengcover Fasilitas Kredit tersebut, dengan persyaratan yang telah ditentukan dalam perjanjian kerjasama antara pihak Bank dengan Lembaga Penjaminan. Ketika terjadi pembayaran pertama oleh debitur sejak klaim dibayarkan oleh Lembaga Penjaminan, maka saat itu terjadi Subrogasi. Pembayaran yang dilakukan oleh Debitur akan dibayarkan atau dikembalikan kepada pihak Penjamin melalui Bank, proses ini dikenal sebagai Subrogasi.

B. Saran

1. Sebaiknya perjanjian pengalihan kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan dari pihak bank kepada Lembaga Penjaminan dilakukan secara Notariil, sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak.
2. Dalam proses pemberian kredit, sebaiknya pihak bank sebagai kreditur senantiasa berhati-hati dalam menyetujui fasilitas kredit kepada para debiturnya. Pihak bank juga harus memperhatikan bahwa setiap Perjanjian Pengikatan Kredit dan Pengalihan Kredit, dilakukan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku karena apabila persyaratan tidak dapat terpenuhi, termasuk pada Subrogasi maka hak Subrogasi dapat hilang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensasi dan Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung, 1991.
- _____, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2000.
- Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Graha Kirana Medan, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Cet. 4*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- _____, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dalam Paradigma Hukum Bisnis (Buku Kesatu))*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- _____, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- _____, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- _____, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Rachmadi Usman Rachmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Soewarso Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, BPHN, Yogyakarta, 1980.
- Suparni Niniek, Suparni Niniek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.
- Sutan Remy Sjhdeini, *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1996.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Cet.Kedua*, CV. Alfabeta, Bandung, 2004.

Sumber Lain :

- UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- UU No. 6 Tahun 2009 tentang Bank Indonesia
- UU No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan
- Astika R. Yustisia, Iwan Permadi & Ita Andrijani. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Bank dalam Penyelesaian Kredit Karena Wanprestasi Melalui Subrogasi (Studi Pada BPD Jatim, Cabang Kediri)*. Program Studi Magister kenotariatan, Pascasarjana, FH. Universitas Brawijaya.
- Keputusan Seminar Hukum Jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman bekerjasama dengan Fakultas Hukum UGM, tanggal 9-11 Oktober 1978, Yogyakarta.
- Pengadilan Negeri Mungkid, 2015. *Eksekusi Hak Tanggungan*. <http://www.pn-mungkid.go.id/> Diakses tanggal 27 Agustus 2017.
- Pusat Bantuan Hukum, 2009. *Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitor Cidera Janji*. <http://pusatbantuanhukum.blogspot.co.id> Diakses tanggal 29 Agustus 2017.