

**REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KREDITOR DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
YANG BERBASIS NILAI KEADILAN**

DISERTASI



Disusun oleh:

YUNI ANDARYANTI

10302200254

**PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2025

LEMBAR PENGESAHAN DISERTASI
REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KREDITOR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BERBASIS NILAI
KEADILAN

YUNI ANDARYANTI
NIM : 10302200254

DISERTASI

Untuk Memenuhi salah satu syarat
Guna Memperoleh Gelar Doktor dalam Ilmu Hukum
Telah disahkan oleh Promotor dan Co Promotor pada tanggal
Seperti tertera dibawah ini

Semarang, 17 Februari 2025

Promotor


Prof. Dr. Hj Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum
NIDN. 0621057002

Co-Promotor I


Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H
NIDN. 0607077601

Co-Promotor II


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701



PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor baik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain selain Tim Promotor dan masukan dari Tim Penelaah.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku pada perguruan tinggi ini.

Semarang, 10 Februari 2025

Yang Membuat Pernyataan



YUNI ANDARYANTI

NIM : 10302200254

ABSTRAK

Lembaga perbankan sebagai kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor disertai dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan perjanjian jaminan yang bersifat tambahan atau ikatan (*accessoir*). Yaitu dengan pembuatan SKMHT serta APHT untuk jaminan benda tetap. Permasalahan yang diangkat adalah mengapa regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan belum berbasis nilai keadilan, bagaimana kelemahan penerapan regulasi tersebut, serta bagaimana rekonstruksi regulasinya apabila debitor wanprestasi dan kreditor menemui kendala pada proses pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap, menganalisis dan menemukan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan belum berbasis nilai keadilan. Juga untuk mengungkap, menganalisis serta menemukan kelemahan penerapan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan saat ini. Serta untuk merekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan.

Metode penelitian ini menggunakan paradigma post-positivisme yaitu paradigma dengan ontologi realisme kritis, metode pendekatan yuridis sosiologis, diperkuat dengan studi kepustakaan melalui langkah teoritik, sifat penelitian yaitu deskriptif analitis. Landasan teori dalam disertasi ini menggunakan teori keadilan Pancasila, teori sistem hukum, dan teori hukum progresif.

Hasil penelitian ini bahwa regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan belum berbasis nilai keadilan, regulasi Hak Tanggungan Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4, setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia, maka APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT sesuai pasal tersebut diatas tidak bisa didaftarkan Sertifikat Hak Tanggungannya secara elektronik. Sehingga Sertipikat Hak tanggungannya belum terbit akibatnya kreditor belum mendapat perlindungan yang optimal. Kelemahan- kelemahan penerapan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu adanya kelemahan substansi hukum, Struktur hukum dan Kultur hukum, dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam kondisi tertentu yaitu peristiwa hukum pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT tersebut diatas tidak dapat didaftarkan Sertipikat Hak Tanggungan nya secara elektronik. Rekonstruksi regulasi terhadap ketentuan Pasal Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 UUHT dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tersebut diatas adalah bentuk upaya negara untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan berbasis keadilan Pancasila, pengintegrasian nilai-nilai pancasila dalam pelaksanaan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak tanggungan merupakan upaya untuk memastikan pelayanan publik yang efisien dan berbasis nilai-nilai keadilan

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kreditor, Rekonstruksi, Keadilan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	viii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Kegunaan Penelitian.....	13
E. Kegunaan Konseptual.....	14
F. Kegunaan Teoritis.....	33
G. Kerangka Pemikiran	44
H. Metode Penelitian.....	46
I. Orisinalitas Penelitian.....	53
J. Sistematika Penelitian.....	66

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 68

A. Tinjauan Umum Teori Perlindungan Hukum dan Fungsi Bank.....	68
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit.....	82
C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan dan Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	89

D. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan Pada Umumnya dan Jaminan dalam Perspektif Islam.....	108
BAB III REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN	117
A. Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia	117
B. Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	127
C. Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kredit dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang belum berbasis Nilai Keadilan	139
BAB IV KELEMAHAN PENERAPAN REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN SAAT INI.....	181
A. Kelemahan Dari Segi Substansi Hukum.....	181
B. Kelemahan Dari Segi Struktur Hukum.....	188
C. Kelemahan Dari Segi Kultur Hukum	199
BAB V REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERBASIS NILAI KEADILAN	207
A. Perbandingan Perlindungan Kreditor dengan Negara Lain.....	207

B. Rekontruksi Nilai Keadilan dalam Regulasi Perlindungan Hukum Kreditor	242
C. Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor	249
BAB VI PENUTUP	253
A. Kesimpulan.....	253
B. Saran	255
C. Implikasi Kajian	256
DAFTAR PUSTAKA	257



DAFTAR RAGAAN

Ragaan 1. Kerangka Pikir Disertasi Yuni Andaryanti.....	45
Ragaan 2. Contoh SOP Elektronik Akta Non-Elektronik.....	100
Ragaan 3. Perbedaan HT Konvensional dengan HT Elektronik.....	103



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian Disertasi Yuni Andaryanti.....	53
Tabel 2. Regulasi Perlindungan Kreditor di Negara-Negara Lain.....	232
Tabel 3. Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum terhadap Kreditor dalam Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan.....	251



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Regulasi dalam hukum jaminan sampai saat ini masih bersumber dari hukum perdata. Jaminan kredit merupakan bentuk perikatan yang lahir dari perjanjian, baik berupa persetujuan atau kontrak kesepakatan terlebih dahulu antara debitor dengan kreditor. Ketentuan tersebut diatur pada Pasal 1233 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Sedangkan makna persetujuan dijelaskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata “Persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dalam hubungan debitor dan kreditor pada hukum jaminan selalu dimulai dengan perjanjian¹ sebelum dilaksanakan perikatan.² Perjanjian merupakan suatu kontrak yaitu sebagai suatu kontrak merupakan perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak yang pelaksanaannya akan berhubungan dengan hukum kekayaan dari masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.³ Kontrak adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk

¹ Terkait definisi kontrak (contract) sesuai Black’s Law Dictionary, diartikan sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat suatu hal yang khusus. Baca dalam Arfiana Novera dan Meria Utama. *Dasar-dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*. (Malang: Tunggal Mandiri, 2014; hlm 3-5).

² Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Baca dalam Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT Intermasa, 1984; hlm. 1-2)

³ Ricardo Simanjuntak. *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. (Jakarta: Kontan Publishing, 2011; hlm. 30-32). Baca juga dalam Baca dalam Arfiana Novera dan Meria Utama. *Dasar-dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*. (Malang: Tunggal Mandiri, 2014; hlm 5).

menimbulkan hukum. Sedangkan dalam arti sempit, kontrak hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, sebagaimana yang dimaksud oleh Buku III KUH Perdata.⁴

Perjanjian, persetujuan, dan kontrak pada esensinya memiliki makna yang sama, yaitu peristiwa hukum di mana dua pihak atau lebih yaitu debitor dan kreditor saling mengikatkan diri untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, yang melahirkan adanya hubungan hukum. Dari perjanjian, persetujuan, dan kontrak lahirlah sebuah perikatan. Dalam hal hutang piutang atau kredit maka debitor telah mengikatkan diri untuk meminjam sejumlah uang atau modal dengan perjanjian pokok tentang bentuk jaminan yaitu obyek jaminan yang akan diikatkan dalam suatu perikatan antara debitor dengan kreditor, sebagai bentuk penjaminan (jaminan kredit/utang). Jaminan hutang dapat berupa obyek benda bergerak maupun tidak bergerak.

Perjanjian kredit atau hutang dibuat dalam bentuk perjanjian atau kontrak berdasarkan utang-piutang atau pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam ketentuan Buku III KUHPerdata Pasal 1754 :

“Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”, dari ketentuan pasal tersebut maka dapat diartikan suatu perikatan dimulai dari suatu perjanjian atau undang-undang. Dalam perjanjian ditentukan kapan suatu utang piutang akan berakhir, artinya ditentukan waktunya, bisa dalam bentuk hari,

⁴ Lukman Santoso Az, et. al. *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*. (Yogyakarta: Trussmedia Grafika, 2017; hlm.5-6)

bulan atau tahun. Penentuannya didasarkan kesepakatan antara debitor dengan kreditor. Dan kreditor dalam menentukan kapan dimulai dan kapan diakhiri suatu perjanjian kredit atau utang-piutang berakhir.⁵

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitor. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditor atas kemampuan debitor maka jaminan tersebut sesuai analisa legal bank, dapat diberikan suatu jaminan yang hanya berupa jaminan pokok dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan. Namun demikian untuk keamanan dan kelancaran angsuran dalam praktik bank juga memiliki hak untuk meminta jaminan tambahan.

Bank sebelum memberi keputusan tentang pemberian kredit, dilakukan penilaian terhadap nasabah, Dalam industri perbankan, terdapat lima tolok ukur bagi bank, yaitu Pertama, *Character* (watak) Bank mengevaluasi kepribadian nasabah untuk mengetahui karakteristiknya terkait dengan masalah kewajiban. Kedua, *Ability* (kemampuan) untuk mengajukan kredit nasabah harus menyatakan apa tujuan dari penggunaan kredit yang diminta tersebut. Oleh

⁵ Ketentuan mengenai berakhirnya atau hapusnya sebuah perikatan yang diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdata berlaku juga untuk perjanjian kredit. Baca dalam R. Subekti & Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*, (Gramedia Pustaka, Jakarta, hlm.261)

karena itu, bank harus mempelajari kemampuan nasabah dalam mengelola proyek yang dibiayai dengan kredit. Ketiga, *Capital* (permodalan) dengan menganalisis laporan keuangan yang disampaikan nasabah, pada umumnya bank mewajibkan nasabah menyampaikan laporan keuangan minimal dua tahun terakhir. Keempat, *collateral* (agunan) yang keempat pada dasarnya merupakan evaluasi atas jaminan atas barang yang akan dijaminkan oleh nasabah kepada bank. Evaluasi ditentukan dengan mengevaluasi nilai produk, jika di masa mendatang nasabah tidak dapat melunasi hutangnya, apakah produk tersebut dapat melunasi kredit yang akan diberikan oleh bank. Kelima *Prospek* (calon nasabah) dari objek yang telah lolos evaluasi kredit harus dievaluasi oleh bank untuk mengetahui statusnya di masa yang akan datang. Evaluasi dilakukan dari berbagai aspek, sehingga dimungkinkan untuk mengetahui kemungkinan faktor-faktor yang menghambat Bank untuk kedepannya.⁶

Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitor 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. 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

⁶ Gatot Supramono, 2009. *Perbankan dan masalah Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.158-161

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 piutang masing- masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.⁷

Dari lima faktor penilaian yang dilakukan oleh bank, faktor terpenting yang berfungsi sebagai faktor yuridis dari kredit yang disalurkan adalah pemberian agunan atau jaminan kredit (Collateral). Jaminan yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Yang telah melalui lembaga penilaian jaminan (*appraisal*) yaitu⁸ sebuah perkiraan harga jual sebuah aset, sehingga sudah dapat diprediksi adanya suatu proyeksi atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon. Untuk mengetahui nilai jual suatu aset kepada atau oleh pihak tertentu. Misalnya appraisal suatu obyek benda tetap maka faktor yang mempengaruhi penilaian yaitu 1) penilaian terhadap lokasi aset *property* objek jaminan, 2) penilaian kondisi aset atau objek jaminan, 3) penilaian formal Nilai Objek Pajak (NJOP) objek jaminan, 4) penilaian terhadap akses jalan.

Sementara itu yang dimaksud benda disini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon.

⁷ Tjitrosudibio dan Subekti, 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 291

⁸ Sesuai peraturan menteri keuangan No. 101/PMK.01/2014; opini tertulis mengenai nilai ekonomi suatu objek yang dilaksanakan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Bank berhak untuk meminta jaminan guna yang dituangkan dan dibuat dalam suatu perjanjian kredit antara debitor dan/atau pihak ketiga (penjamin/penanggung), sebagai bagian kewajiban jaminan dalam aspek keamanan baik secara legal formal maupun aspek keuntungan atau keamanan untuk bank.⁹

Setelah melakukan kegiatan menganalisis atau penilaian tersebut dan pihak bank menyetujuinya, kemudian bank melakukan perjanjian kredit dengan calon debitor yang bersangkutan kemudian diikuti dengan kegiatan perjanjian jaminan. Pada dasarnya pemberian kredit dapat diberikan oleh siapa saja yang memiliki kemampuan untuk itu melalui perjanjian utang piutang antara pemberi utang (kreditor) disatu pihak dan penerima utang (debitor) di lain pihak. Perjanjian utang piutang ini disebut sebagai perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian jaminannya merupakan perjanjian ikutan yang memiliki karakter *accessoir*, artinya perjanjian jaminan selalu dikaitkan dengan perjanjian kredit sebagai pokoknya.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*accessoir*). Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian hutang-piutang. Sebagai konsekuensi dari perjanjian *accessoir*, maka keberadaan perjanjian jaminan mempunyai akibat- akibat hukum sebagai berikut, Pertama, perjanjian tambahan timbul setelah adanya perjanjian pokok dan saling bergantung. Kedua, hapusnya juga bergantung pada

⁹ H Salim, HS & Nurbani, Erlias Septiana, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.26-27

perjanjian pokok. Ketiga, jika perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian tambahannya juga batal. Keempat, perjanjian tambahan ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.

Dalam praktik Notaris kita temukan bahwa pembuatan perjanjian jaminan (perikatan) atas benda milik debitor selalu dikaitkan dengan adanya suatu utang atau pinjaman tertentu. Dapat berupa akta perjanjian kredit atau akta utang piutang. Perjanjian kredit keadaan kreditor adalah lembaga perbankan atau pemberi modal. Sedang utang piutang keadaan kreditor dapat berupa lembaga perbankan atau individu (orang-perorang atau badan hukum non lembaga pemberi modal). Perikatan yang lahir dari perjanjian maka dalam pemberian jaminan tidak dapat berdiri sendiri melainkan selalu didasarkan pada perjanjian pokok (dikenal dengan asas perlekatan atau *accecoir* yaitu jaminan melekat pada perjanjian pokoknya).

Pada praktiknya, Bank sebagai kreditor setiap memberikan fasilitas kredit kepada debitor selain menggunakan perjanjian tambahan juga selalu diikuti dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat menjadi SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat menjadi APHT) untuk jaminan yang besifat benda tidak bergerak.¹⁰

SKMHT dibuat guna menjadi jembatan untuk mewujudkan pembuatan APHTdikemudian hari dikarenakan pada satu pembuatan akta perjanjian kredit yang seharusnya di ikuti dengan pembuatan APHT tetapi disebabkan sertipikat tersebut masih dalam proses antara lain:

¹⁰ M. Khoidin, 2017, *Hukum jaminan (Hak-Hak jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya, hal.37-38

- 1) Proses pencoretan Hak Tanggungan pada sertifikat dan buku tanah Hak Tanggungan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selanjutnya disebut Roya.
- 2) Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali/pengakuan/penegasan hak. 3) Tanah yang sudah bersertipikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang Hak atas Tanah yang baru, tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahan atau penggabungannya. Sehingga menyebabkan APHT belum bisa dibuat saat itu.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bersifat tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali karena telah dilaksanakan atau karena habis masa berlakunya.¹¹ SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Ketentuan Pasal 15 ayat (2). Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dan ayat (4). Dan ketentuan Pasal 15 ayat (3), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan ketentuan Pasal 15 ayat (4). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

¹¹ “Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4)”

Sesuai penjelasan Ketentuan Pasal 15 UUHT ayat 4 ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru pada tanah yang belum di daftar peralihannya haknya, pemecahan atau penggabungannya.

Sedangkan ketentuan Pasal 15 ayat (5), ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²

Peraturan menteri Agraria & Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 22 Tahun 2017 tentang batas waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin kredit tertentu, yaitu sebagai berikut:

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau Badan Usaha Perorangan.
- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:

1. Kepemilikan atau perbaikan rumah ini inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi); dan

¹² Ketentuan UUHT tersebut telah ditetapkan secara teknis dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu pada Pasal 2 dan Pasal 3.

2. Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.

c. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Di dalam prakteknya yang menjadi masalah yaitu ketika dalam pelaksanaan jaminan kredit perbankan melalui SKMHT untuk jangka waktu masih berlaku sesuai undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 15 ayat (2), (3), (4), (5) dimana keadaan tersebut tidak dapat ditingkatkan ke APHT disebabkan adanya peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak sertifikat pemilik jaminan. Hal ini berkaitan dengan dikeluarkannya regulasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dimana pelayanan hak tanggungan elektronik harus melampirkan KTP dengan NIK yang terdaftar di DISDUKCAPIL. Menjadi problem secara sistematis karena konektivitas NIK KTP debitur pemilik jaminan dan/atau penjamin pihak ketiga (Pasal 1820 - 1850 KUHPerdata), saat ini telah terhubung langsung ke data kependudukan (DISDUKCAPIL). Maka ketika pemilik jaminan meninggal dunia secara otomatis administrasi pada kantah ATR/BPN tidak akan dapat mengakses data pemilik jaminan (KTP) untuk bisa mendaftarkan Hak Tanggungannya secara elektronik.

Pada pembuatan SKMHT terdapat permasalahan antara lain: *pertama problem* filsafat, limitasi waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT pada hakikatnya merupakan wujud perlindungan hukum oleh Negara yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, ketentuan batasan waktu tersebut terkendala oleh belum siapnya aparatur di bidang pertanahan dalam memenuhi ketentuan batas waktu tersebut. Sehingga perlindungan hukum bagi pihak kreditor belum optimal. Lebih dari itu, kerugian yang diterima kreditor akibat pengaturan SKMHT dimaksud pada dasarnya mendistorsi fungsi lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagai komponen penting dan mendasar bagi pembangunan perekonomian nasional.

Kedua problem yuridis, Pengaturan mengenai jangka waktu SKMHT sebagaimana tertuang pada Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT terindikasi mengandung norma kabur. Hal tersebut dapat terlihat dari ketidaksesuaian antara aturan jangka waktu dan pelaksanaannya dalam ranah praktik. Padahal untuk menjamin validitas dan efektivitas suatu undang-undang seharusnya aturan yang dibuat harus berkepastian hukum dan sesuai dengan keadaan di masyarakat. Aturan dalam norma pasal tersebut tidak memperhitungkan efektivitas jangka waktu keberlakuan SKMHT yang terkendala oleh negara itu sendiri yaitu dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai pasal 15 Ayat 3 dan 4 diatas tidak bisa didaftarkan Hak Tanggungannya secara Elektronik.

Dilain sisi, pengaturan jangka waktu SKMHT sebagaimana pada UUHT Pasal 15 Ayat 3 dan 4 berikut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tersebut potensial menimbulkan kredit macet yang merugikan kreditor.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas menarik bagi peneliti untuk mengambil judul: **“Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan belum berbasis nilai keadilan?
2. Bagaimana kelemahan penerapan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat ini?
3. Bagaimana rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengungkap dan menganalisis serta mengkritisi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan belum berbasis nilai keadilan.
2. Untuk mengungkap dan menganalisis serta menemukan kelemahan penerapan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan

saat ini.

3. Untuk merekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dalam rangka penyusunan disertasi oleh penulis diharapkan memiliki 2 (dua) kegunaan, yakni kegunaan secara teoritis dan praktis, yakni:

1. Kegunaan secara teoritis:
 - a. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menemukan teori baru atau konsep baru dalam bidang hukum khusus hukum perdata yang merupakan rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan.
 - b. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi bahan rujukan penelitian yang berkaitan dengan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan.
 - c. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi bahan rujukan bagi pelaksanaan kegiatan pengkajian yang teraktualisasi dari kegiatan pengajaran, diskusi dan seminar yang dilaksanakan di dunia akademis dan praktis.
2. Kegunaan secara praktis:
 - a. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pihak yang berkepentingan, masyarakat luas serta

penentu kebijakan dalam kaitannya dengan permasalahan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan.

- b. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi sumber rujukan bagi rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan.
- c. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi bahan rujukan bagi pelibatan partisipasi masyarakat selaku pemangku kepentingan dalam rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan.

E. Kerangka Konseptual

1. Rekonstruksi

Sebelum mendefinisikan rekonstruksi, terlebih dahulu peneliti akan menjelaskan pengertian konstruksi. Tujuannya adalah agar dapat mengetahui jelas perbedaan-perbedaan dari makna-makna tersebut, sehingga mampu memberikan pemahaman maksud dari penelitian ini.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat, konstruksi adalah susunan dan hubungan kata dalam kalimat atau kelompok kata. Makna suatu kata ditentukan oleh konstruksi dalam kalimat atau kelompok kata.¹³ Menurut Sarwiji yang dimaksud dengan makna konstruksi (*construction meaning*) adalah makna yang terdapat dalam konstruksi kebahasaan.¹⁴ Jadi, makna konstruksi dapat diartikan sebagai makna yang berhubungan dengan kalimat atau kelompok kata yang ada di dalam kata dalam kajian kebahasaan.

Konstruksi dapat juga didefinisikan sebagai susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan lain sebagainya).¹⁵

Kata konstruksi merupakan konsep yang cukup sulit untuk dipahami dan disepakati. Kata konstruksi mempunyai beragam interpretasi, tidak dapat didefinisikan secara tunggal, dan sangat bergantung pada konteksnya. Dari beberapa uraian di atas, definisi makna konstruksi dalam konteks hubungannya dengan penelitian ini memiliki arti suatu bentuk, tata cara atau secara lebih luas merupakan pola-pola hubungan yang ada di dalam suatu sistem mengenai Kebijakan Hukum Penerapan Penerimaan Negara Bukan Pajak Atas Sebidang Tanah dan Bangunan Berbasis Nilai Keadilan.

Rekonstruksi berasal dari kata “re” berarti pembaharuan sedangkan “konstruksi” sebagaimana penjelasan di atas memiliki arti suatu sistem atau bentuk. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rekonstruksi memiliki pengertian pengembalian seperti semula atau penyusunan (penggambaran) kembali.

¹³ Alwi, Hasan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2007), hlm. 10.

¹⁴ Suwandi, Sarwiji, *Semantik Pengantar Kajian Makna*, (Yogyakarta: Media Perkasa, 2008), hlm. 12.

¹⁵ Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1996). hlm. 34.

Berdasar uraian di atas, konsep rekonstruksi yang dimaksud adalah melakukan pembaharuan terhadap konstruksi suatu sistem atau bentuk. Berhubungan dengan rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang berbasis nilai keadilan.

2. Regulasi

Regulasi adalah suatu peraturan yang dirancang, dirumuskan, disusun atau dibuat sedemikian rupa untuk membantu mengendalikan suatu kelompok masyarakat, lembaga, organisasi, dan perusahaan dengan tujuan tertentu.

Istilah regulasi banyak digunakan dalam berbagai bidang, sehingga definisinya memang cukup luas. Namun secara umum kata regulasi digunakan untuk menggambarkan suatu peraturan yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat.¹⁶

Kerangka Regulasi (KR), terminologi yang dikutip dari sistem perencanaan, merupakan kegiatan pembentukan peraturan perundang-undangan (konversi kebijakan menjadi peraturan perundang-undangan) dalam rangka penyelenggaraan negara dan memfasilitasi, mendorong, dan mengatur kegiatan pembangunan, baik yang dilaksanakan negara maupun oleh masyarakat. Oleh karena kerangka regulasi merupakan upaya memberikan dasar hukum bagi setiap kebijakan dan tindakan, maka kerangka regulasi harus dibuat dengan baik agar kebijakan yang dioperasionalkan dapat berjalan dengan baik dan mencapai sasaran.¹⁷

¹⁶ <https://greatdayhr.com/id-id/blog/regulasi-adalah/>, diakses pada Tanggal 11 Maret 2024, pada Pukul 16.00 WIB.

¹⁷ Bappenas, *Pedoman Penerapan Reformasi Regulasi*, (Jakarta: Konsep, 2011), hlm. 5-6.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (UU SPPN) mengamanatkan kerangka regulasi menjadi bagian dari dokumen perencanaan pembangunan nasional dan daerah, yaitu Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN), Rencana Kerja Pemerintah (RKP), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) dan Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD). Pasal 4 Ayat (2) UU SPPN menyatakan *RPJM Nasional merupakan penjabaran dari visi, misi, dan program Presiden yang penyusunannya berpedoman pada RPJP Nasional, yang memuat strategi pembangunan Nasional, kebijakan umum, program Kementerian/Lembaga dan lintas Kementerian/Lembaga, kewilayahan dan lintas kewilayahan, serta kerangka ekonomi makro yang mencakup gambaran perekonomian secara menyeluruh termasuk arah kebijakan fiskal dalam rencana kerja yang berupa kerangka regulasi dan kerangka pendanaan yang bersifat indikatif.*

Pasal 4 ayat (3) UU SPPN menetapkan, *RKP merupakan penjabaran dari RPJM Nasional, memuat prioritas pembangunan, rancangan kerangka ekonomi makro yang mencakup gambaran perekonomian secara menyeluruh termasuk arah kebijakan fiskal, serta program Kementerian/Lembaga, lintas Kementerian/Lembaga, kewilayahan dalam bentuk kerangka regulasi dan kerangka pendanaan yang bersifat indikatif.* Pasal 5 ayat (2) UU SPPN menyatakan *RPJM Daerah merupakan penjabaran dari visi, misi, dan program Kepala Daerah yang penyusunannya berpedoman pada RPJP Daerah dan memperhatikan RPJM Nasional, memuat arah kebijakan keuangan Daerah, strategi pembangunan Daerah, kebijakan umum, dan*

program Satuan Kerja Perangkat Daerah, lintas Satuan Kerja Perangkat Daerah, dan program kewilayahan disertai dengan rencana-rencana kerja dalam kerangka regulasi dan kerangka pendanaan yang bersifat indikatif.

Pengelolaan kerangka regulasi dalam dokumen perencanaan bertujuan untuk: (a) mengarahkan proses perencanaan pembentukan peraturan perundang-undangan sesuai kebutuhan pembangunan; (b) meningkatkan kualitas peraturan perundang-undangan dalam rangka mendukung pencapaian prioritas pembangunan; dan (c) meningkatkan efisiensi pengalokasian anggaran untuk keperluan pembentukan peraturan perundang-undangan.¹⁸

Dengan mempertimbangkan efisiensi anggaran yang terbatas, maka proses penanganan kerangka regulasi harus dilakukan dengan cara yang baik sejak proses perencanaan. Di samping itu, pengelolaan kerangka regulasi sejak proses perencanaan juga dimaksudkan untuk meningkatkan kualitas peraturan perundang-undangan demi terwujudnya peraturan perundang-undangan nasional yang tertib sehingga memungkinkan setiap tindakan dapat memberikan manfaat yang lebih optimal. Inti dari kerangka regulasi adalah upaya mewujudkan tertib peraturan perundang-undangan sejak tahapan yang sangat awal, yaitu tahapan perencanaan dan penganggaran.

3. Perlindungan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak

pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.¹⁹

¹⁸ *Loc.cit.*

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 595.



Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁰

4. Kreditor

Dalam dunia perbankan tidak lepas pihak-pihak terkait dalam hal melakukan kegiatan usaha perbankan. Istilah debitor dan kreditor sudah tidak asing lagi dalam dunia perbankan.

Pihak baik perorangan, maupun bentuk pemerinatahan, serta perusahaan yang memberikan suatu pinjaman dan pembiayaan kepada pihak lainnya (debitor) atas suatu penjualan barang/jasa atau pinjaman tunai. Bentuk pembiayaan tersebut biasanya sudah disepakati bersama dan telah dituangkan dalam sebuah perjanjian, bahwa pihak debitor akan

²⁰ Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, hlm. 3.

mengembalikan segala pinjamannya kepada kreditor sesuai waktu yang ditentukan.

5. Jaminan Kredit

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “*Zakerheid*”, sedangkan istilah “*Zakerheidsrecht*” digunakan untuk hukum jaminan atau hak jaminan. Namun istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengukur dari pada hak kebendaan. Sedangkan istilah kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*Credere*”, yang jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia menjadi Kredit, yang artinya ialah kepercayaan.

Seseorang atau badan hukum yang memberikan kredit percaya bahwa si penerima dimasa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa dasar kredit ialah kepercayaan. Maksud dari penundaan pembayaran ialah pengembalian atas penerimaan uang atau barang yang tidak dilakukan bersama pada saat menerimanya tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa yang telah ditentukan. Dari beberapa pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian jaminan kredit adalah bentuk penanggungan dimana seseorang

penanggung (perorangan) menanggung untuk memenuhi hutang debitor sebesar sebagaimana tercantum dalam perhitungan pokok.

6. Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989:899).²¹ Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Menurut, para ahli, Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.²²

²¹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hlm. 96.

²² *Ibid.*, h. 97

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPdata yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-

542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.²³

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPdata dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 Pasal.

²³ *Ibid.*, hlm. 98-99.

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah :²⁴

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UUHT);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) UUHT);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) UUHT);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*acceseoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT);
- g. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) UUHT);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UUHT);
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 UUHT);

²⁴ *Ibid.*, hlm. 102-103.

- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UUHT);
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 UUHT);
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT).

7. Perjanjian Kredit

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal²⁵ atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.²⁶

²⁵ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 19.

²⁶ *Ibid.*

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan. Namun Demikian dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²⁷ Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian istilah “perjanjian kredit” memang tidak tegas dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan, namun berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa saat itu, pemberian kredit diinstruksikan harus dibuat dengan surat perjanjian kredit sehingga perjanjian pemberian kredit tersebut sampai saat ini disebut Perjanjian Kredit.

Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan baik dalam UU Perbankan ataupun Rancangan Undang-Undang tentang perkreditan, oleh karena itu ada beberapa pendapat untuk memahami

²⁷ Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

pengertian perjanjian kredit, Subekti menyatakan dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu adakan, dalam semuanya pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerdara Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.²⁸ Pendapat yang sama dikemukakan oleh Marhainis Abdul Hay yang menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasi oleh ketentuan Bab XIII dari Buku III KUHPerdara.²⁹

Gatot Supramono juga menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPerdara dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan.³⁰ Kemudian Mariam Danus Badrul zaman menyatakan bahwa:³¹

Dari rumusan yang terdapat didalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah Perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu obyeknya adalah benda yang menghabiskan jika *verbruiklening* termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama

²⁸ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 3.

²⁹ Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Pradnya Paramita, Bandung, 1975, hlm. 67.

³⁰ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, 2006, hlm.106.

³¹ *Ibid*, hlm.16.

kepada pihak yang meminjamkannya. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.³²

Namun Djuhaendah Hasan berpendapat lain, yaitu bahwa perjanjian kredit tidak tepat dikuasai oleh ketentuan Bab XIII Buku III KUHPerdara, sebab antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit terdapat beberapa perbedaan. perbedaan antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit terletak pada beberapa hal, antara lain:³³

- a. Perjanjian kredit selalu bertujuan dan tujuan tersebut biasanya berkaitan dengan program pembangunan, biasanya dalam pemberian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitor dapat menggunakan uangnya secara bebas.
- b. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu, sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam pemberian pinjaman dapat oleh individu.
- c. Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam. Bagi perjanjian meminjam berlaku ketentuan umum dari Buku III dan Bab XIII buku III KUHPerdara.

³² Johannes Ibrahim, *Mengupas ... Op.cit.*, hlm. 28.

³³ Djuhanedah Hasan, *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horinsontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 174.

Sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku ketentuan UUD 1945, ketentuan bidang ekonomi dalam GBHN, ketentuan umum KUHPerdata, UU Nomor 10 Tahun 1998, Paket kebijaksanaan Pemerintah dalam Bidang Ekonomi terutama bidang perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) dan sebagainya.

- d. Pada perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai bunga, imbalan, atau pembagian hasil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga inipun baru ada apabila diperjanjikan.
- e. Pada Perjanjian Kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitor akan pengembalian kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan ini pun baru ada apabila diperjanjikan, dan jaminan itu hanya merupakan jaminan secara fisik atau materiil saja.

Selanjutnya Remy Sjahdeini mengatakan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus, yakni: ³⁴ “Perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 158-160.

nasabah debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.”

Dapat disimpulkan bahwa, perjanjian kredit memiliki perbedaan dengan perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPdata, baik dari pengertian, subyek pemberi kredit, pengaturan, tujuan dan jaminannya. Akan tetapi dengan perbedaan tersebut tidaklah dapat dilepaskan dari akarnya, yaitu perjanjian pinjam- meminjam, tetapi mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman.³⁵

Dilihat dari bentuk umum perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*), karena dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan nasabah sebagai debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*)³⁶. Mariam Darus Badruzaman menggolongkannya dalam dua hal yaitu Perjanjian standar umum dan perjanjian standar khusus. Perjanjian standar umum ialah perjanjian yang bentuk dan isinya telah disiapkan terlebih dahulu oleh kreditor, kemudian disodorkan kepada debitor.³⁷ Sedangkan perjanjian standar khusus artinya merupakan perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditor serta sifatnya

³⁵ Johannes Ibrahim, *Mengupas ... Op.cit.*, hlm. 31.

³⁶ *Ibid*, hlm.34.

³⁷ Priyo Handoko, *Op.cit.*, hlm. 12.

memaksa debitor untuk menyetujuinya, contohnya akta jual beli model 11568087 yang ditetapkan oleh pemerintah.³⁸

Dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar mengenai isi perjanjian tersebut. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitor tidak setuju dengan semua ketentuan tersebut, debitor dapat menolak dan ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Istilah ini dikenal dengan nama *Take it or leave it*.

Perjanjian kredit ini memang perlu memperoleh perhatian yang lebih baik oleh bank sebagai kreditor maupun oleh nasabah sebagai debitor, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut.

Berkaitan dengan itu menurut Ch, Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:³⁹

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasanbatasan hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitor.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Op.cit.*, hlm.321.

- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.

8. Nilai Keadilan

Keadilan kata dasarnya “Adil” berasal dari bahasa Arab yang berarti berada di tengah-tengah, jujur, lurus, dan tulus. Dalam adil terminologis berarti sikap yang bebas dari diskriminasi, ketidakjujuran. Jadi orang yang adil adalah orang sesuai dengan standar hukum baik hukum agama, hukum positif (hukum negara), serta hukum sosial (hukum adat) berlaku. Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah antara dua ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ekstrem melibatkan dua orang atau benda. Ketika dua orang telah punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka setiap orang harus mendapatkan objek atau hasil yang sama, jika tidak sama, maka masing-masing orang akan menerima bagian yang tidak sama, sedangkan proporsi pelanggaran terjadap disebut tidak adil. Menurut W.J.S. Poerwodarminto kata adil berarti tidak berat sebelah, harus tidak ada kesewenang-wenangan dan tidak memihak. Jadi, keadilan pada dasarnya memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan hak-hak mereka, artinya adil itu tidak harus sama.⁴⁰

⁴⁰ Aristoteles, *Nicomachean Ethlmics*, translated by W.D. Ross, <http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles-nicomachaen.html>. diakses pada 12 Mei 2022.

F. Kerangka Teori

1. Teori Keadilan Pancasila sebagai *Grand Theory*

Teori ini Pancasila adalah lima nilai fundamental yang diidealisasikan sebagai konsepsi tentang dasar (falsafah) negara⁴¹, pandangan hidup dan ideologi kenegaraan bangsa Indonesia. Kelima nilai dasar itu adalah:

1. Ketuhanan Yang Maha Esa;
2. Kemanusiaan yang adil dan beradab;
3. Persatuan Indonesia;
4. Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan;
5. Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Secara esensial, setiap haluan ideologis dan setiap sila Pancasila mencerminkan suatu perspektif dari keutuhan integritas kodrat kemanusiaan. Bahwa kodrat manusia pada dasarnya bisa dikerucutkan ke dalam lima unsur, yang satu sama lain saling kait-mengait, saling menyempurnakan⁴²:

Pertama, keberadaan manusia merupakan ada yang diciptakan. Manusia adalah kristalisasi dari cinta kasih Sang Maha Pencipta sebagai ada pertama. Sebagai makhluk ciptaan, manusia bersifat terbatas, relatif dan tergantung, sehingga memerlukan keterbukaan pada sesuatu yang transenden untuk menemukan sandaran religi pada yang mutlak. Menolak transendensi pada yang mutlak beresiko memutlakan yang relatif. Saat religi dipungkiri,

⁴¹ Yudi Latif. 2011. *Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, dan Aktualitas Pancasila*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2011.

⁴² Yudi Latif. 2015. *Revolusi Pancasila*, Mizan, Bandung.

manusia terdorong untuk mencari penggantinya dengan mempertuhankan hal-hal yang imanen. Sebagai kristalisasi dari cinta kasih “Tuhan”, manusia harus mengembangkan cara berketuhanan yang penuh cinta kasih pula.

Kedua, keberadaan manusia ada ,tidak bisa berdiri sendiri, terkucil dari keberadaan yang lain. Untuk ada bersama dengan yang lain, manusia tidak bisa tidak harus ada bersama dengan cinta; dengan mengembangkan rasa kemanusiaan yang penuh cinta kasih pada yang lain.

Ketiga, dalam ada bersama, manusia sebagai makhluk sosial memerlukan ruang hidup yang konkrit dan pergaulan hidup dalam realitas kemajemukan semesta manusia. Cara menghidupkan cinta kasih dalam kebhinekaan manusia yang mendiami tanah air sebagai geopolitik bersama itulah manusia mengembangkan rasa kebangsaan.

Keempat, dalam mengembangkan kehidupan bersama, cara mengambil keputusan yang menyangkut masalah bersama ditempuh dengan semangat cinta kasih. Ukuran utama dari cinta adalah saling menghormati. Cara menghormati manusia dengan memandangnya sebagai subyek yang berdaulat, bukan obyek manipulasi, eksploitasi, dan eksklusi, itulah yang disebut demokrasi dalam arti sejati.

Kelima, keberadaan manusia adalah roh yang menjasmani. Secara jasmaniah, manusia memerlukan papan, sandang, pangan, dan pelbagai kebutuhan material lainnya. Perwujudan khusus kemanusiaan melalui cara

mencintai sesama manusia dengan berbagi kebutuhan jasmaniah secara fair itulah yang disebut dengan keadilan sosial.⁴³

Lima (5) nilai Pancasila 1 sampai dengan 5 sebagai konsepsi tentang Dasar Negara, Pandangan hidup dan ideologi negara. Keadilan berdasarkan Pancasila harus diwujudkan, dijabarkan dan direalisasikan ke dalam norma hukum Indonesia supaya terwujud keadilan yang memberikan perlindungan hak dan kewajiban bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pancasila sebagai landasan untuk membentuk hukum yang baik, sehingga Pancasila selalu dan harus dijadikan tonggak utama dalam membentuk peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia yang memanusiakan manusia yang adil dan beradab serta berkeadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Didalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua dan kelima. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung makna bahwa hakekatnya manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat harus adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap masyarakat, bangsa dan negara, adil terhadap lingkungan serta adil terhadap Tuhan Yang Maha Esa.

Keadilan berdasarkan Pancasila merupakan prinsip dasar yang digunakan untuk memperoleh keadilan dalam hukum. Keadilan berdasarkan Pancasila muncul dari kelima prinsip-prinsip yaitu sila-sila Pancasila. Karakteristik keadilan Pancasila mengedepankan hak asasi manusia dan

⁴³ Dimodifikasi dari Driyarkara (2006: 831-865).

memberikan kesamaan hak di dalam memperoleh keadilan. Karakteristik keadilan berdasarkan Pancasila merupakan perinsip dasar keadilan yang diadopsi dari sila-sila Pancasila. Keadilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Keadilan yang mencerminkan persatuan dan kesatuan bangsa, keadilan yang mengutamakan hak asasi manusia, keadilan yang muncul dari proses negara demokrasi, dan keadilan yang sama dalam arti persamaan bagi seluruh rakyat Indonesia dalam memperoleh keadilan. Keadilan dari Tuhan yang tidak membedakan terhadap umatnya. Keadilan dari Tuhan merupakan keadilan hakiki yang tidak dimiliki oleh keadilan-keadilan jenis yang lainnya. Irah-irah demi keadilan berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa merupakan prinsip keadilan berdasarkan Pancasila.

2. Teori Sistem Hukum sebagai *Middle Theory*

Teori ini berbicara soal hukum sebagai suatu sistem, Lawrence M. Friedman mengemukakan adanya komponen-komponen yang terkandung dalam hukum yaitu:⁴⁴

Komponen yang disebut dengan struktur, yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum seperti pengadilan negeri, pengadilan administrasi yang mempunyai fungsi untuk mendukung bekerjanya sistem hukum itu sendiri. Komponen struktur ini memungkinkan pemberian pelayanan dan penggarapan hukum secara teratur.

⁴⁴ Lawrence Friedman, lihat dalam *Gunther Teubner* (Ed), *ibid*, 1986. h. 13-27. William J. Chambliss dan Robert B. Seidman, *Law, Order and Power*, Reading, Mass: Addison-Wesley, 1971, h. 5-13. Juga dalam Lawrence Friedman "Law and Development, A General Model" dalam *Law and Society Review*, No. VI, 1972. dalam Esmi Warassih, *Op Cit*. h.81-82.

- a. Komponen substansi yaitu berupa norma-norma hukum, baik itu peraturan-peraturan, keputusan-keputusan dan sebagainya yang semuanya dipergunakan oleh para penegak hukum maupun oleh mereka yang diatur.
- b. Komponen hukum yang bersifat kultural, yaitu terdiri dari ide-ide, sikap-sikap, harapan dan pendapat tentang hukum. Kultur hukum ini dibedakan antar *internal legal culture* dan *external legal culture* adalah kultur hukum masyarakat pada umumnya.

3. Teori Perlindungan Hukum Dan Hukum Progresif sebagai *Applied Theory*

Teori perlindungan hukum menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.⁴⁵

⁴⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm 53.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁴⁶

Misalnya, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoyteek* dan *creditverband*.

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 debitor maupun kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah.

⁴⁶ *Ibid*, hlm 54.

Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.

Desertasi peneliti membahas mengenai pendaftaran Hak Tanggungan yang menggunakan peraturan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah yang masih dilakukan secara manual. Seiring perkembangan jaman dan teknologi serta untuk menerapkan pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik sebagai payung hukumnya.

Berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit maka dapat disimpulkan bahwa dasar dalam perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam di dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam meminjam uang ini mengandung makna yang luas, bahwa obyeknya adalah benda yang habis dipakai.

Dari pemaparan di atas sudah jelas bahwa pihak kreditor bisa mengambil tegas terhadap debitur jika pihak debitur wanprestasi, sebab ketentuan seperti ini sudah tertuang dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: *“Segala kebendaan si berutang (debitur) baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang*

sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan segala perikatan perseorangan”.

Perlindungan hukum terhadap kreditor juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan menjadikan kepentingan debitor maupun kreditor mendapat perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya undang-undang hak tanggungan ini khususnya memberi lindungan hukum bagi pihak kreditor apabila pihak debitor melawan hukum berupa wanprestasi.

Teori ini lahir pada tahun 1986, tepatnya tanggal 23 Januari 1986, Satjipto Rahardjo menulis sebuah artikel yang berjudul ‘Tentang Ilmu Hukum yang Bercirikan Indonesia.’ Hukum progresif lahir karena selama ini ajaran ilmu hukum positif (*analytical jurisprudence*) yang dipraktikkan pada realitas empirik di Indonesia tidak memuaskan. Gagasan Hukum Progresif muncul karena prihatin terhadap kualitas penegakan hukum di Indonesia terutama sejak terjadinya reformasi pada pertengahan tahun 1997. Jika fungsi hukum dimaksudkan untuk turut serta memecahkan persoalan kemasyarakatan secara ideal, maka yang dialami dan terjadi Indonesia sekarang ini adalah sangat bertolak belakang dengan cita-cita ideal tersebut.⁴⁷

Untuk mencari solusi dari kegagalan penerapan *analytical jurisprudence*, Hukum Progresif memiliki asumsi dasar hubungan antara

⁴⁷ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan. Jurnal Hukum Progresif Program Doktor Ilmu Hukum Univ. Diponegoro*, Vol. 1/No. 1/April 2005, hlm. 3-5.

hukum dengan manusia. Progresivisme bertolak dari pandangan kemanusiaan, bahwa manusia pada dasarnya adalah baik, memiliki sifat-sifat kasih sayang serta kepedulian terhadap sesama. Dengan demikian, asumsi dasar Hukum Progresif dimulai dari hakikat dasar hukum adalah untuk manusia. Hukum tidak hadir untuk dirinya-sendiri sebagaimana yang digagas oleh ilmu hukum positif-tetapi untuk manusia dalam rangka mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan manusia. Posisi yang demikian mengantarkan satu predisposisi bahwa hukum itu selalu berada pada status “*law in the making*” (hukum yang selalu berproses untuk menjadi).⁴⁸

Gagasan yang demikian ini jelas berbeda dari aliran hukum positif yang menggunakan sarana *analytical jurisprudence* yang bertolak dari premis peraturan dan logika. Bagi Ilmu Hukum Positif (dogmatik), kebenaran terletak dalam tubuh peraturan. Ini yang dikritik oleh Hukum Progresif, sebab melihat hukum yang hanya berupa pasal-pasal jelas tidak bisa menggambarkan kebenaran dari hukum yang sangat kompleks. Ilmu yang tidak bisa menjelaskan kebenaran yang kompleks dari realitas-empirik jelas sangat diragukan posisinya sebagai ilmu hukum yang sebenar ilmu (*genuine science*). Hukum Progresif secara sadar menempatkan kehadirannya dalam hubungan erat dengan manusia dan masyarakat. Dalam posisi yang demikian ini, maka Hukum Progresif dapat dikaitkan dengan *developmental model* hukum dari Nonet dan Selznick. Hukum Progresif juga berbagi paham dengan *Legal Realism* dan *Freirechtslehre*.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 16.

Meminjam istilah Nonet dan Selznick, Hukum Progresif memiliki tipe responsif.⁴⁹

Dalam tipe yang demikian itu, hukum selalu dikaitkan pada tujuan-tujuan di luar narasi tekstual hukum itu sendiri. Atau sebagaimana disebutkan oleh Mulyana dan Paul S. Baut bahwa hukum responsif mencoba mengatasi kepicikan (prokialisme) dalam moralitas masyarakat serta mendorong pendekatan yang berorientasi pada masalah yang secara sosial terintegrasi.⁵⁰

Terkait dengan *Legal Realism* dan *Freirechtslehre*, Hukum Progresif melihat hukum tidak dari kacamata hukum itu sendiri, melainkan melihatnya dari tujuan sosial yang ingin dicapainya serta akibat-akibat yang timbul dari bekerjanya hukum. Oleh sebab kehadiran hukum dikaitkan dengan tujuan sosialnya, maka Hukum Progresif juga dekat dengan *Sociological Jurisprudence*⁵¹ dari Roscoe Pound yang menolak studi hukum

⁴⁹ Mulyana W. Kusumah dan Paul S. Baut (editor) "*Hukum, Politik dan Perubahan Sosial*", (Jakarta: Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 1998), hlm. 11. Yang menguraikan teori sosial dari Philippe Nonet dan Philip Selznick yang membedakan tiga tipe hukum, yaitu Hukum represif yang bertujuan untuk memelihara status quo; hukum otonom yang bertujuan untuk membatasi kesewenang-wenang tanpa mempersoalkan tatanan sosial dan yang secara legalistik kaku; serta hukum responsif yang bersifat terbuka terhadap perubahan masyarakat dan mengabdikan pada usaha-usaha untuk mencapai keadilan dan emansipasi sosial. Baca selanjutnya dalam buku Philippe Nonet & Philip Selznick (1978) *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*. Harper Colophon Books, New York.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 21.

⁵¹ *Ibid.* Aliran sosiologis dalam ilmu hukum berasal dari pemikiran orang Amerika bernama Roscoe Pound, dalam bahasa asalnya disebut *the Sociological Jurisprudence* adalah suatu aliran pemikiran dalam *jurisprudence* yang berkembang di Amerika Serikat sejak tahun 1930-an. Aliran dalam ilmu hukum tersebut disebut *sociological* karena dikembangkan dari pemikiran dasar seorang hakim bernama *Oliver Wendel Holmes*, perintis pemikiran realisme dalam ilmu hukum yang mengatakan "bahwa sekalipun hukum itu memang benar merupakan sesuatu yang dihasilkan lewat proses-proses yang dapat dipertanggungjawabkan menurut imperatif-imperatif logika, namun *the life of law has not been logic, it is experience*. Yang dimaksud dengan *experience* oleh Holmes adalah *the sosial* atau mungkin *the socio psychological experience*. Oleh karena itu dalam *sociological jurisprudence*, walaupun fokus kajian tetap pada persoalan kaidah positive berikut doktrin-doktrinnya yang logis untuk mengembangkan sistem

sebagai studi tentang peraturan-peraturan.⁵² Dengan demikian dalam berolah ilmu, Hukum Progresif melampaui peraturan dan dokumen hukum yang positivistik.⁵³ Hukum Progresif juga dekat dengan teori-teori Hukum Alam yakni pada kepeduliannya terhadap hal-hal yang oleh Hans Kelsen disebut ‘*meta-juridical*’. Dengan demikian, Hukum Progresif mendahulukan kepentingan manusia yang lebih besar daripada menafsirkan hukum dari sudut ‘logika dan peraturan’. Meski hampir mirip dengan *Critical Legal Studies Movement* yang muncul di Amerika Serikat tahun 1977,⁵⁴ tapi Hukum Progresif tidak hanya berhenti pada kritik atas sistem hukum liberal. Hukum Progresif mengetengahkan paham bahwa hukum itu tidak mutlak digerakkan oleh hukum positif atau hukum perundang-undangan, tetapi ia juga digerakkan pada asas non-formal.

normative hukum berikut prosedur aplikasinya guna kepentingan praktik profesional, namun faktor-faktor sosiologis secara realistis (walaupun tidak selalu harus secara *normative-positif*) senantiasa ikut diperhatikan dalam setiap kajian.

⁵² Satjipto Rahardjo, dalam Pertemuan Ilmiah LIPI, tanggal 17 dan 18 Oktober 1977, yang dimuat dalam Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, “*Masalah-masalah Hukum*”, hlm. 20-26. Menyatakan bahwa modernisasi kebanyakan dikaitkan dengan pembuatan banyak peraturan baru mengenai ekonomi, sosial, industri. Tetapi yang lebih utama adalah: apakah yang selanjutnya akan terjadi? Di sini mulai memasuki masalah efektivitas dari sistem hukum yang sementara itu telah dimodernisir. Selanjutnya dalam (...) Bahwa Indonesia sekarang ini mewarisi pemakaian sistem hukum yang boleh dikategorikan ke dalam hukum modern, menurut klasifikasi Weber. Dalam istilah Friedman, maka modernitas ini meliputi unsur struktur dan substansinya. Tetapi sayangnya kita belum juga dapat mengatakan, bahwa pemakaian sistem hukum yang demikian itu, diikuti oleh pertumbuhan struktur masyarakatnya yang sesuai.

⁵³ Dikutip oleh Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.* hlm. 7-8, dari Wolfgang Friedmann (1953) *Legal Theory*. Stevens and Sons Ltd, London; dan Roscoe Pound, *Scope and Purpose of Sociological Jurisprudence*, *Harvard Law Review*. Vol. 25, Desember 1912.

⁵⁴ *Ibid.* hlm. 9, sebagaimana dikutip dari Andrew Altman (1990) *Critical Legal Studies-a Liberal Critique*. Princeton Univ. Press, Princeton, N.J. <http://www.legalitas.org>, diakses pada tanggal 13 Maret 2016.

G. Kerangka Pemikiran

Konsepsionalisasi adalah sebagai rangkaian konsep-konsep, definisi dan proposisi yang dijadikan sebagai landasan pemikiran penelitian. Dalam hal ini konsep, konsep, definisi, dan proposisi yang dirangkai harus relevan dengan topik penelitian. Konsep adalah suatu peristilahan atau lambing yang mempunyai pengertian tertentu dalam ruang lingkup tertentu. Oleh karena itu, konsep pada hakekatnya menunjuk pada suatu pengertian.

Adapun definisi adalah batasan-batasan pengertian tentang sesuatu fenomena atau konsep. Definisi memiliki uraian lebih tegas, lebih singkat dan khusus. Dengan demikian, perlunya suatu fenomena atau konsep didefinisikan adalah untuk mempertegas dan mempersempit fenomena sendiri.

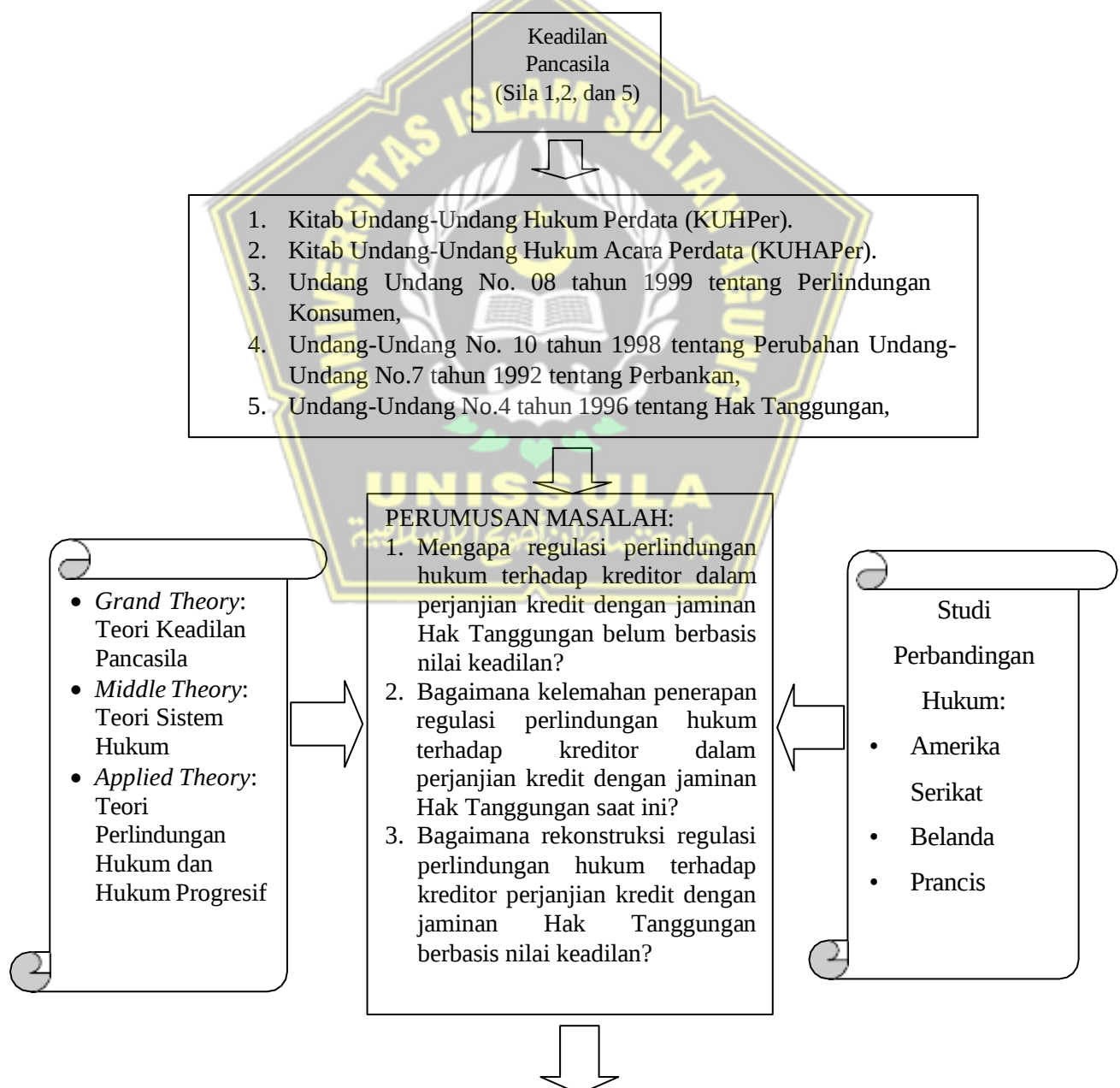
Sebagaimana kita ketahui dalam penelitian hukum kerangka konseptual diperoleh dari peraturan perundang-undangan atau melalui usaha untuk membentuk pengertian-pengertian hukum. Apabila kerangka konseptual tersebut diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu, maka biasanya kerangka konseptual tersebut sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu, yang dapat dijadikan pedoman operasional di dalam proses pengumpulan, pengolahan, analisis dan konstruksi data. Kerangka konseptual dalam merumuskan atau membentuk pengertian-pengertian hukum, kegunaannya tidak hanya terbatas pada penyusunan kerangka konseptual saja, akan tetapi bahkan pada usaha merumuskan definisi-definisi operasional diluar peraturan perundang-

undangan, dengan demikian konsep merupakan unsur pokok dari suatu penelitian.⁵⁵

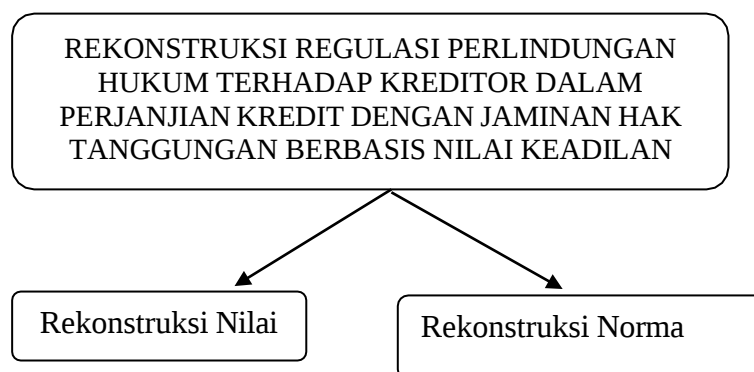
Agar terdapat persamaan persepsi dalam membaca dan memahami penulisan didalam penelitian ini, maka dipandang perlu untuk dijelaskan dalam skema kerangka konseptual sebagaimana terdapat di bawah ini:

Ragaan 1

Kerangka Pikir Disertasi Yuni Andaryanti



⁵⁵ Koentjaraningrat, 1997, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Gramedia, Jakarta, hlm. 24.



H. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Paradigma Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri atas: Paradigma penelitian yang digunakan adalah paradigma *post-positivisme*, yang tergolong dalam kelompok paradigma positivistik. Paradigma merupakan suatu sistem filosofis utama, induk atau “payung” yang terbangun dari ontologi, epistemologi dan metodologi tertentu, yang masing-masingnya terdiri dari satu “set” *belief* dasar atau *worldview* yang tidak dapat begitu saja dipertukarkan.⁵⁶ E.G Guba dan Y.S. Lincoln membedakan paradigma berdasarkan pada jawaban masing-masing terhadap 3 (tiga) “pertanyaan mendasar” yang menyangkut⁵⁷:

*Ontologi: Realisme*⁵⁸ (secara umum disebut “realitas kritis”). Ontologi paradigma ini melihat sebuah realitas diasumsikan ada, namun tidak bisa

⁵⁶ Erlyn Indarti, *Diskresi dan Paradigma Sebuah Telaah Filsafat Hukum*, (Semarang, Pidato Pengukuhan disampaikan pada Upacara Penerimaan Jabatan Guru Besar dalam Filsafat Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 4 November 2010), hlm. 16

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 18 - 19

⁵⁸ Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln, *Handbook of Qualitative Research*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009, hlm. 136.

dipahami secara sempurna karena pada dasarnya mekanisme intelektual manusia memiliki kekurangan sedangkan fenomena itu sendiri secara fundamental memiliki sifat yang tidak mudah diatur. Ontologi disebut dengan realisme kritis (Cook & Campbell, 1979) karena sikap para pendukungnya bahwa klaim tentang realitas harus tunduk pada pengujian kritis yang seluas-luasnya guna memudahkan dalam memahami realitas sedekat-dekatnya (namun tidak pernah secara sempurna).

Epistemologi: Dualis dan Objektivis yang dimodifikasi. Dualisme sudah banyak ditinggalkan karena tidak mungkin lagi untuk dipertahankan, sedangkan objektivitas tetap menjadi “cita-cita pemandu”; penekanan khusus diberikan pada “pengawal” eksternal objektivitas seperti tradisi- tradisi kritis (Apakah hasil-hasil penelitian “sesuai” dengan ilmu pengetahuan yang sudah ada sebelumnya?) dan komunitas kritis (seperti editor, juri, dan rekan-rekan profesional). Hasil penelitian yang dapat diulang *besar kemungkinan* benar (namun selalu tunduk pada falsifikasi). Epistemologi penelitian ini melihat sebuah kebijakan pemerintah mengenai agraria ternyata tidak seluruhnya berjalan dengan realitas naif penerapan peraturannya tetapi ternyata ada temuan-temuan peneliti mengenai perlindungan hukum terhadap Notaris penerima protokol yang kontradiktif dan hal tersebut dianggap falsifikasi sebuah penerapan kebijakan yang belum berjalan dengan sempurna.

Metodologi: Eksperimental dan Manipulatif. Penekanan diberikan pada “keragaman kritis” (sebuah versi baru triangulasi) sebagai satu cara

untuk memfalsifikasi (bukan verifikasi) hipotesis. Metodologinya bertujuan untuk memecahkan Sebagian persoalan yang dipaparkan di muka (kritik-kritik intraparadigma) dengan melakukan penelitian dalam *setting* yang lebih alami, mengumpulkan informasi yang lebih situasional, dan mengenalkan Kembali penemuan sebagai satu elemen dalam penelitian, dan, terutama dalam ilmu-ilmu sosial, memunculkan sudut pandang *emik* untuk membantu menentukan makna dan tujuan yang dilekatkan manusia kepada tindakan-tindakan mereka, disamping memberikan sumbangsih bagi “*grounded theory*” (Glaser & Strauss, 1967; Strauss & Corbin, 1990).⁵⁹ Semua tujuan ini dicapai Sebagian besar melalui pemanfaatan teknik-teknik kualitatif yang makin meningkat.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian *yuridis-sosiologis*, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain. Disini hukum tidak dikonsepsikan sebagai suatu gejala normatif yang mandiri (otonom), tetapi sebagai institusi sosial yang dikaitkan secara riil dengan variable-variabel yang lain.⁶⁰ Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan

⁵⁹ Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln, *Handbook of Qualitative Research*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), *loc.cit*.

⁶⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 34.

sumber data primer.⁶¹ Deskriptif analitis adalah suatu jenis penelitian yang dimaksud untuk melukiskan, memaparkan, dan melaporkan suatu keadaan obyek atau suatu peristiwa sekaligus mengambil suatu kesimpulan umum tentang obyek dari penelitian tersebut.⁶²

Segi yuridis yang dimaksud adalah bahwa didalam meninjau dan melihat serta menguraikan permasalahannya menggunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Sedangkan dari sisi sosiologisnya adalah bahwa peneliti akan melakukan baik wawancara dan quisioner, sedangkan baik berupa undang-undang maupun buku serta jurnal hanya penunjang saja.

3. Tipe Penelitian

Tipe penelitian dilakukan secara *deskriptif analitis*, yaitu cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti berdasarkan fakta-fakta yang aktual pada saat ini.⁶³

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan disertasi ini adalah metode penelitian deskriptif analisis dan menggunakan jenis data sekunder berkaitan paradigma *post-positivisme* (melihat *ontology* paradigma positivisme yaitu realitas kritis, yakni memandang sebuah regulasi perlu dikritisi yaitu mengenai Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai Keadilan, yakni data yang diperoleh dari

⁶¹ *Ibid*, hlm. 35.

⁶² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dan Praktek*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm. 16.

⁶³ Barda, Nawawi Arief, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University, Press, 1992), hlm. 47.

wawancara lapangan. Data primer sendiri dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁶⁴

4. Lokasi Penelitian

Peneliti mengambil tempat penelitian di Kabupaten Brebes, di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes dan Lembaga Perbankan di Kabupaten Brebes.

5. Sumber dan Jenis Data

Penelitian Sosiologis menggunakan jenis data primer, yakni dibedakan menjadi bahan hukum primer dan sekunder.⁶⁵ Dalam penelitian ini, sumber data sekunder yang digunakan sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari yang digunakan untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancara dan kuisioner.⁶⁶ Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung. Wawancara akan dilakukan di Kabupaten Brebes, Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, Disdukcapil Kabupaten Brebes dan perbankan

⁶⁴ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

⁶⁵ Soerjono Soekanto, *Op. cit*, hlm. 13.

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 57.

yang ada di Kabupaten Brebes Sedangkan kuisioner adalah daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis berdasarkan proposal penelitian. Dalam hal data yang diperoleh dari wawancara dirasakan kurang, maka dengan kuisioner yang dipergunakan, diharapkan pertanyaanya harus dijawab dengan memberikan keterangan yang sejelas mungkin.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang belum diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide). Bahan/sumber ini mencakup Peraturan Perundang- undangan yang terkait dengan penelitian hukum (disertasi), antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
- 4) Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan;
- 5) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

6. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam suatu penelitian pada dasarnya tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian. Penelitian dalam penulisan skripsi ini diperlukan data-data yang didapatkan dengan melakukan *Field Research* (penelitian lapangan), yaitu memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancara dan kuisioner. Pada penelitian sosiologis ini, wawancara dengan narasumber digunakan merupakan data utama.

7. Metode Analisis Data

Teknik yang digunakan dalam menguraikan dan mengolah data-data yang terkumpul adalah uraian kualitatif. Uraian kualitatif digunakan dalam metode menguraikan data dalam penelitian ini karena data utama yang digunakan bukan dalam bentuk angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran.⁶⁷ Menurut Ronny Hanitijo Soemitro penelitian hukum yang normatif menekankan pada langkah-langkah spekulatif-teoritis dan analisis normatif-kualitatif.⁶⁸ Keseluruhan data yang diedit dan diolah, dianalisis dengan metode kualitatif, artinya tidak semata-mata bertujuan

⁶⁷ Bambang Waluyo, *Op.cit*, hlm 77-78.

⁶⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm 35.

mengungkapkan kebenaran saja, tetapi memahami kebenaran tersebut. Maka diperoleh kesimpulan yang dapat menjawab permasalahan yang ada. Hasil dari analisis akan disajikan dalam bentuk disertasi.⁶⁹

I. Orisinalitas Penelitian

Tabel 1

Orisinalitas Penelitian Disertasi Yuni Andaryanti

No	Peneliti & Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Kebaharuan Promovendus
1	Bambang Setyabudi, 2022, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Disertasi.	PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR	Pada perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia terdapat klausula yang menyatakan bahwa apabila debitur tidak melunasi hutangnya atau tidak memenuhi kewajibannya kepada kreditor maka tanpa melalui pengadilan lebih dahulu, kreditor berhak dan memberi kuasa substitusi kreditor untuk melakukan tindakan yang diperlukan apabila melihat secara konstitutif dan produktif tidak seusai dengan substansi Pasal 23 ayat (2) menyatakan pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan dan menyewakan objek yang menjadi jamin kepada pihak lain kecuali dengan adanya persetujuan tertulis dari penerima fidusia. Apabila dilanggar, berdasarkan Pasal 36 pemberi fidusia dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 tahun	<i>Pertama problem filsafat, limitasi waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT pada hakikatnya merupakan wujud perlindungan hukum oleh Negara yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, ketentuan batasan waktu tersebut terkendala oleh belum siapnya aparatur di bidang pertanahan dalam memenuhi ketentuan batas waktu tersebut. Sehingga perlindungan hukum bagi pihak kreditor belum optimal. Lebih dari itu, kerugian yang diterima kreditor akibat pengaturan SKMHT dimaksud pada dasarnya mendistorsi fungsi lembaga jaminan Hak</i>

⁶⁹ Aprista Ristyawati, *Op.cit*, hlm 23.

			dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah). Adapun temuan penelitian pertama Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Debitor Dan Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit dengan Objek Jaminan Fidusia Belum Mewujudkan Nilai Keadilan Dalam hal mengalihkan, menggadaikan menyewakan, bagi hasil kepada pihak lain Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia maka adanya pengkajian terkait dengan debitor dan pihak ketiga kedua kelemahan-kelemahan Regulasi sebagai Perlindungan Hukum Bagi Debitor Dan Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit dengan Objek Jaminan Fidusia Tidak sejalan dengan adanya persetujuan tertulis dari penerima fidusia. Apabila ketentuan tersebut dilanggar dari substansi hukum yang diatur pada Pasal 23 dan Pasal 36 Undang Undang Jaminan Fidusia. Ketiga Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Debitor Dan Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit dengan Objek Jaminan Fidusia Belum Mewujudkan Nilai Keadilan a) Rekonstruksi nilai keadilan regulasi	Tanggungan sebagai komponen penting dan mendasar bagi pembangunan perekonomian nasional. <i>Kedua problem</i> yuridis, Pengaturan mengenai jangka waktu SKMHT sebagaimana tertuang pada Pasal 15 ayat 4 UUHT terindikasi mengandung norma kabur. Hal tersebut dapat terlihat dari ketidaksesuaian antara aturan jangka waktu dan pelaksanaannya dalam ranah praktik. Padahal untuk menjamin validitas dan efektivitas suatu undang-undang seharusnya aturan yang dibuat harus berkepastian hukum dan sesuai dengan keadaan di masyarakat. Aturan dalam norma pasal tersebut tidak memperhitungkan efektivitas jangka waktu keberlakuan SKMHT yang terkendala oleh negara itu sendiri yaitu dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
--	--	--	--	--

			Perlindungan Hukum Bagi Debitor Dan Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit dapat meningkatkan perlindungan hukum bagi debitor produktif dan konsutif b) rekontruksi norma terdapat Pasal 23 Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, menyewakan dan melakukan kontrak kerja bagi hasil kepada pihak lain Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia. Pasal 36 menjadi 2 ayat yang menyebutkan ayat (2) Pidana sebagaimana di maksud dalam Pasal 35 dan Pasal 36 ayat (1) dalam Undang-Undang ini merupakan delik aduan.	Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai pasal 15 Ayat 3 dan 4 diatas tidak bisa didaftarkan Hak Tanggungannya secara Elektronik. Dilain sisi, Pengaturan jangka waktu SKMHT sebagaimana pada UUHT Pasal 15 Ayat 3 dan 4 sejalan dengan diberlakukannya regulasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik potensial menimbulkan kredit macet yang merugikan kreditor.
2	Titik Tejaningsih, 2016, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia,	PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR SEPARATIS DALAM PENGURUSAN DAN PEMBERESAN	Desertasi ini berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit". Pennasalahan yang diteliti adalah apakah pengaturan tentang pengurusan dan	<i>Pertama problem filsafat, limitasi waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT pada hakikatnya merupakan wujud perlindungan hukum</i>

	Disertasi	HARTA PAILIT	pemberesan harta pailit dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau disebut kemudian dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, telah melindungi kepentingan para kreditor khususnya kreditor separatis; dan apakah pengurusan dan pemberesan harta pailit daam praktik telah melindungi kreditor separatis. Di dalam penelitian disertasi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan tujuan untuk melakukan pengkajian teoritis-normatif mengenai prinsip-prinsip dan norma atau pengaturan hukum kepailitan di Indonesia serta praktik penerapan hukum kepailitan di Pengadilan. Hasil penelitzn disertasi ini membuktikan bahwa penyelesaian utang melalui lembaga kepailitan untuk mendapatkan pembagian harta pailit yang adil bagi para kreditornya. Namun, bagi kreditor separatis khususnya ketentuan dalam Pasal55 ayat (I), Pasal 56 ayat (1) dan (3); dan Pasal59 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, terkait dengan penangguhan eksekusi dan pembatasan	oleh Negara yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, ketentuan batasan waktu tersebut terkendala oleh belum siapnya aparatur di bidang pertanahan dalam memenuhi ketentuan batas waktu tersebut. Sehingga perlindungan hukum bagi pihak kreditor belum optimal. Lebih dari itu, kerugian yang diterima kreditor akibat pengaturan SKMHT dimaksud pada dasarnya mendistorsi fungsi lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagai komponen penting dan mendasar bagi pembangunan perekonomian nasional. <i>Kedua problem</i> yuridis, Pengaturan mengenai jangka waktu SKMHT sebagaimana tertuang pada Pasal 15 ayat 4 UUHT terindikasi mengandung norma kabur. Hal tersebut dapat terlihat dari ketidaksesuaian antara aturan jangka waktu dan pelaksanaannya
--	-----------	---------------------	---	---

			jangka waktu eksekusi jaminan, tidak selaras dengan ketentuan hukum jaminan sehingga berpotensi menimbulkan kerugian bagi kreditor separatis. Dalam praktik dari ketiga kasus kepailitan yang diteliti, yaitu PT. Metalindo, PT. Sido Bangun Plastic Factory, dan PT. Krene dari daftar Pembagian Harta Pailit terbukti kreditor separatis tidak sepenuhnya mendapatkan haknya sesuai Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 ataupun ketentuan hukum jaminan.	dalam ranah praktik. Padahal untuk menjamin validitas dan efektivitas suatu undang-undang seharusnya aturan yang dibuat harus berkepastian hukum dan sesuai dengan keadaan di masyarakat. Aturan dalam norma pasal tersebut tidak memperhitungkan efektivitas jangka waktu keberlakuan SKMHT yang terkendala oleh negara itu sendiri yaitu dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai pasal 15 Ayat 3 dan 4 diatas tidak bisa didaftarkan Hak Tanggungannya secara Elektronik.
--	--	--	---	--

				Dilain sisi, Pengaturan jangka waktu SKMHT sebagaimana pada UUHT Pasal 15 Ayat 3 dan 4, sejalan dengan diberlakukannya regulasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, potensial menimbulkan kredit macet yang merugikan kreditor.
3	Agus Suprihanto, 2021, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, Disertasi	PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN	Penelitian ini bertujuan 1) memahami kedudukan perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara Pihak Ketiga dengan pemegang Hak Pengelolaan terhadap terbitnya Hak Guna Bangunan di atas tanah HPL. 2) memastikan implementasi pengalihan hak atas tanah melalui jual beli atas HGB di atas tanah HPL. 3) memastikan implementasi pengikatan Hak Tanggungan atas HGB di atas tanah HPL. 4) menciptakan konsep perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan atas HGB di atas tanah HPL apabila	<i>Pertama problem filsafat, limitasi waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT pada hakikatnya merupakan wujud perlindungan hukum oleh Negara yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, ketentuan batasan waktu tersebut terkendala oleh belum siapnya aparatur di bidang pertanahan dalam memenuhi ketentuan batas waktu tersebut.</i>

			debitor wanprestasi. Berdasarkan hasil penelitian (1) saat ini belum terdapat standar baku atas isi Perjanjian Penggunaan Tanah, sehingga tidak dapat mengakomodir kepentingan para pihak yang mengakibatkan tidak terpenuhinya asas keadilan dan asas kepastian hukum bagi para pihak. (2) Peralihan Hak HGB di atas tanah HPL dilakukan tanpa adanya persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan, akibatnya peralihan HGB di atas tanah HPL tersebut dapat dibatalkan oleh Pemegang HPL karena syarat subjektif tidak terpenuhi. (3) Pengikatan Hak Tanggungan atas HGB di atas tanah HPL tanpa persetujuan pemegang HPL, sehingga pengikatan Hak Tanggungan dapat dibatalkan oleh pemegang HPL, akibatnya kedudukan Kreditor berubah dari Kreditor Preferen menjadi Kreditor Konkuren. (4) Konsep untuk memberikan perlindungan bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan atas HGB di atas tanah HPL, yakni sebagai berikut : (a) Jangka waktu HGB di atas tanah HPL harus sama dengan jangka waktu yang disepakati dalam PPT. (b) Jangka waktu Kredit yang	Sehingga perlindungan hukum bagi pihak kreditor belum optimal. Lebih dari itu, kerugian yang diterima kreditor akibat pengaturan SKMHT dimaksud pada dasarnya mendistorsi fungsi lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagai komponen penting dan mendasar bagi pembangunan perekonomian nasional. <i>Kedua problem</i> yuridis, Pengaturan mengenai jangka waktu SKMHT sebagaimana tertuang pada Pasal 15 ayat 4 UUHT terindikasi mengandung norma kabur. Hal tersebut dapat terlihat dari ketidaksesuaian antara aturan jangka waktu dan pelaksanaannya dalam ranah praktik. Padahal untuk menjamin validitas dan efektivitas suatu undang-undang seharusnya aturan yang dibuat harus berkepastian hukum dan sesuai dengan keadaan di masyarakat. Aturan
--	--	--	--	--

			diberikan harus lebih pendek dari sisa jangka waktu HGB diatas tanah HPL. (c) Dalam Klausula PPT sudah mengatur tentang Peralihan hak atas tanah, Pengikatan Hak Tanggungan dan Parate Eksekusi Hak Tanggungan tanpa harus dengan persetujuan pemegang HPL sepanjang sisa jangka waktu masih ada dan fungsi/pemanfaatan bangunan di atas tanah HPL masih sesuai dengan yang telah disepakati dalam PPT dan cukup dengan pemberitahuan secara tertulis kepada pemegang HPL. (d) Peralihan hak atas tanah, pengikatan Hak Tanggungan dan Parate Eksekusi tidak harus dengan persetujuan pemegang HPL dengan syarat jangka waktu HGB belum jatuh tempo dan fungsi/pemanfaatan bangunan di atas tanah HPL sesuai dengan (PPT) yang telah disepakati.	dalam norma pasal tersebut tidak memperhitungkan efektivitas jangka waktu keberlakuan SKMHT yang terkendala oleh negara itu sendiri yaitu dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai pasal 15 Ayat 3 dan 4 diatas tidak bisa didaftarkan Hak Tanggungannya secara Elektronik. Dilain sisi, Pengaturan jangka waktu SKMHT sebagaimana pada UUHT Pasal 15 Ayat 3 dan 4, sejalan dengan diberlakukannya regulasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan
--	--	--	---	--

				Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, potensial menimbulkan kredit macet yang merugikan kreditor.
4	Dika Anggara Putra, 2020, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Disertasi	REKONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR YANG MENGALAMI GAGAL BAYAR DALAM PERJANJIAN PINJAMAN UANG SECARA ONLINE BERBASIS NILAI KEADILAN	Belum diaturnya perihal teknis Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 77/Pojk.01/2016 Tentang Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi telah banyak mengakibatkan pelanggaran di dunia fintech. Tujuan dari penelitian disertasi ini ialah untuk menganalisis pelaksanaan perlindungan hukum bagi debitur yang mengalami gagal bayar dalam perjanjian pinjaman uang berbasis online di indonesia saat ini, untuk menganalisis faktor-faktor yang mengakibatkan pelaksanaan perlindungan hukum bagi debitur yang mengalami gagal bayar dalam perjanjian pinjaman uang berbasis online di indonesia saat ini belum berkeadilan, untuk merekonstruksi	<i>Pertama problem filsafat, limitasi waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT pada hakikatnya merupakan wujud perlindungan hukum oleh Negara yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, ketentuan batasan waktu tersebut terkendala oleh belum siapnya aparatur di bidang pertanahan dalam memenuhi ketentuan batas waktu tersebut. Sehingga perlindungan hukum bagi pihak kreditor belum optimal. Lebih dari itu, kerugian yang diterima kreditor akibat pengaturan SKMHT dimaksud pada dasarnya mendistorsi fungsi lembaga</i>

			perlindungan hukum bagi debitur yang mengalami gagal bayar dalam perjanjian pinjaman uang berbasis online yang berbasis nilai keadilan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan ditemuykan fakta bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan perlindungan debitur ketika tidak mampu membayar hutangnya kepada lembaga financial technology ialah faktor tumpang tindih aturan, faktor minimnya daya jangkau penegakan hukum dalam kasus penipuan berkedok lembaga financial technology, dan faktor pengaruh globalisasi yang mengakibatkan pertumbuhan lembaga financial technology semakin tidak terkendali.	jaminan Hak Tanggungan sebagai komponen penting dan mendasar bagi pembangunan perekonomian nasional. <i>Kedua problem</i> yuridis, Pengaturan mengenai jangka waktu SKMHT sebagaimana tertuang pada Pasal 15 ayat 4 UUHT terindikasi mengandung norma kabur. Hal tersebut dapat terlihat dari ketidaksesuaian antara aturan jangka waktu dan pelaksanaannya dalam ranah praktik. Padahal untuk menjamin validitas dan efektivitas suatu undang-undang seharusnya aturan yang dibuat harus berkepastian hukum dan sesuai dengan keadaan di masyarakat. Aturan dalam norma pasal tersebut tidak memperhitungkan efektivitas jangka waktu keberlakuan SKMHT yang terkendala oleh negara itu sendiri yaitu dengan diberlakukannya
--	--	--	---	---

				Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai pasal 15 Ayat 3 dan 4 diatas tidak bisa didaftarkan Hak Tanggungannya secara Elektronik. Dilain sisi, Pengaturan jangka waktu SKMHT sebagaimana pada UUHT Pasal 15 Ayat 3 dan 4, sejalan dengan diberlakukannya regulasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, potensial menimbulkan kredit macet yang merugikan kreditor.
--	--	--	--	--

5	Chintia Nandy Yunike, 2010, Program Kenotariatan Universitas Indonesia, Tesis	Perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang jaminan fidusia terkait dengan penyalahgunaan objek jaminan oleh debitor	Tesis ini membahas mengenai Lembaga Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen, dimana terdapat peluang debitor sebagai pemberi fidusia melakukan penyalahgunaan terhadap objek jaminan fidusia, dalam kasus ini yaitu kasus pembalakan liar. Dimana sesuai dengan Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan sebagaimana telah diubah berdasarkan UU No. 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Perpu No. 1 Tahun 2004 menjadi Undang-Undang, terhadap kasus pembalak liar maka segala alat angkut dan peralatan yang digunakan dirampas oleh negara. Dalam penelitian ini difokuskan pada pelaksanaan konsep jaminan fidusia pada lembaga pembiayaan konsumen yaitu PT Astra Sedaya Finance dan perlindungan hukum kreditor pemegang jaminan fidusia berkaitan dengan penyalahgunaan Objek Jaminan Fidusia oleh kreditor berupa penggunaan objek jaminan dalam pembalakan liar. Penelitian ini adalah	<i>Pertama problem</i> filsafat, limitasi waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT pada hakikatnya merupakan wujud perlindungan hukum oleh Negara yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, ketentuan batasan waktu tersebut terkendala oleh belum siapnya aparatur di bidang pertanahan dalam memenuhi ketentuan batas waktu tersebut. Sehingga perlindungan hukum bagi pihak kreditor belum optimal. Lebih dari itu, kerugian yang diterima kreditor akibat pengaturan SKMHT dimaksud pada dasarnya mendistorsi fungsi lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagai komponen penting dan mendasar bagi pembangunan perekonomian nasional. <i>Kedua problem</i> yuridis, Pengaturan mengenai jangka waktu SKMHT sebagaimana tertuang
---	--	---	---	---

			penelitian yang mengacu pada analisis normatif dengan pengelolaan data kualitatif. Hasil penelitian menyarankan bahwa untuk memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor selaku penerima jaminan fidusia perlu didukung dengan koordinasi perangkat hukum yang tidak saling mengaburkan dan ketentuan eksekusi yang lebih jelas.	pada Pasal 15 ayat 4 UUHT terindikasi mengandung norma kabur. Hal tersebut dapat terlihat dari ketidaksesuaian antara aturan jangka waktu dan pelaksanaannya dalam ranah praktik. Padahal untuk menjamin validitas dan efektivitas suatu undang-undang seharusnya aturan yang dibuat harus berkepastian hukum dan sesuai dengan keadaan di masyarakat. Aturan dalam norma pasal tersebut tidak memperhitungkan efektivitas jangka waktu keberlakuan SKMHT yang terkendala oleh negara itu sendiri yaitu dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam kondisi tertentu yaitu
--	--	--	--	--

				pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai pasal 15 Ayat 3 dan 4 diatas tidak bisa didaftarkan Hak Tanggungannya secara Elektronik. Dilain sisi, Pengaturan jangka waktu SKMHT sebagaimana pada UUHT Pasal 15 Ayat 3 dan 4, sejalan dengan diberlakukannya regulasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik,potensial menimbulkan kredit macet yang merugikan kreditor.
--	--	--	--	---

J. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan; berisi latar belakang masalah, rumusan permasalahan, tujuan penelitian disertasi, kegunaan penelitian disertasi, kerangka konseptual, kerangka teori, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

- Bab II** Tinjauan Pustaka; berisi konsep-konsep, teori, hasil studi pustaka penulis yang berhubungan dengan rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam pelaksanaan jaminan kredit perbankan melalui SKMHT pada pemilik jaminan yang meninggal dunia berdasarkan nilai keadilan.
- Bab III** Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Belum Berbasis Nilai Keadilan dengan pisau analisa teori Keadilan Pancasila.
- Bab IV** Kelemahan Penerapan Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Saat Ini dengan pisau analisa teori Sistem Hukum.
- Bab V** Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan dengan pisau analisa teori Perlindungan Hukum dan Hukum Progresif.
- Bab VI** Penutup yang berisi Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Teori Perlindungan Hukum dan Fungsi Bank

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum. Yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁷⁰

Menurut Philipus M. Hadjon:

“Perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan bertumpu dan bersumber dari konsep dan pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia, karena menurut sejarahnya di Negara-negara barat, bahwa lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah”.⁷¹

⁷⁰ Rahayu, 2009, *Pengangkutan Orang*, disadur dari <https://etd.eprints.ums.ac.id>, tanggal 1 Juni 2024 pukul 07.33 WIB.

⁷¹ Marwati Riza, *Perlindungan Hukum Pekerja Migran Indonesia di Luar Negeri*, AS Publishing, Makassar, 2009, hlm51.

Pembentukan sarana-sarana perlindungan hukum bagi rakyat telah berjalan melalui proses sejarah yang tidak singkat. Dan hingga saat ini masih berusaha untuk memperbaiki atau meningkatkan efektifitasnya.

Pembentukan sarana-sarana perlindungan hukum bagi rakyat telah berjalan melalui proses sejarah yang tidak singkat. Dan hingga saat ini masih berusaha untuk memperbaiki atau meningkatkan efektifitasnya.

Meskipun dalam perkembangan sejarah Negara hukum membedakan dalam implementasinya yang dilatarbelakangi oleh sistem hukum dan ideologi Negara yang berbeda, namun persamaan yang mendasar dalam Negara hukum adalah Hak Asasi Manusia (HAM) dan demokratisasi. Suatu Negara tidak dapat dikatakan sebagai Negara hukum selama Negara itu tidak memberikan penghargaan, perlindungan dan jaminan terhadap HAM dan HAM hanya bisa terlaksana dalam pemerintahan yang demokratis.⁷²

Negara yang dalam hal ini pemerintah sudah harus menciptakan sarana perubahan hukum dalam wujud hukum tertulis dengan mempertimbangkan perlindungan hukum. Hal ini dalam rangka mewujudkan kesejahteraan umum bagi masyarakat. Perwujudan kesejahteraan umum itu sendiri akan tercipta apabila Negara/Pemerintah sudah mampu mengaplikasikan pemenuhan HAM individu/warga Negara disegala aspek kehidupan sudah terpenuhi.

⁷²*Ibid.*, hlm 54.

Hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.⁷³

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁷⁴

Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh

⁷³ Bernadette M.Waluyo. (1997). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Rajawali Pers.Hlm 65.

⁷⁴ Muhammad Syahdan Thariq. (2023). *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS TERHADAP AKTA OTENTIK YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 ATAS PERUBAHAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS*. Skripsi(S1) thesis, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN.hlm 33.

penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang.⁷⁵

⁷⁵*Ibid.*, hlm 35.

Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak - hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang- undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim bentuk-bentuk perlindungan hukum adalah sebagai berikut:⁷⁶

a. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek dalam hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif berpengaruh besar terhadap tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum preventif ini, maka pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia sendiri belum suatu peraturan khusus mengenai mengenai bagaimana perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk kaitannya dengan menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh

⁷⁶ Adjie, H. (2013). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. PT.Refika Aditama.Hlm

Pengadilan Umum maupun oleh Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori perlindungan hukum ini.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu juga bersumber dari suatu konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Prinsip kedua yang dapat mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Dalam hal merumuskan suatu prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Negara Barat bersumber pada konsep-konsep "*Rechtstaat*" dan "*Rule of The Law*". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.

Prinsip perlindungan hukum terhadap suatu tindakan pemerintah yang *pertama* yaitu bersumber serta bertumpu pada konsep tentang

pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat. Lahirnya konsep-konsep mengenai pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁷⁷

Prinsip *kedua* yang mendasari adanya suatu perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Hal ini berkaitan erat dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia menjaditempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diketahui bahwa perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat terhadap harkat dan martabatnya yang dimiliki oleh setiap subyek hukum dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa terhadap kepentingan-kepentingan tertentu yang tidak sesuai dengan aturan hukum.

Prinsip-prinsip dalam perlindungan hukum bertumpu pada perlindungan hak-hak manusia dalam pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

⁷⁷*Op.Cit.*, hlm 39.

2.A.1 Fungsi Bank

1. Pengertian Bank

Istilah “bank” diartikan dengan “bank” atau financial body, berasal dari bahasa Italia “*banca*” yang berarti *bence*, yaitu suatu bangku tempat duduk atau uang. Hal ini disebabkan pada zaman pertengahan, pihak bankir Italia yang memberikan pinjaman-pinjaman melakukan usahanya tersebut dengan duduk di bangku-bangku halaman pasar. Dalam perkembangannya, istilah bank dimaksudkan sebagai suatu jenis pranata finansial yang melaksanakan jasa-jasa keuangan yang cukup beraneka ragam, seperti pinjaman, memberi pinjaman, mengedarkan mata uang, mengadakan pengawasan terhadap mata uang. Bertindak sebagai tempat penyimpanan untuk benda-benda berharga, membiayai usaha-usaha perusahaan.⁷⁸

Bank diartikan sebagai suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukaran baru berupa uang- uang giral. Pasal 1 Angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), menyebutkan bahwa “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam

⁷⁸Gazali, Djoni S., Usman, Rachmadi. 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.

bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.⁷⁹

Dengan adanya sebuah perjanjian pinjam-meminjam antara Nasabah dan bank akan menimbulkan suatu hubungan hukum, dengan mana Nasabah akan menjadi seorang debitor dan Bank akan menjadi Kreditor. Pada prakteknya, bank akan memiliki kedudukan sebagai kreditor separatis karena bank sebagai kreditor pemegang hak jaminan kebendaan, baik itu jaminan gadai, fidusia, hak tanggungan dan/atau hipotek. Perlindungan hukum terhadap bank selaku kreditor pemegang jaminan kebendaan tergambar dalam hak bank tersebut untuk dapat melakukan eksekusi sendiri atas jaminannya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Walaupun memang terdapat pertentangan terutama dalam Pasal 56 UU No. 37/2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang mengharuskan bahwa hak eksekusi Kreditor ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Perlindungan terhadap bank sebagai kreditor separatis juga terdapat dalam ketentuan Pasal 1134 KUH Perdata, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 010/K/N/2005 tanggal 18 Mei 2005 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014 tentang kreditor yang beritikad baik wajib dilindungi.

⁷⁹*Ibid.*, hlm 54.

Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut, perlu untuk dilakukannya penyempurnaan terhadap pengaturan tentang Kepailitan dan PKPU, melalui perubahan UU No. 37/2004 tentang Kepailitan dan PKPU, terutama terhadap kelemahan Pasal 56 UU No. 37/2004.

2. Fungsi Bank

Menurut Pasal 1 ayat (2) UU Perbankan, fungsi perbankan ditentukan sebagai berikut: “perbankan mempunyai fungsi pokok sebagai *finansial intermediasi* atau lembaga perantara keuangan serta mempunyai fungsi tambahan memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran”. Fungsi pokok bank, yaitu:⁸⁰

a) Menghimpun dana

Adapun dana yang dihimpun oleh bank terutama berasal dari tiga sumber pokok, yaitu:

- dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito, tabungan, dana endapan L/C, bank garansi, wesel dan sebagainya.
- dari lembaga penanaman modal atau lembaga keuangan non-bank, seperti dana pension, asuransi, koperasi, reksa dana dan sebagainya.
- dari dunia usaha dan masyarakat lain.

b) Memberi kredit

⁸⁰Sembiring, Sentosa. 2012. Hukum Perbankan. Bandung: Mandar Maju,.

Pelaksanaan fungsi pemberian kredit harus memperhitungkan likuiditas agar tidak membahayakan pemenuhan kewajiban kepada nasabah jika sewaktu- waktu diperlukan. Kredit dapat berupa kredit jangka pendek, menengah dan panjang. Kredit jangka pendek dapat memberi pengaruh langsung terhadap pasar uang, sedangkan kredit jangka menengah dan jangka panjang dapat mempunyai pengaruh langsung terhadap pasar modal.

c) Memperlancar lalu lintas pembayaran.

Fungsi ini dilakukan dalam berbagai bentuk, antara lain pemberian jaminan bank, pengiriman uang, pembukaan L/C dan inkaso.

d) Media kebijakan moneter

e) Bank sebagai penerima simpanan giro sering dikatakan sebagai lembaga yang mempunyai kemampuan menciptakan uang. Dalam konteks demikian bank sering dikatakan berfungsi sebagai media kebijakan moneter.

f) Penyedia informasi, pemberian konsultasi dan bantuan penyelenggara administrasi. Informasi suku bunga (investasi), konsultasi investasi, bantuan administrasi proyek dan sebagainya sudah lazim dilakukan oleh bank-bank sekarang ini.⁸¹

3. Dasar Hukum Bank

Sumber hukum formal dalam hukum perbankan di Indonesia tidak hanya terbatas pada sumber hukum tertulis, tetapi juga dimungkinkan adanya sumber hukum yang tidak tertulis. Berbicara tentang sumber hukum formal di Indonesia, maka kita akan selalu menempatkan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai sumber utama.

Selanjutnya, kita bisa mengurut sumber hukum formal mengenai bidang perbankan tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar 1945 beserta amandemennya.
2. Undang-undang Pokok di bidang perbankan dan Undang undang pendukung sektor ekonomi dan sektor lainnya terkait, seperti:

- a. Peraturan pokok

- 1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan beserta perubahannya, yaitu Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998.

- 2) Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia

sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 dan perubahan terakhir dengan Undang-undang

⁸¹Priananda, Sigit., Susilo. 2017. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat.

Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perbankan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menjadi Undang-undang.

3) Undang-undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan.

4) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

5) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.

b. Peraturan pendukung

Yaitu baik Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Dagang, maupun Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, serta Undang-undang lain yang berkaitan dan banyak hubungannya dengan kegiatan perbankan, misalnya:

- 1) Undang-undang yang mengatur tentang badan usaha atau lembaga yang berkaitan dengan perbankan, seperti Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara; Undang-undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah, Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara; Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan

dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah.⁸²

2) Undang-undang pengesahan yang berkaitan dengan perjanjian internasional, baik di bidang perbankan maupun sektor ekonomi, seperti Undang-undang Nomor 7 Tahun 1994 tentang Pengesahan Agreement Establishing Trade Organization.

3) Undang-undang yang mengatur kegiatan ekonomi lainnya, seperti Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Undang-undang Nomor 24 Tahun 1999 tentang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai tukar, Undang-undang Nomor 24 Tahun 2002 tentang Surat Utang Negara, Undang-undang Nomor 7 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Undang-undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia, Undang-undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, Undang-undang Nomor 3 Tahun 2011 tentang Transfer Dana, Undang-undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang.

⁸² Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Alumni, Bandung, 1983, hlm.41.

4) Undang-undang yang berkaitan dengan jaminan, seperti Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Undang-undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

5) Dan Undang-undang Lainnya

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit

Kata "kredit" berasal dari Bahasa Romawi "*credere*" yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditor.⁸³

Bank memainkan peran penting dalam masyarakat kita dengan bertindak sebagai perantara antara orang yang memiliki uang ekstra dan mereka yang membutuhkan uang untuk menyelesaikan pekerjaan. Debitor dan Kreditor adalah dua pihak dalam Perjanjian Kredit (pemberi pinjaman atau pemilik piutang).

Perjanjian ini menetapkan syarat dan ketentuan dimana debitor akan meminjam uang dari kreditor.⁸⁴

⁸³ Yohanes Benny Apriyanto, 2015, Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*, hlm. 6.

⁸⁴ Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni, 2020, Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Unib*, Vol.10, No.2, hlm. 213.

Dalam praktek di Lembaga perbankan, Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai Kreditor dan nasabah sebagai Debitor dalam jangka waktu yang telah ditentukan serta pengembalian uang dengan adanya bunga yang telah disepakati.

Secara yuridis, Kredit telah diatur dalam pasal 1 angka 11 Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yakni:

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Pengaturan pinjaman uang dapat dilakukan dengan benar jika semua pihak yang terlibat telah menepati janjinya dan menyelesaikan tugasnya berdasarkan perjanjian. Tetapi, jika salah satu pihak gagal memenuhi komitmennya, Ada kemungkinan kesepakatan pinjaman tidak akan berhasil. Hal ini dapat mengakibatkan wanprestasi oleh pihak yang gagal memenuhi kewajibannya.⁸⁵

⁸⁵ Putri Alam Prabancani, Desak Gde Dwi Arini, dan 1 Gusti Ketut Sri Astit, 2019, Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1. No.1, hlm. 69.

Sedangkan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Hukum Perdata, Bab 13 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sangat relevan, karena memuat definisi umum dan pembatasan berbagai jenis perjanjian pinjam meminjam. Pasal 1754 KUH Perdata memberikan definisi yang luas tentang "meminjamkan" dan "meminjam":

"Pinjam meminjam adalah bentuk barter di mana satu pihak menukar barang habis pakai dengan pihak lain dengan alasan bahwa pihak penerima akan mengembalikan jumlah produk yang sama dalam kondisi yang dapat digunakan kembali."

Ketika seseorang meminjam sesuatu, mereka secara sah memperoleh kepemilikan atas benda itu; jika sesuatu itu hilang atau dicuri, peminjam tidak bertanggung jawab, dimintai pertanggung jawaban atas kerugiannya sesuai dengan syarat-syarat perjanjian pinjaman (Pasal 1755). Karena peminjam telah diberi izin untuk membelanjakan (memusnahkan) benda yang dipinjam, maka wajar saja jika mereka menjadi pemilik benda tersebut. Mereka menanggung semua risiko yang terkait dengan komoditas sebagai pemilik; dalam hal meminjam uang, pengurangan nilai uang itu."⁸⁶

Menurut hukum pinjam meminjam, Ketika seseorang meminjam uang. Kewajibannya hanya sejumlah uang yang ditentukan dalam perjanjian. Jika ada perubahan harga sesuatu sebelum waktu pelunasan,

⁸⁶R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Cita Aditya Bakti, hlm. 126.

atau jika mata uang yang bersangkutan berubah nilainya, peminjam harus mengembalikan jumlah pinjaman dalam mata uang yang digunakan untuk pembayaran kembali (Pasal 1756). Akibatnya, harus memperkirakan jumlah yang harus dibayar berdasarkan jumlah yang disebutkan dalam perjanjian.⁸⁷

Dari pengertian di atas, maka terjadi suatu pengikatan hukum yang terjadi karena perbuatan pinjam meminjam dimana pemberi pinjaman menyerahkan suatu barang kepada penerima pinjaman sesuai dengan kesepakatan dan penerima pinjaman menjadi pemilik barang yang akan bertanggung jawab untuk mengganti barang tersebut seperti yang diterima pada awal perjanjian. Produk yang tunduk pada perjanjian ini adalah barang habis pakai, atau dapat dianggap sebagai barang yang dapat digunakan atau dimusnahkan sebagai akibat dari penggunaannya, misalnya meminjam uang atau yang biasa disebut dengan hutang piutang uang.

I. Kewajiban orang yang meminjamkan:

- a) Pemberi pinjaman tidak boleh menuntut pembayaran sebelum jangka waktu yang disepakati berakhir (Pasal 1759).
- b) Bila tidak ada waktu yang ditetapkan, Hakim berwenang, bila yang meminjamkan menuntut agar uang itu dikembalikan, memberi kelonggarannya kepada peminjam berdasarkan keadaan (Pasal 1760).

⁸⁷R. Subekti, Rid.

- c) Jika telah dibuat kesepakatan bahwa orang yang meminjam suatu benda atau sejumlah uang akan mengembalikannya jika dikehendakinya, maka Hakim menetapkan batas waktu tergantung pada keadaan (Pasal 1761).

II. Kewajiban Peminjam:

- a) Peminjam diharapkan untuk membayar Kembali pinjaman mereka sesuai jadwal dan secara penuh (Pasal 1763). Jika batas waktu tidak ditentukan, pengadilan berhak memberikan konsesi berdasarkan Pasal 1760.
- b) Jika peminjam tidak dapat mengembalikan barang yang dipinjam dengan jumlah dan syarat yang sama, atau harus membayar harga yang telah disepakati; dalam hal ini, ia harus mengetahui hari dan waktu pengembalian barang itu. Bila waktu dan tempat pinjaman belum ditentukan, harga barang-barang itu dapat diambil pada waktu dan tempat pinjaman (Pasal 1764).⁸⁸

C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan dan Proses Pembebanan Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan 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,*

⁸⁸R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Hakti, hlm. 127-128.

untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”⁸⁹

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor- kreditor lain”.⁹⁰

Sebelum terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan ketentuan dari jaminan terhadap benda tetap (hipotik) yang pada saat masih berlaku diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 yang telah diubah menjadi *Staatsblad* 1937-190. Ketentuan tentang *Hypotheek* (Hipotik) dan *Credietver band*, asas tak berkesesuaian hukum nasional, dengan rumusan UUPA, penampungan perkembangan dengan Hipotik dinilai kurang memberi jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perjanjian kredit.⁹¹

⁸⁹Indonesia (1), Undang-Undang Hak Tanggungan, UU No. 4 Tahun 1996, Ps. 1 angka(1)

⁹⁰ H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, hlm 98.

⁹¹M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ed. 1, cet. 5, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm 2-4

Kelebihan lembaga jaminan Hipotek yang selanjutnya disempurnakan dengan Hak Tanggungan terhadap Jaminan Umum sebagaimana Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu “memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditor lain. Pemegang Hak Tanggungan dalam hal debitor cidera janji, memiliki Hak preferen (*Preference*) dibandingkan dengan kreditor-kreditor lain (Kreditor Konkuren), atas pelunasan piutangnya dari debitor, melalui proses pelelangan umum, yang hasil pelelangan harta kekayaan debitor yang dijamin”. Hak dengan ketetapan yang lekat dengan obyek dari kepailitan.⁹²

Hak Tanggungan dapat pula dibebani dari hak atas tanah dan bangunan yang telah ada ialah satu kesatuan dengan tanah, milik pemegang hak atas tanah, dengan akta pemberian hak yang terkait.⁹³ Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dipunyai oleh pemegang hak, dengan pelaksanaan pemberian akta autentik.⁹⁴ Obyek hak tanggungan dengan pembebanan hutang.⁹⁵ Jika obyek hak tanggungan dalam pembebanan lebih dari satu hak saja, dengan kantor pertanahan.⁹⁶ Peringkat hak tanggungan dengan pendaftaran tanggal penentuan pembuatan akta yang terkait.⁹⁷

⁹² *Ibid.*, hlm. 416-417

⁹³ *Ibid.*, Ps. 4 ayat (4)

⁹⁴ *Ibid.*, Ps. 4 ayat (5)

⁹⁵ *Ibid.*, Ps. 5 ayat (1)

⁹⁶ *Ibid.*, Ps. 5 ayat (2)

⁹⁷ *Ibid.*, Ps. 5 ayat (3)

Menurut H. Salim H.S., Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahtangankan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditor dalam pelaksanaan eksekusi.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa telah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoteek* dan *creditverband*.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok

Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria,

masih diberlakukan ketentuan *hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan ketentuan *creditverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.⁹⁸

Ketentuan dalam peraturan perundang-undangan zaman Kolonial Belanda tersebut sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyatannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dipandang kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan. Undang-Undang Hak Tanggungan ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia.⁹⁹

⁹⁸ Yudha Pandu. 2008. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta : Indonesia Legal Center Publishing, hlm 65.

⁹⁹ Hikmawanto Juwana. 2005. "Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia". *Jurnal Hukum*. Vol. 01 No. 1., hlm 28.

2. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat:¹⁰⁰

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

Hak Tanggungan harus dijamin dengan kontrak atau perjanjian yang mengikat secara hukum oleh peminjam secara sah, seperti tanah. Hak Tanggungan harus memenuhi empat syarat untuk membebani peminjam dengan hak tanggungan atas tanah, yaitu:¹⁰¹

- a) Hak Tanggungan dapat diperdagangkan dengan uang tunai dan karenanya memiliki nilai moneter.
- b) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, objek dapat dialihkan kepada kreditor jika debitor wanprestasi atas utangnya. Perlindungan ini juga

¹⁰⁰ H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 103-104.

¹⁰¹ H.M. Arba & Diman. 2020. *Hukum HakTanggungan*. Jakarta: SinarGrafika, hlm. 46.

diperluas terhadap benda jaminan apabila diperlukan untuk melunasi utang debitor.

- c) Dokumen hak tanggungan harus didaftarkan pada pendaftaran tanah untuk memastikan bahwa kreditor memiliki posisi yang lebih disukai dari pada kreditor lainnya. Tindakan ini diperlukan untuk melindungi hak-hak pemegang hak tanggungan yang telah mengajukan klaim mereka kependaftaran tanah yang sesuai. Mencatat hak tanggungan dalam akta dan Sertipikat hak milik memastikan tidak ada yang bingung tentang siapa yang memiliki apa.
- d) Memerlukan penunjukan khusus, objek ini memenuhi syarat untuk cakupan khusus berdasarkan hukum.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, apa sebenarnya yang dimaksud dengan "Objek Hak Tanggungan".¹⁰²

- a) Menurut Pasal 4 ayat (1), hak atas tanah dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dengan cara sebagai berikut:

- Hak Milik
- Hak Guna Usaha
- Hak Guna Bangunan

- b) Ketentuan Pasal 4 ayat (2): Hak pakai atas tanah negara yang menurut aturan yang berlaku harus didaftarkan dan dapat dialihkan berdasarkan sifatnya. Hak pakai yang dimaksud adalah hak yang diberikan kepada orang dan badan hukum untuk jangka waktu tertentu karena alasan pribadi atau komersial.

¹⁰²H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 212.

- c) Ketentuan Pasal 4 ayat (4) objek-objek adalah: Hak Tanggungan juga memungkinkan untuk pembebanan tanah, serta struktur dan tanaman di atasnya. Sebagaimana diketahui, hukum pertanahan nasional kita berpijak pada hukum adat yang menerapkan konsep pemisahan horizontal terhadap bangunan dan tumbuhan.

Menurut asas ini, bangunan dan tanaman di atas tanah bukan merupakan bagian dari harta benda yang dipermasalahkan. Akibatnya, proses hukum yang menyangkut tanah tidak selalu mencakup bangunan dan/atau tumbuhan di atasnya.

- d) Hak atas tanah dan bangunan juga termasuk dalam hak tanggungan menurut Pasal 27 Undang-undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985:

- Kondo minium yang dibangun di atas tanah yang telah diberikan kepemilikan, penggunaan konstruksi, dan hak pakai hasil oleh pemerintah asing.
- Hak atas tanah dan semua kondo minium dan bangunan lain yang dibangun di atasnya.

Secara hukum, Hak Tanggungan tidak dapat ditempatkan pada hak pakai hasil yang telah diberikan kepada pemerintah federal, otoritas negara bagian atau lokal, kelompok agama atau amal, atau pejabat negara lain. Hak pakai hasil tidak mempunyai wewenang untuk membebani hak tanggungan.

Hasil karena bersifat melawan hukum. Hak jaminan yang dapat dikenakan adalah fidusia karena merupakan hak yang diakui (Undang-Undang Rumah Susun Pasal 12 & 13).

H. Salim HS menyebutkan bahwa asas-asas Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah:¹⁰³

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996); 6) Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

¹⁰³ H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 103.

- g. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;
- j. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- k. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- l. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- m. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

3. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan;
- b. Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Berbeda dengan kata Belanda, "*Rechtssubject*," yang diterjemahkan menjadi "*Legal Subject*" dalam Bahasa Inggris, istilah Bahasa Inggris "*Legal Subject*", dan berperan penting dalam lalu lintas hukum karena para subjek

hukum yang akan melakukan perbuatan hukum." ¹⁰⁴ Setiap orang atau badan hukum yang memiliki, memperoleh, atau melaksanakan hak dan kewajiban hukum sehubungan dengan hak tanggungan yang dilakukan atas tanah hak tanggungan adalah subjek hak tanggungan.

Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur hak tanggungan. Ruang lingkup hak tanggungan pemberi pinjaman ditentukan oleh dua artikel berikut:

a) Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Ayat (1) dan (2) Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan, Penerima Hak Tanggungan adalah setiap orang atau badan yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap barang yang digadaikan (2) Pasal 8 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa debitor adalah ahli waris Hak Tanggungan. Subjek hukum lain dapat menjamin kewajiban debitor jika Pemberi Hak Tanggungan telah berdiri untuk menggugat objek Hak Tanggungan Surat kuasa harus sudah ada pada saat Hak Tanggungan dicatat agar sah. Sebagai hasil dari proses pendaftaran, hak tanggungan dibuat. Oleh karena itu, penerima hak tanggungan harus dapat menempuh jalur hukum terhadap barang jaminan tersebut. yang digadaikan sambil mempertanggung jawabkan tanah yang digadaikan (pendaftaran).

b) Pemegang Hak Tanggungan

Orang atau badan hukum yang memegang hak tanggungan sesuai dengan Ayat 1 Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan dianggap telah

¹⁰⁴Salim H.S. dan Erlis Septiana Nurbani, 2020, *Pengantar Ilmu Hukum*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 56.

menjadi debitor. Dengan kata lain, penerima Hak Tanggungan dapat berupa bank, Lembaga keuangan bukan bank, Lembaga pemerintah, korporasi, perseroan terbatas, atau badan lain yang diakui oleh undang-undang Pemegang Hak Tanggungan tidak boleh menggunakan tanah yang dijamin secara fisik, sehingga tanah tersebut tetap menjadi milik penerima Hak Tanggungan. Dalam hal debitor lalai membayar, pemegang Hak Tanggungan wajib mengurus hal-hal yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, termasuk letak hartanya, kecuali syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) huruf C Undang-Undang Hak Tanggungan berlaku.

4. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan

a. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan¹⁰⁵

Prosedur pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dilakukan dengan cara:

- 1) Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan hak terpisah dari perjanjian utang piutang;
- 2) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berada dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan

¹⁰⁵ H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, hlm 146.

tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

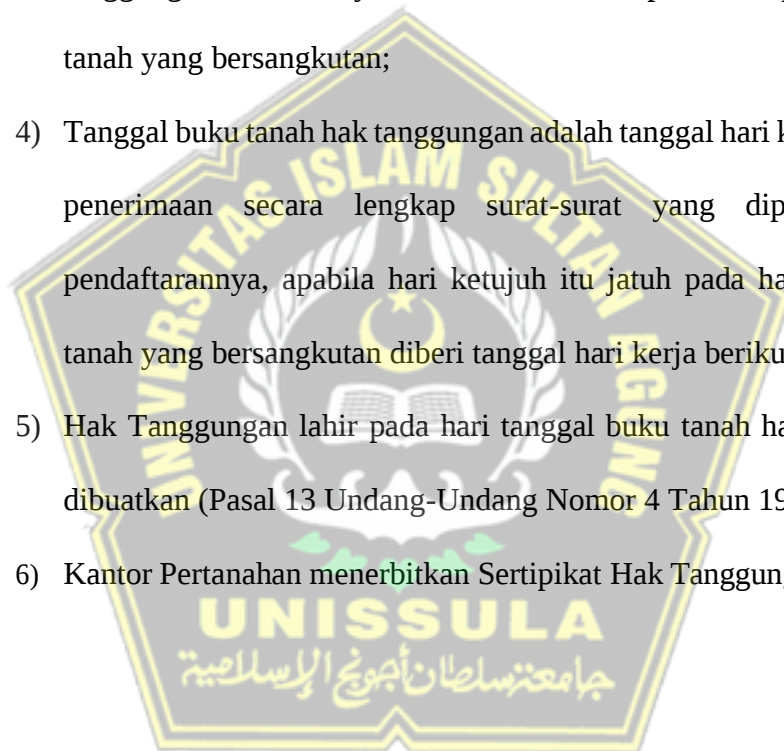
b. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan¹⁰⁶

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi:
 - a) Surat Pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat dalam rangka 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
 - c) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
 - d) Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
 - e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;

¹⁰⁶ H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 179-184.

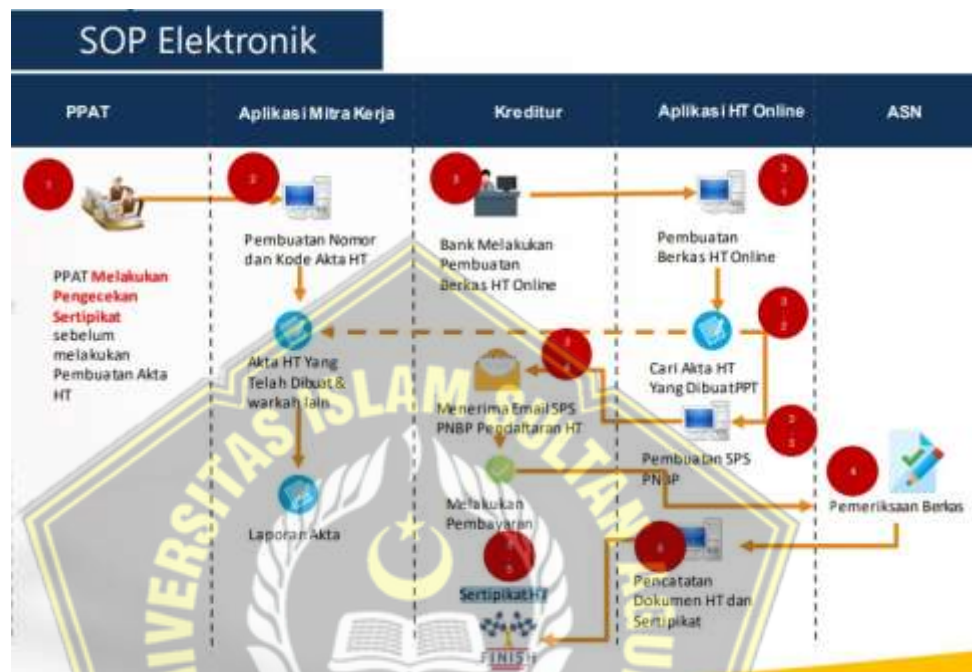
- f) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan Kepala Kantor Pertanahan;
- g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
- 3) Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 6) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.



Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Ragaan 2

Contoh SOP Elektronik Akta Non-Elektronik



Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik

pada dasarnya untuk menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari **perseorangan/badan hukum** selaku kreditor dan **Aparatur Sipil Negara Kementerian** yang bertugas melayani Hak Tanggungan;
2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi **pengguna terdaftar** pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai domisili elektronik;
 - b. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;

- c. pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
 - d. syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.
3. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Lebih lanjut, mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el dapat kami rangkum sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran

permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.

5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditor dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau

Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

Ragaan 3

Perbedaan HT Konvensional dengan HT Elektronik

HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK			
HT Konvensional		HT Elektronik	
BANK	PPAT	PPAT	BANK
Memberi Kuasa kepada PPAT	Kuasa mendatangi Kantor Pertanahan	- Mengunggah Akta ke BPN - Menyerahkan salinan Akta & Sertipikat Tanah kepada Bank	Membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa datang)
Menitipkan biaya pendaftaran HT	Membayarkan biaya pendaftaran	-	Membayar biaya pendaftaran
Menerima sertipikat dari PPAT	Mengambil sertipikat dari Kantor Pertanahan	-	Menerima sertipikat HT Elektronik
Menerima sertipikat setelah hari ke 7	Mengambil sertipikat pada hari ke 7	-	Diterima otomatis hari ke 7
Produk sertipikat analog dalam media kertas	Produk sertipikat analog dalam media kertas	-	Produk sertipikat berupa file PDF dengan tanda tangan digital
Menerima sertipikat yang sudah diberikan catatan	-	-	Mencetak dan Melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat HAT

c. Hapusnya Hak Tanggungan¹⁰⁷

Menurut H. Salim HS, bahwa hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh 4 (empat) hal, yaitu:

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- 2) Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

¹⁰⁷ H. Salim HS. 2005. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. *Loc.cit.*

- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa terdapat 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, yaitu:¹⁰⁸

- 1) Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitor;
- 2) Debitor tidak memenuhi tepat waktu, yang berakibat debitor akan ditegur oleh pihak kreditor untuk memenuhi prestasinya;
- 3) Debitor cidera janji, dengan adanya cidera janji tersebut maka kreditor dapat mengadakan *parate eksekusi* dengan menjual lelang barang yang dijaminakan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir;
- 4) Debitor cidera janji, maka kreditor dapat mengajukan Sertipikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir.
- 5) Debitor cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi, maka kreditor dapat menggugat debitor, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditor.
- 6) Debitor tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang

¹⁰⁸ H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 187-188.

hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitor, dan mengakibatkan perjanjian utang-piutang berakhir.

5. Eksekusi Hak Tanggungan¹⁰⁹

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);
- b. Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-

¹⁰⁹ H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, hlm 190-191.

irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara lembaga *parate executie* sesuai hukum acara perdata;

- c. Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

2.C.1 Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Pemegang hak tanggungan berwenang untuk membebankan hak tanggungan atas barang tetap sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) dan (5) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas harta yang diserahkan harus tentukan beban pada hal-hal ini untuk menjaga prinsip pemisahan horizontal.

Ada 2 (dua) tahapan dalam proses pemasangan Hak Tanggungan:

- a) Perjanjian pinjaman antara peminjam dan pemberi pinjaman dating berikutnya dalam prosedur hak tanggungan setelah Sertipikat APHT diterbitkan oleh PPAT. Semua hak tanggungan diberikan kepada PPAT yang telah diberikan kelayakan APHT. Dimasukkan dalam permohonan pendaftaran apabila hak tanggungan

merupakan hak atas tanah yang timbul melalui pengalihan hak atas tanah dalam jangka waktu yang lama.

- b) Hak Tanggungan lahir pada saat proses pendaftaran di Kantor Pertanahan. Lengkapi buku tanah hak tanggungan Kantor Pertanahan dan lampirkan pada buku hak tanggungan untuk mendaftarkan hak tanggungan disertai fotokopi Sertipikat tanah yang masih berlaku.¹¹⁰

1. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam hal terjadi pemutusan hak tanggungan, hak tanggungan dapat dialihkan karena alasan-alasan seperti *cessie*, subrogasi, pewarisan, dan lain-lain (Pasal 16 ayat I UU HakTanggungan).

"*Cessie*" adalah perbuatan hukum formal dimana kreditor yang mempunyai hak tanggungan mengalihkan piutangnya kepada pihak lain. Ketika pihak selain kreditor asli melakukan pembayaran untuk pelunasan utang, ini disebut subrogasi. Pengambil alihan atau penggabungan usaha yang mengakibatkan beralihnya piutang perusahaan lama kepada perusahaan baru, "faktor lain" ini dibahas dalam catatan penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT.¹¹¹

Sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, disebut juga dengan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan hapus karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a) Pembatalan dan pembebasan utang Hak Tanggungan.
- b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

¹¹⁰ Purwahid Patrik & Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 126.

¹¹¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, hlm. 447-448.

- c) Pembebasan hak tanggungan bergantung pada Ketua Pengadilan Negeri yang menentukan peringkatnya.
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan.

Ayat (1) Pasal 19 menetapkan hak hukum pembeli Hak Tanggungan untuk mengusahakan agar pemegang Hak Tanggungan membebaskan beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Pasal 19 ada untuk melindungi kepentingan orang yang membeli objek Hak Tanggungan. Ini melindungi mereka dari Hak Tanggungan yang semula melekat pada objek yang dibeli. Jika harga beli tidak cukup untuk melunasic icilan, tetap akan menjadi beban objek. Bila tidak dilakukan pembersihan, Hak Tanggungan tetap berlaku atas barang yang dibelinya."¹¹²

D. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan Pada Umumnya dan Jaminan Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Jaminan

Collateral atau jaminan merupakan bank dapat melindungi diri dari bahaya kehilangan uang dengan memberikan kredit kepada peminjam mereka. Bank dapat menjamin bahwa jika debitor tidak membayar kembali dana yang dipinjamkan, bank akan dapat memulihkannya. Jaminan debitor dapat berupa benda (benda) atau perikatan untuk menjamin utangnya. Kebutuhan debitor untuk memberikan jaminan dalam rangka pinjaman tidak dapat dipisahkan dengan kesepakatan antara pihak yang meminjam uang.¹¹³

¹¹²M.Bahsan, 2017. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kreda Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 2..

¹¹³Hermansyah, *Ibid*, hlm. 69-70.

Bank berkeyakinan bahwa debitor dapat mengembalikan jaminan kredit dalam jangka waktu yang telah disepakati karena Pasal 2 ayat (1) Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Penjaminan Kredit. Jaminan, dalam pandangan ini, berfungsi terutama untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitor akan dapat membayar Kembali jumlah kredit yang telah disepakati.¹¹⁴

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kreditor kepemilikan penuh atas suatu benda, yang melekat pada debitor secara langsung dan hanya dapat dipertahankan jika benda itu berhasil diperoleh kembali. Jaminan ini seringkali diberikan dalam bentuk hak atas objek tertentu dan bukan hanya jaminan bahwa kreditor akan dilunasi.¹¹⁵

Pemberi pinjaman hak tanggungan sangat tertarik pada tanah yang sulit dijual atau mudah dialihkan, di mana harganya lebih tinggi dari rata-rata, dan di mana kepemilikan property didokumentasikan. Menurut Liliawati, menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, yang mengatur tentang hak tanggungan atas harta benda dan harta benda yang berhubungan dengan negara kelahiran guna memenuhi kebutuhan masyarakat."¹¹⁶

¹¹⁴Sri Soedawi Masjchoen Sofwan 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, hal. 46-47

¹¹⁵EugemaLiliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, hlm. 1.

¹¹⁶Salim H.S, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 9-10.

2. Fungsi Jaminan

Jaminan tentunya memiliki fungsi, dan Adapun tujuan itu adalah sebagai berikut:

a) Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit:

Jaminan kredit digunakan untuk mengamankan kredit baru Ketika kredit lama dianggap tidak dapat diandalkan. Apabila debitor melunasi kreditnya dan sesuai dengan syarat-syarat perjanjian kredit, jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitor.

b) Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitor:

Pengikatan utang melalui penggunaan harta milik debitor sendiri merupakan cara yang ampuh untuk menjamin agar debitor mampu mengembalikan pinjamannya. Ini akan membantu mendorong mereka untuk mencoba melunasi hutang mereka secepat mungkin, sehingga aset mereka tidak harus digunakan untuk mengamankan pinjaman.

2. Asas-Asas Hukum Jaminan

Berikut adalah lima asas penting dalam hukum jaminan:¹¹⁷

a) Asas *Publicitet* menyatakan bahwa semua hak, termasuk hak tanggungan, merupakan informasi publik dan harus diumumkan kepada publik. Hak fidusia, dan Hak Tanggungan harus di daftarkan. Dengan informasi tersebut, orang lain dapat memahami bahwa benda yang dijadikan jaminan sebenarnya adalah kewajiban hukum. Hak tanggungan dapat didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, Kantor Pendaftaran

¹¹⁷ H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm, 183.

Fidusia Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, atau pencatat dan pencatat pengalihan syah bandar.

- b) Asas *Specialiter* menyatakan persyaratan penting yang harus diikuti antara lain dengan memperhatikan bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hak tanggungan hanya dapat diterapkan pada property atau produk yang didaftarkan atas nama orang tertentu.
- c) Asas tak dapat dibagi-bagi artinya asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, Hak Tanggungan dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d) Asas *lubezittelling* yakni barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e) Asas horizontal tanah dan bangunan tidak disatukan menjadi satu kesatuan. Hal ini dapat diamati dalam bagaimana pemilik tanah menggunakan hak pakai hasil atas tanah publik dan pribadi. Bangunan itu milik orang atau penjamin, tetapi tanah (yang dipakai untuk bangunan itu) adalah milik orang lain, berdasarkan hak pakai hasil.

E. Tinjauan Umum Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam UUHT secara sistematis dan terpadu. Ketentuan tentang jenis eksekusi Hak Tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UUHT. Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan tersebut mengatur eksekusi menurut prosedur. Di dalam ketentuan tersebut, diatur tiga jenis eksekusi Hak Tanggungan, yaitu: eksekusi parat (eksekusi langsung), eksekusi dengan pertolongan Hakim, dan eksekusi penjualan di bawah tangan.

a) Parate Eksekusi (eksekusi langsung) objek Hak Tanggungan

Parate eksekusi Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) a UUHT, Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT. Menurut Pasal 20 (1) a *jo.* Pasal 6 UUHT, apabila debitor wanprestasi maka kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Prosedur eksekusi parat yang dimaksud oleh Pasal 20 (1) a UUHT *jo.* Pasal 6 UUHT tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri

objek Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi (*beding van eigenmachtig verkoop*) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) e UUHT.

b) Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan

Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) b UUHT *jo.* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan Hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*). Eksekusi dilakukan terhadap Sertipikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertipikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

c) Eksekusi penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan

Eksekusi penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana

diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parat atau eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi.

Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

F. Tinjauan Umum Kajian Hukum Islam Mengenai Jaminan

Dalam hukum Islam, ketentuan terhadap jabatan Notaris tidaklah dijelaskan secara khusus. Akan tetapi terdapat beberapa ayat yang sifatnya umum yang bisa dijadikan sebagai dasar hukum Islam mengenai peranan Notaris.

Jaminan yang ditawarkan kepada kreditor bahwa debitor akan melunasi hutang, denda, atau kewajiban lainnya dikenal dengan Kafalah dalam hukum Islam. Dalam kafalah, pihak ketiga yang menjadi penanggung menjadi penanggung jawab suatu utang yang semula tidak dibayar oleh orang yang memiliki perikatan, dan kadar atau luasnya perjanjian penanggung harus diungkapkan dan tidak dapat dipaksakan. Serta jaminan pelunasan utang jika utang. Dalam kasus utang, kafalah dan rihn terkait namun memiliki tujuan

yang berbeda. Pihak ketiga menjadi bertanggungjawab untuk membayar kewajiban berdasarkan kontrak yang disepakati Bersama selama kontrak Kafalah. Demikian pula, dalam transaksi komersial lainnya, property kreditor harus digunakan sebagai jaminan.

Jaminan pribadi juga dapat diminta oleh kreditor dari pihak ketiga mana pun. Jika debitor lalai membayar, kreditor wajib menagih pembayaran. Kreditor dapat meminta pembayaran baik dari debitor maupun dari penjamin, dan jika penjamin diharuskan membayar, jaminan itu juga harus dibayar oleh debitor. Jika debitor lalai membayar, maka penjamin wajib membayar kreditor dan dapat berhak atas zakat balikan sedekah.

Jika penanggung telah setuju untuk menanggung kewajiban debitor semula, maka dampaknya adalah pengalihan utang jika debitor asal diberikan penundaan waktu untuk melunasi utangnya, penanggung juga diberikan penundaan waktu. Namun, keterlambatan penjamin bukanlah penundaan debitor semula, dan perjanjian penjaminan dapat dilaksanakan dengan memberikan jaminan jika penggugat diterima. Pada umumnya hanya ada satu jaminan untuk satu kewajiban, yang dikenal dengan jaminan Bersama atau jaminan bersama. Setiap mitra wajib membayar kewajiban masing-masing secara proporsional. Jika ada lebih dari satu penjamin pinjaman, masing-masing akan bertanggung jawab atas jumlah total. Jika kedua belah pihak setuju untuk bertindak sebagai penjamin satu sama lain, masing-masing harus

memikul seluruh kewajiban. Jika banyak obligor berfungsi sebagai penjamin satu sama lain, masing-masing menerima seluruh utang.¹¹⁸

Kafil, Ashil, Makfullahu, dan Makfulbihi semuanya harus hadir selama negosiasi utang. Penjamin (Kafil), debitor (Ashil), kreditor (Makfullahu), dan tanggungan (Makfulbihi) adalah semua istilah yang digunakan dalam konteks keuangan Islam. Makfullahu adalah orang yang meminjamkan uang.¹¹⁹

Dijelaskan pula dalam QS. Surat Al-Baqarah ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي
أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنُمُوا الشَّاهِدَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika Sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang percayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan Dan barangsiapa yang disembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya, dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

¹¹⁸Rezki Syahri Rakhmadi, 2019, Konsep dan Penerapan Sistem Jaminan Pada Lembaga Keuangan Syariah, *Jurnal Madani Syari'ah*, Vol. 2 No.1, hlm. 24-25.

¹¹⁹Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, hlm. 131.

BAB III

REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN

A. **Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia**

Pengertian “keadilan” merupakan salah satu tujuan terpenting dari suatu system hukum, walaupun terdapat tujuan hukum lainnya seperti kepentingan hukum, kepastian hukum dan ketertiban hukum. Empat landasan penting kehidupan manusia adalah kebenaran, keadilan, moralitas, dan hukum.

Pada saat yang sama, Plato mengklaim bahwa nilai tertinggi dari politik adalah hukum.¹²⁰ Prinsip dasar organisasi nasional juga mencegah prinsip dasar secara default: pemisahan kekuasaan, kontrol hukum, prinsip legalitas, prosedur “adil”, kepastian hukum, hubungan, dan lain-lain.¹²¹ Kepastian hukum yang sama dijamin oleh Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang berbunyi, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Konsensus nasional memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang sama kepada semua warga negara.¹²²

¹²⁰ Bismar Siregar, “*Hukum Hakim Dan Keadilan Tuhan*”, ed. GemaInsani Press (Jakarta: GemaInsani Press, 1995): 19-20.

¹²¹ Laurent Pech, “*Rule of Law in France*”, in Randall Peerenboom, ed. RoutledgeCurzon (London: Asian Discourses of Rule of Law, n.d.).?

¹²² Indra Kusumawardhana, “Indonesia di Persimpangan: Urgensi Undang-Undang Kesetaraan dan Keadilan Gender di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires pada tahun 2017”, *Jurnal HAM*, Volume 9, Nomor 2, Desember 2018, hlm. 163.

Pada dasarnya konsep keadilan telah banyak dikemukakan oleh para ahli, karena keadilan sejatinya adalah keadilan yang dapat memenuhi kepentingan rakyat. Konsep keadilan dihadirkan dalam konsep keadilan, dimana konsep keadilan adalah sesuatu yang berdasarkan fakta.¹²³ Istilah “*fairness* atau keadilan merupakan perpaduan antara nilai-nilai moral dan nilai-nilai sosial, dan adalah perwujudan dari *fairness* (kewajaran/kejujuran/keadilan); keseimbangan (*balance*); pengekangan (*temperance*) dan kejujuran (*honesty*)”.¹²⁴

Dasar prinsip pada keadilan secara formal di Indonesia tercantum di dalam pembukaan UUD NRI Tahun 1945 berisi: (1) “*Kemerdekaan ialah hak segala bangsa...karena ketidaksesuaian dengan peri kemanusiaan dan peri keadilan*”. (2) ... “*Kemerdekaan Indonesia yang merdeka, bersatu dan berdaulat, adil dan makmur*”. (3) ... “*Memajukan kesejahteraan umum... dan juga keadilan sosial*”. (4) ... “*Susunan Negara Republik Indonesia yang didasarkan pada keadilan sosial bagi seluruh rakyat indonesia*”. Prinsip diatas pada dasarnya adalah jaminan berupa formal pada “*rasa keadilan*” serta “*keadilan sosial*” untuk seluruh rakyat di Indonesia.

Kemudian penjelasan ini tertulis pada Pasal 24 ayat (1), Pasal 28 D ayat (1) dan Pasal 28D ayat (2). Tegasnya, Pancasila menyebutkan bahwa “*keadilan termasuk dasar Negara yang tertuang dalamsila ke-2 tentang kemanusiaan yang adil dan beradap (terkait dengan hak asasi manusia) dan juga masuk*

¹²³ Efran Helmi Juni, “*Filsafat Hukum*”, in 1, ed. Pustaka Setia (Bandung: Pustaka Setia, 2012), hlm 405.

¹²⁴ Agus Santoso, “*Hukum, Moral, Dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*”, in 1, ed. Prenada Media Group (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), hlm 94.

pada sila ke-5 yang berbunyi keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia (terkait dengan kesejahteraan dan juga ekonomi”¹²⁵Setiap orang berhak untuk hidup normal,berhakuntukbekerja dan mencari nafkah menurut prinsip-prinsip keadilan berdasarkan nilai-nilai Pancasila.

Hakim diwajibkan untuk menggali, mengikuti dan memahami dengan nilai hukum serta perasaan untuk dapat memberikan keadilan pada seluruh masyarakat, hal ini telah tertuang dalam Pasal 5 ayat (1) UU “Kekuasaan Kehakiman”. Dengan ini bisa dilihat bahwa hakim mempunyai pertimbangan-pertimbangan secara formal legal dan juga *sosiosubstantif*. Pertimbangan hukum demikian tidak hanya formal-legal-normatif tapi juga *substantif-moral-justice*.¹²⁶

Debitor dan kreditor bisa mendapatkan perlindungan hukum dalam menegakkan keadilan terkait dengan hak tanggungan yaitu “memberikan jaminan tentang kepastian hukum dan keadilan”, namun dalam pelaksanaannya banyak terdapat pengaduan, masalah hukum, dan putusan yang tidak adil, maka seperti yang dikatakan oleh NE benar Ahmed Ali mengutip Algra dalam bukunya “*Legal Theory and Judicial prudence*” apakah perkara tersebut dikatakan adil hal ini tergantung pada apakah (*rechtmitigheid*) sesuai dengan pendapat pribadi penilai hukum. Yang terbaik adalah tidak mengatakan “ini adil”, tetapi untuk Saya pikir itu adil, “melihat hal-hal yang adil adalah

¹²⁵ Darji Darmodiharjo dan Sidharta, “*Pokok-PokokFilsafat Hukum Apa Dan BagaimanaFilsafat Hukum Indonesia*” ed. Gramedia Pustaka Utama (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006), hlm 166.

¹²⁶ Ahmad Sudiro dan Deni Bram, “*Hukum Dan Keadilan (Aspek Nasional &Internasional)*”, in 1, ed. Raja GrafindoPersada (Jakarta: Raja GrafindoPersada, 2013), hlm 135.

pandangan tentang nilai pribadi”.¹²⁷ Oleh karena itu, menurut pengertian Aristoteles, “hak distribusi dalam penerapan jaminan hipotek, hak debitor menjadi kewajiban kreditor dan sebaliknya”. Ekuitas memberikan debitor dan kreditor kesempatan untuk menerima saham berdasarkan bagian mereka.

Penegakan penyitaan membutuhkan penuntutan yang adil. Karena hukum adalah jalan untuk menegakkan keadilan.¹²⁸ Hasil kesimpulan hukum, baik berupa, diperlukan, selain untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum, untuk melindungi kelompok kepentingan berdasarkan kejujuran dan kebenaran. Dalam hal ini kreditor mempunyai hak yang sama. Hal ini tidak berarti bahwa kreditor mempunyai hak-hak istimewa dan debitor mempunyai hak-hak inferior, tetapi keduanya mempunyai kedudukan yang sama.

Selain itu, dalam Pancasila, isi sila kedua berisi tentang perintah “kemanusiaan yang adil dan beradab” diterjemahkan kedalam penghormatan pada hak asasi manusia dan sila ke-5 perintah tentang “keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia”, yang dalam arti berarti keadilan perekonomian dan atau sejahtera sebagai kebijakan nasional yang baik. Asas keadilan berdasarkan nilai Pancasila menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk hidup layak, bekerja dan memperoleh penghasilan”.

Salah satu tugas penjaminan kredit pemilikan rumah (bank) jika debitor melakukan kesalahan tindakan pada suatu hari pada waktu yang diperjanjikan.

Jika debitor tidak dapat membayar utangnya kepada kreditor, dalam hal ini

¹²⁷ Achmad Ali, “*Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*”, in 5, ed. Kencana Prenadamedia Group (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm 222.

¹²⁸ Satijpto Rahardjo, “*Hukum Progresif, Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*”, ed. Genta Publishing (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009); hlm 1-2.

bank, dapat diambil hak tanggungan sebagai pengganti debitor yang tidak dibayar oleh debitor. Mengenai jaminan hipotek, kreditor hanya berhak atas utang-utang yang belum dibayar oleh debitor, dan yang ditentukan dalam kontrak dan yang timbul kemudian setelah berakhirnya perjanjian pinjaman, jika masih ada sisa pinjaman. Jaminan hipotek, maka uang tersebut dikembalikan kepada debitor. Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang kuasa penjualan surat berharga.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 menyatakan *“Jika debitor wanprestasi, pada umumnya penerima hipotek pertama berhak melelang hipotek atas kekuasaannya sendiri dan memperoleh Kembali hasilnya”*. Menurut Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 4 tahun 1996, yang mengatur tentang hak tanggungan dan benda-benda yang melekat pada tanah, bank dapat menggunakan atau menerima pendapatan dari agunan dengan cara yang berbeda.

Sebelum Indonesia memberlakukan peraturan-peraturan tentang hak tanggungan “UUHT 1996 No. 4, berlaku efektif 9 April 1996”, peraturan tentang hipotek “jaminan tanah” diatur dalam KUH Perdata, dan *Koninkrijk Besluit* Stb, 1908 No. 452 Diubah dengan Stb. 1937 No. 190.25 Menyelenggarakan lelang KPR merupakan pilihan yang paling sering digunakan oleh bank sebagai pemegang KPR untuk merealisasikan jaminan dari debitor yang belum dibayar. Hal ini karena melakukan proses lelang adalah prosedur yang sederhana dan cepat, terutama karena pemberi pinjaman/penjamin memiliki hak untuk menjual sekuritas berdasarkan hukum tanpa perintah pengadilan.

Dalam karya ini, penulis lebih memfokuskan pada penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan jaminan hipotek, yang meliputi penentuan limit yang harus diperhatikan oleh penawar saat mengajukan permintaan lelang. Asas keadilan dalam penegakan hak tanggungan dalam penerapannya mengacu pada semua aspek keadilan prosedural, yang diharapkan dapat menciptakan keadilan yang adil dalam kaitannya dengan pemilik benda yang akan dilelang yang dialih dayakan dan pembeli benda yang dilelang. Prakteknya, dalam banyak kasus, Ketika kreditor menetapkan batas penjaminan pada harga yang lebih rendah dari harga wajar atau berdasarkan nilai likuidasi, maka perlu mengoptimalkan harga pasar sebelum menetapkan batas berdasarkan nilai likuidasi.

Dalam hal ini tampaknya keadilan belum dilayani oleh semua pihak. Penulis berpendapat bahwa karena kekosongan hukum dalam “Pedoman Pelaksanaan Lelang” PMK, banyak kasus jatuh di bawah penetapan batas harga wajar, yang memungkinkan kreditor untuk menetapkan batas lelang. Penyitaan kurang dari nilai wajar akan menyebabkan pihak yang terutang (pemilik barang yang akan dilelang) rugi. Adanya keadaan di mana salah satu pihak dirugikan oleh adanya kekosongan hukum, yang menunjukkan bahwa keadilan prosedural yang disyaratkan tidak sepenuhnya terwujud dalam pelaksanaan hipotek.

Asas keadilan dalam penegakan hak tanggungan yang digariskan dalam Pancasila dalam system hukum Indonesia meyakini bahwa dalam penegakan jaminan hipotek, hak debitor merupakan kewajiban kreditor dan sebaliknya. Ekuitas memungkinkan debitor dan kreditor untuk menerima bagian mereka dari kuesesuai dengan bagian mereka. Dia tidak meminta debitor. Asas keadilan berdasarkan nilai-nilai Pancasila menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk hidup normal,

bekerja dan memperoleh penghasilan. Perkataan asas keadilan dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah sebenarnya dipahami sebagai adanya asas keadilan dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah, yang seharusnya mempengaruhi semua aspek, yaitu calon kepatuhan, yang berarti kepatuhan terhadap prosedural. Keadilan Hal ini dilakukan untuk pemilik barang lelang dan pembeli lelang.

Tugas negara adalah menjamin perlindungan hukum hak tanggungan yang timbul dari pelaksanaan pelelangan dan penyitaan, sehingga debitor dan kreditor beroperasi secara efisien dan seluas-luasnya. Pemerintah harus dapat memperbaharui atau mengubah “UU Hak Tanggungan” untuk memberikan jaminan kepada debitor dan kreditor untuk melaksanakan Tindakan pengamanan hak tanggungan sesuai dengan prinsip keadilan dan pemerataan.

Berikut regulasi yang mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada saat ini yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dari undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi, "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" (*pacta sun servanda*).

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi, "Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji daripada untuk dirinya sendiri".

Apabila suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau perjanjian itu batal. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan sebab halal.

3. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria;

Harapan tersebut baru terlaksana pada tahun 1996, setelah lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dengan adanya ketentuan tersebut maka ketentuan hipotik yang mengenai hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi kecuali

ketentuan hipotik atas kapal masih tetap berlaku. Dengan diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.¹

5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;

UUHT memberikan definisi atau pengertian Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) sebagai berikut : Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Objek Hak Tanggungan terdiri dari hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan Hak Pakai atas Hak Milik dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat disimpulkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

¹ Boedi Harsono, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah serta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, (Makalah Disampaikan Pada Lokakarya Nasional Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah Angkatan III, Jakarta, 18-19 Juli 1996), h.1

Pasal 4 ayat (5) UUHT menentukan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda- benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

6. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan;

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka (11), pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Semua ketentuan di atas seperti terdapat di dalam penjelasan Undang-undang No.10 Tahun 1998 Pasal 8 ayat (1), bahwa untuk memperoleh keyakinan terhadap seorang debitur, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

Sesuai dengan penjelasan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 8 ayat (2), bahwa pemberian kredit dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis, kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit, tetapi pada prakteknya bentuk perjanjian

kredit dibuat secara baku. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya mempergunakan bentuk perjanjian baku (standard contract).

7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia;
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
10. Surat Edaran Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD tentang Pemberian Kredit diinstruksikan harus dibuat dengan Surat Perjanjian Kredit.

B. Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Ketentuan ketentuan hukum yang termuat dalam UUJN yang menjadi landasan yuridis bagi notaris dalam pembuatan akta autentik tersebut antara lain adalah sebagaimana termuat dalam Pasal 16 yang antara lain menyebutkan bahwa:

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian Kredit: *“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang*

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokokpokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Menurut Badriyah Harun, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah:¹²⁹

- a) Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
- b) Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor.

¹²⁹ Badriyah Harun. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: 2010. Pustaka Yustisia, hlm 23-24.

- c) Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- d) Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- e) Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihakpihak terafiliasi.

Penyelesaian sengketa.

H.R. Daeng Naja menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu:¹³⁰

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau

¹³⁰ H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*.

Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm, 183.

tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor.
- c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditor menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditor, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang- piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditor menurut ketentuan dalam

Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak ¹³¹ . Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditor, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditor, maka agar Perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditor perlu dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Hak yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertipikat Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitor cidera janji di kemudian hari.

¹³¹*Ibid.* hlm, 183.

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

a. Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan.

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya. Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitor untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitor terlebih dahulu.

Apabila calon nasabah debitor tidak berkenan terhadap klausul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk melakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitor. Sehingga, calon debitor yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditor.¹³² Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis

¹³²Badriyah Harun, *Op.cit.*, hlm 25.

akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditor dan perlindungan hukum terhadap kreditor. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah:

- Apabila terjadi wanprestasi oleh debitor, yang pada akhirnya akan dimbil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitor yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
- Karena perjanjian atau akta dibawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit.

b. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, yaitu: “ Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal:

- Pertama: Kewenangan membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya

seorang panitera dalam siding pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.

- Kedua: Akta autentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan” pejabat umum. Dalam hal “membuat proses verbal akta”, maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta *partij*, seorang notaries membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaries tersebut.
- Ketiga: Isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undangundang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh undangundang atau perjanjian yang dikehendki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.
- Keempat: Akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tetang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada

waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditor dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitor, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana Sertipikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitor mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

Dalam hal tersebut di atas, jelas bahwa perlindungan hukum diberikan kepada kreditor melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996. Adapun ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor adalah:

- I. Pasal 1 angka 1: Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*).

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pengertian Hak Tanggungan:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak atas tanah Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain”.

Ketentuan dalam pasal tersebut mengandung makna bahwa apabila debitor cidera janji, maka kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan piutang melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain, dimana kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang- piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku. Hak kreditor yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihannya disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan *preference*, sedangkan kreditornya disebut kreditor *preference*. Hak *preference* atau *privilege* ini diatur juga dalam Buku II Titel XIX tentang “Piutangpiutang yang Diistimewakan”, yaitu

mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diman bab tersebut terdiri atas tiga bagian yang isinya mengenai:

- a) Piutang-piutang yang diistimewakan.
- b) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu.
- c) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.

Dalam salah satu Pasalnya yaitu Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan hak-hak ekstern kreditor, yaitu:

- a) Seorang kreditor boleh mengambil pelunasan dan setiap bagian dari harta kekayaan debitor.
- b) Setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditor.
- c) Hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitor saja, tidak dengan "*persoon* debitor"¹³³

II. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) : tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan

¹³³J Satrio, *Op.cit.*, hlm 24.

dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu mengatur tentang lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg.

III. Pasal 11 ayat (2): tentang Janji-Janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Semua janji yang tercantum dalam Pasal ini tidak mutlak seluruhnya memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor, tetapi hanya sebagian janji saja yang sungguh memberikan perlindungan bagi kreditor apabila debitur wanprestasi. Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) ini memuat janji- janji yang tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditor), khususnya ketika debitur wanprestasi atau cidera janji. Perlindungan hukum tersebut berupa adanya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditor) atau janji yang harus dilakukan apabila debitur wanprestasi, serta adanya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan hal tertentu.

IV. Pasal 7: Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada).

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi “*Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada*”. Asas ini merupakan salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yang berarti bahwa Hak Tanggungan

selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada. Menurut Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitor cidera janji.

C. Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kredit dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang belum berbasis Nilai Keadilan

Pemberian kredit dapat diberikan oleh lembaga keuangan perbankan maupun lembaga keuangan non-perbankan, namun demikian untuk Lembaga perbankan pemberian kredit dilakukan berdasarkan syarat-syarat yang cukup sulit. Akan tetapi Danamon simpan pinjam juga memberikan pinjaman kepada debitor tanpa melalui agunan. Pemberian kredit tersebut terkesan sangat mudah bahkan tidak jarang terkesan sangat dipaksakan karena dalam pencairan kredit kepada masyarakat tersebut tidak melalui suatu penelitian yang mendalam yang tentunya juga membutuhkan waktu baik administrasi maupun dalam mengambil kesimpulan sebelum mencairkan kredit.

Menurut Ilmu Ekonomi Perbankan terdapat suatu asas yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya, yaitu yang dikenal dengan istilah *The Five C's of Credit*, artinya pada pemberian

kredit tersebut harus memperhatikan 5 (lima) faktor, yaitu *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *condition of economic* (suasana perkembangan ekonomi), dan *collateral* (jaminan). Jadi dalam hal ini pemberian kredit biasanya menggunakan jasa petugas lapangan yang dipercaya oleh bank adalah merupakan wewenang sepenuhnya dari petugas lapangan, sehingga dengan keleluasan tersebut petugas lapangan terkesan ceroboh di dalam memberikan kredit kepada masyarakat karena adanya dorongan untuk mendapat nasabah yang sebanyak-banyaknya berkaitan dengan imbalan yang diterimanya dari sebuah bank dimana dia bekerja.

Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Hal ini disebutkan dalam Pasal 2 UU Nomor 10 Tahun 1998 bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Dalam penjelasan Pasal 2 UU Perbankan, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “prinsip kehati-hatian” adalah pedoman pengelolaan Bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ada satu pasal dalam UU Perbankan yang secara eksplisit mengandung substansi prinsip kehati-hatian, yakni Pasal 29 ayat (2), (3) dan (4) UU Nomor 10 Tahun 1998 yang berbunyi: (2) Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas

manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. (3) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. (4) Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

Kredit sendiri dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Oleh karena itu, usaha perkreditan membutuhkan penanganan yang professional dengan integritas moral yang tinggi. Hal demikian tidak berlebihan karena akar dari pengertian kredit itu sendiri adalah kepercayaan. Kata kredit berasal dari Bahasa Romawi, yaitu dari kata *“credere”* yang berarti percaya. Dengan demikian, dasar pengertian dari istilah atau kata kredit yaitu kepercayaan sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak, sepenuhnya harus juga didasari oleh adanya saling mempercayai, yaitu bahwa kreditor yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit akan sanggup.

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bahwa memberi kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan “akad perjanjian” instruksi demikian dimuat dalam

instruksi presiden kabinet No 15/EKA/10/1996 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia No.2/539/Upk/Pemb/1996 dan Surat edaran Bank Negara Indonesia No.2/643/UPK/Pemb/1960 tentang pedoman kebijaksanaan dibidang perkreditan.

Bank yang pada hakikatnya merupakan Lembaga intermediasi di mana di satu sisi ia menampung dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan di sisi lain ia juga menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Sebagai pemberi kredit, bank wajib menetapkan suatu kebijakan perkreditan agar tetap dapat memelihara keseimbangan yang tepat antara keinginan untuk memperoleh keuntungan dan menjamin lunasnya semua kredit yang disalurkan. Seperti dalam ketentuan Pasal 8 undang-undang perbankan disebutkan bahwa bank dalam memberikan kreditnya wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya. Dalam hal tersebut, pihak bank telah mensyaratkan adanya jaminan yang mempunyai bentuk yang baik yang biasanya berbentuk agunan, ini dilakukan karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Tetapi saat ini beberapa bank telah berani untuk memberikan kredit tanpa menggunakan agunan. Keadaan ini dipicu oleh situasi perekonomian di Indonesia yang hingga kini belum menentu, sehingga perbankan kini mulai melirik kesektor konsumsi.

Danamon Simpan Pinjam sebagai salah satu bank di Indonesia juga mengeluarkan produk kredit individual tanpa agunan yang dikhususkan kepada

siapa saja untuk mendapatkan kredit modal kerja. Walaupun dalam pemberian kredit semacam ini mengandung resiko yang cukup besar, tetapi Danamon Simpan Pinjam telah mempersiapkan pagar-pagar hukum yang cukup kuat untuk diberikan kepada nasabahnya dengan penyeleksian yang ketat terhadap calon nasabahnya. Dengan demikian dapat diminimalisir resiko terjadinya kredit macet dari pemberian kredit individual tanpa agunan. Lahirnya perjanjian kredit memberi konsekuensi kepada kreditor mengenai kepastian hukum bagi kreditor apabila debitor lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditor.

Pada kenyataannya, dalam praktek pemberian kredit oleh bank, agunan (*collateral*) selalu menjadi factor pertimbangan yang paling menentukan untuk dapat dikabulkannya permohonan kredit dari masyarakat (debitor). Kredit yang diberikan kepada debitor harus diamankan, dalam arti harus dapat dijamin pengembalian atau pelunasannya. Dalam rangka memberikan keamanan dan kepastian pengembalian kredit dimaksud, kreditor perlu meminta agunan untuk kemudian dibuatkan perjanjian pengikatannya.

Menurut Johannes Ibrahim, bahwa dalam hubungannya dengan pemberian kredit, jaminan hendaknya dipertimbangkan mengingat 2 (dua) faktor, yaitu:

- a. *Secured*, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang undangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitor, maka pemberi kredit memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan Tindakan eksekusi.

- b. *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi dan segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitor.

Prinsip kehati-hatian atau yang dalam istilah lain disebut dengan banking prudential principles merupakan prinsip yang umum yang digunakan dalam kegiatan atau aktivitas perbankan. Salah satunya adalah melalui pengawasan, yakni sampai sejauh mana bank diawasi kegiatan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian sebagai tolok ukur utama. Namun, pengawasan perbankan pada umumnya merupakan Tindakan represif yang tidak cukup mencegah terjadinya kebangkrutan bank atau likuidasi atau pembekuan kegiatan usaha dan ditempatkannya bank dalam pengawasan khusus di masa industry perbankan di tahun 2004. Bahkan bank-bank tersebut bangkrut karena “dirampok” oleh pemilik dan atau pengurusnya sendiri dan pengawas “terlambat” mengetahuinya. Beberapa studi memang meragukan efektifitas aturan kehati-hatian (*prudential regulation*) dan kinerja Lembaga pengawas. Pendekatan alternatif yang ditawarkan adalah menerapkan *sunshine regulation* (aturan keterbukaan). Tujuannya adalah untuk meningkatkan kemampuan nasabah dan stakeholder lainnya mengawasi bank secara langsung. Aspek keterbukaan yang dilakukan perbankan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam setiap aktivitas perbankan di Indonesia.

Dapat diketahui bahwa prinsip kehati-hatian yang dicantumkan dalam undang undang perbankan tidaklah cukup untuk membantu pelaku-pelaku perbankan dalam melakukan aktivitas yang berkaitan dengan system keuangan bank. Masyarakat perbankan kemudian harus menerjemahkan maksud dari

prinsip kehati-hatian yang dituangkan dalam peraturan perbankan. Hal inilah yang kemudian menjadi kebiasaan baru yang dilakukan dalam dunia perbankan di Indonesia, yakni misalnya bank dengan sengaja secara terbuka memberikan informasi yang seluas-luasnya mengenai kegiatan yang dilakukannya kepada masyarakat. Keterbukaan tersebut kemudian dikenal dengan transparansi perbankan. Transparansi perbankan kemudian menjadi suatu fenomena baru di dunia perbankan belakangan ini di Indonesia.

Suatu kesadaran umum yang dipahami oleh pelaku-pelaku usaha perbankan dan nasabah adalah bahwasanya aturan mengenai prinsip kehati-hatian sangat kabur dan solusinya harus diterjemahkan secara luas. Transparansi perbankan sendiri sangat erat kaitannya dalam informasi perbankan yang selalu berkembang menurut keinginan pasar. Oleh karena itu, system keuangan di bidang perbankan dengan cepat memberikan respon yang baik terhadap transparansi perbankan.

Apabila sistem keuangan tidak bekerja dengan baik, maka perekonomian menjadi tidak efisien dan pertumbuhan ekonomi yang diharapkan tidak akan tercapai. Salah satu masalah krusial dalam system keuangan yang dapat menjadi sumber instabilitas keuangannya kini menyangkut terjadinya asimetri/ketidaksamaan informasi (*asymmetric information*) yakni suatu situasi dimana satu pihak yang terlibat dalam kesepakatan keuangan tidak memiliki informasi yang akurat dibanding pihak lain. Sebagai contoh, peminjam (debitor) biasanya memiliki informasi yang lebih baik keuntungan dan kerugian potensial dari suatu proyek investasi yang direncanakan dibandingkan dengan pihak

pemberi pinjaman (kreditor). Dengan demikian, kreditor tidak dapat membedakan antara pinjaman yang sehat dan tidak sehat. Hal inilah yang semata-mata dapat mengesampingkan prinsip kehati-hatian, atau dengan kata lain prinsip ini menjadi tidak tepat guna pada upaya pencegahan kebangkrutan bank.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) Kabupaten Brebes¹³⁴ bahwa sebenarnya kreditor sudah mendapat perlindungan hukum dari negara sebagaimana tertuang didalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Atas Tanah (UUHT).

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya. Hak Tanggungan baru lahir setelah diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan oleh kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran hak tanggunagan tersebut sangat penting bagi kreditor sehubungan dengan munculnya hak preferen, artinya kreditor yang lebih dulu APHTnya didaftar dalam Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan maka kreditor tersebut yang lebih dahulu diutamakan dari kreditor lainnya.

Ada hal yang perlu mendapat perhatian peraturan yang terdapat dalam UUHT yaitu masalah yang berkaitan dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) *jo* ayat (4) sebelum diberlakukannya peraturan

¹³⁴ Wawancara dengan Siyamto, Kepala Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) Kabupaten Brebes, 28 Juni 2024, pukul 16.17 W.I.B.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, pada kondisi tertentu misalnya pemilik jaminan meninggal dunia kreditor tetap bisa mendaftarkan Hak Tanggungannya dengan APHT yang berdasarkan SKMHT yang jangka waktu masih berlaku berdasarkan UUHT tersebut, sehingga kreditor mempunyai Hak *Preferent*.

Terdapat hal yang harus dicermati dan mendapat perhatian bahwa pada pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tersebut dalam hal ada keadaan tertentu dalam hal ini pemilik jaminan meninggal dunia maka APHT yang berdasarkan SKMHT yang jangka waktu masih berlaku berdasarkan UUHT tersebut tidak bisa diteruskan pendaftaran Hak Tanggungannya.

Sehubungan dengan Hal tersebut perlu di sikapi dengan :

1. Minta kesediaan Ahli Waris untuk bertanggung jawab dengan cara menggantikannya sebagai penjamin.
2. Kreditor mengantisipasi dengan menuangkan dalam perjanjian kredit bahwa jika pemilik jaminan meninggal maka ahli waris nya dengan suka rela bersedia menggantikannya sebagai penjamin.
3. Menambahkan klausula pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik bahwa dalam keadaan terpaksa misalnya pemegang jaminan meninggal dunia, disediakan regulasi khusus

sehingga bisa dilakukan pendaftarannya hak tanggungannya tanpa mencantumkan nomor NIK.

Sesuai dengan hasil penelitian yang peneliti lakukan di BRI Cabang Brebes dan BNI Cabang Pembantu Brebes¹³⁵ dengan adanya peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 5 tahun 2020 tentang Pelayanan HT Terintegrasi Secara Elektronik membawa dampak terhadap pendaftaran HT jika terdapat peristiwa beberapa saat setelah debitor menerima kredit sebelum di daftarkan HT nya meninggal dunia. Adapun contoh kasusnya sebagai berikut:

1. Kreditor: Bri Cab Brebes.

Debitor: Joei.

Alamat: Desa Losari Lor, Kecamatan Losari, Kabupaten Brebes.

Tanggal akad kredit: 27 Oktober 2021.

Sertipikat diserahkan notaris tanggal 4 November 2021¹³⁶ pada saat pendaftaran Roya di Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 November 2021 tidak bisa karena data telah ditemukan meninggal a.n Joei, sehingga sampai saat ini belum bisa dilakukan pendaftaran HT nya sehingga bank tidak bisa melakukan proses lelang.

2. Kreditor: BNI Cabang Pembantu Brebes.

Debitor: Minarsih.

Alamat: Desa Larangan, Kecamatan Larangan, Kabupaten Brebes

Tanggal akad kredit: 06 Nopember 2020.

¹³⁵ Pengalaman pekerjaan peneliti sebagai Notaris/PPAT Kabupaten Brebes, 26 Juni 2024, pukul 15.46 W.I.B.

¹³⁶ Pengalaman pekerjaan peneliti sebagai Notaris/PPAT Kabupaten Brebes, 27 Juni 2024, pukul 14.29 W.I.B.

Sertipikat diserahkan notaris tanggal 06 Nopember 2020, pada saat dilakukan proses pendaftaran HT tanggal 17 Nopember 2020, salah satu NIK KTP Pemilik Penjamin tidak bisa karena data telah ditemukan meninggal a.n Anjar, sehingga sampai saat ini belum bisa dilakukan pendaftaran HT nya sehingga bank tidak bisa melakukan proses lelang.

Sehubungan UUHT No. 4 tahun 1996 tentang HT dalam Pasal 15 ayat 2 jo 3 dan 4 yang mana dikaitkan dengan ada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 5 tahun 2020 tentang Pelayanan HT. Kementerian ATR/BPN meninjau ulang peraturan tersebut, karena dengan aturan tersebut merugikan kreditor terhadap kelancaran penyaluran kredit dan proses pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik. Sehingga menurut peneliti perlu diatur dalam peraturan mengenai HT elektronik menemukan data-data yang tidak valid misalnya pemilik jaminan telah meninggal dunia, sebelum didaftarkan APHT di BPN Brebes.

Lembaga Penjaminan Hak Tanggungan sebagai mana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang terikat pada tanah, berfungsi sebagai badan hukum yang menjamin kepentingan peminjam dan kreditor, menjamin akses terhadap perlindungan hukum yang diberikan oleh negara. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan adalah untuk memberikan perlindungan

hukum kepada kreditor apabila debitor melakukan perbuatan lalai yang melanggar hukum.¹³⁷

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam undang-undang perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa hakekat pokok perjanjian kredit terletak pada perjanjian kontrak antara pemberi pinjaman dan peminjam, yang mencakup Tindakan pinjam-meminjam. Perjanjian pinjam meminjam ini memuat pemahaman menyeluruh bahwa benda yang dimaksud adalah barang habis pakai.

Berdasarkan penjelasan di atas, jelas bahwa kreditor mempunyai wewenang untuk mengambil Tindakan tegas terhadap debitor jika terjadi wanprestasi, sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas mengatur bahwa kewajiban-kewajiban debitor harus dipenuhi dengan seluruh harta kekayaannya, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, serta yang telah dimiliki dan yang diperoleh dikemudian hari.¹³⁸

Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda sejenisnya. Undang-undang ini bertujuan untuk memastikan bahwa kepentingan debitor dan kreditor dilindungi dengan baik oleh pemerintah. Tujuan utama di balik penerapan undang-undang hipotek khusus ini adalah

¹³⁷Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Sinar Grafika, hlm 9.

¹³⁸Subekti, R., & Tjikrosudibio, R. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Prodnnya Paramita, hlm 27.

memberikan perlindungan hukum kepada kreditor jika debitor melanggar hukum karena gagal bayar.¹³⁹

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan pengertian kredit: *“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”*. Menurut ketentuan pasal ini, perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian kredit dalam yang harus dibuat secara tertulis.

Perjanjian dalam kontrak kredit bank harus didokumentasikan dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini merupakan bagian dari penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992. Ketentuan ini mengamanatkan bahwa bank sebagai pemberi pinjaman harus mengadakan perjanjian tertulis yang formal. Ketentuan mengenai perjanjian tertulis mengenai perjanjian perbankan diatur oleh peraturan perundang-undangan pokok perbankan Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Sesuai dengan penegasan Badriyah Harun, ketentuan pokok Bank Indonesia meliputi:

¹³⁹ Anwar, M. (2014). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. *Jurnal Jendela Hukum*, Vol. 1 No. (1), hlm 19.

- a. Pemberian pinjaman atau pendanaan sesuai prinsip Syariah dilakukan melalui penggunaan perjanjian tertulis yang formal.
- b. Bank wajib memiliki kepercayaan terhadap kompetensi dan kapasitas nasabah debitor yang Sebagian besar diperoleh dari penilaian yang cermat terhadap karakter, bakat, sumberdaya keuangan, agunan, dan kemungkinan usaha nasabah debitor di masa depan.
- c. Keharusan bagi bank untuk menetapkan dan melaksanakan protocol pemberian pinjaman atau pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah.
- d. Tanggungjawab Lembaga keuangan untuk memberikan rincian yang transparan dan komprehensif mengenai proses dan prasyarat yang diperlukan dalam memperoleh kredit atau pendanaan sesuai dengan prinsip syariah.
- e. Larangan tersebut dilakukan untuk mencegah bank memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dengan jangka waktu yang berbeda-beda kepada nasabah debitor dan/atau pihak terkait.
- f. Topik penyelesaian sengketa mempunyai arti penting dalam berbagai bidang, karena berkaitan dengan proses penyelesaian konflik dan perselisihan.¹⁴⁰

Menurut penafsiran Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, diperjelas bahwa perjanjian mengenai kewajiban utang yang dipertanggungkan untuk pelunasannya, dapat diadakan dalam dua bentuk yang berbeda, baik melalui pelaksanaan akta sah maupun melalui penggunaan akta di bawah

¹⁴⁰ Harun, B. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Jakarta: Pustaka Yustisia, hlm 30.

tangan. Hasil akhirnya bergantung pada ketentuan-ketentuan tepat yang dijabarkan dalam perjanjian. Perjanjian pinjaman memuat perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor sebagaimana ditentukan dalam Undang- Undang Hak Tanggungan. Tujuan dari perjanjian kredit ini adalah untuk mempertegas dan memperjelas hak dan tanggungjawab semua pihak yang berkepentingan.¹⁴¹ Untuk menjamin pelunasan kewajiban kreditor, maka perjanjian pinjam meminjam mengharuskan diadakannya tata cara penjaminan yang disertai dengan pemberian hibah.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor berdasarkan Undang-Undang Hipotek tercakup dalam pengaturan pinjaman itu sendiri. Tujuan dari perjanjian pinjaman ini adalah untuk menetapkan dan menggambarkan hak dan kewajiban kedua belah pihak yang terlibat. Untuk menjamin pelunasan kewajiban-kewajiban yang terutang kepada kreditor, maka dalam perjanjian kredit diatur bahwa barang tidak bergerak, yaitu hak atas tanah, dijadikan jaminan. Pelaksanaan prosedur penjaminan hak tanggungan sangatlah penting. Pemanfaatan hak atas tanah ini sebagai jaminan sering terlihat karena kecenderungannya untuk terapresiasi nilainya dari waktu ke waktu.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang telah berlaku sejak

¹⁴¹ Naja, H. R. D. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 12.

tanggal 9 April 1996. Berikut Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor:

a. Pasal 1 angka 1: Memberikan definisi dari hak tanggungan

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak atas tanah Sebagai mana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain”.

Ketentuan pasal ini berarti bahwa jika debitor tidak membayar, kreditor selaku penerima hipotek berhak melelang di muka umum benda yang dijamin untuk pelunasan piutang-piutang itu dalam kerangka ketentuan undang-undang. Hak tanggungan, yang menjadi haknya di hadapan kreditor lain, jika kedudukan yang didahulukan tidak mengurangi prioritas piutang negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak kreditor prioritas (*preference*) adalah hak penagihan yang diklasifikasikan oleh undang-undang sebagai hak istimewa, dan jenis tagihannya dikenal sebagai tagihan prioritas atau tagihan *preference*, sedangkan kreditornya dikenal sebagai kreditor *preference*. Keutamaan atau keistimewaan ini juga diatur dalam Buku II BAB XIX tentang “Piutang-piutang yang Diistimewakan”, yaitu pada pasal 1131 sampai dengan 1149

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana bab ini terdiri dari tiga bagian yang memuat Isi yang berkaitan dengan:

- 1) Piutang-piutang yang diistimewakan;
- 2) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
- 3) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.

Dalam salah satu pasalnya, yaitu pada pasal 1131 KUH Perdata, disebutkan hak-hak eksternal kreditor, yaitu:

- 1) Kreditor mempunyai wewenang untuk menagih pengembalian dari debitor, termasuk Sebagian dari harta debitor.
 - 2) Seluruh kekayaan debitor berpotensi dilikuidasi untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditor.
 - 3) Hak kreditor atas hak tagih semata-mata dijamin dengan harta kekayaan debitor, bukan dengan tanggungjawab pribadi debitor (Satrio, 2007).
- b. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3): tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri penting dari hak tanggungan adalah pendiriannya sebagai Lembaga kuat yang menjamin perlindungan hak atas tanah dengan cara yang lugas dan dapat diandalkan. Menurut Penjelasan Umum Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, walaupun ketentuan umum pelaksanaannya diatur dalam hukum acara perdata yang bersangkutan, namun dipandang penting untuk memasukkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur ketentuan-ketentuan khusus mengenai

pelaksanaan hak tanggungan. Undang-undang ini mengatur kewenangan Lembaga eksekutif parate yang dituangkan dalam Pasal 224 KUH Perdata dan Pasal 256 KUHAP.

- c. Pasal 11 ayat (2): tentang kesepakatan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Tidak semua perjanjian yang diuraikan dalam pasal ini memberikan perlindungan hukum yang tegas kepada kreditor; sebaliknya, hanya perjanjian-perjanjian tertentu yang memberikan perlindungan kepada kreditor jika debitur gagal bayar. Aturan yang dituangkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU tersebut mencakup berbagai unsur, salah satunya berkaitan dengan pencantuman suatu perjanjian dalam Akta Hak Tanggungan (APHT). Perjanjian ini berfungsi sebagai sarana perlindungan hukum bagi pemberi hipotek, khususnya dalam situasi Ketika terjadi wanprestasi atau pelanggaran komitmen di pihak pemberi. Yang dimaksud dengan “hipotek” adalah suatu perjanjian hukum dimana peminjam memperoleh pinjaman. Perlindungan hukum diberikan melalui perjanjian yang memberikan pembatasan terhadap perbuatan debitur sehingga dapat menjaga kepentingan kreditor. Selain itu, perlindungan hukum juga dapat dilakukan melalui perjanjian yang dilakukan jika debitur mengalami wanprestasi, serta melalui ketentuan kontrak yang memberikan kewenangan khusus kepada pemberi pinjaman.

- d. Pasal 7: *Asas Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada)

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi, “*Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada*”. Asas ini merupakan salah satu ciri dari Hak Tanggungan, artinya hipotek selalu mengikuti suatu benda yang dijaminan di tangan orang yang memegang objeknya. Menurut penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa jenis jaminan ini merupakan salah satu jaminan khusus untuk kepentingan sipemberi jaminan, bahwa meskipun hak tanggungan telah dialihkan kepada orang lain, kreditor tetap dapat terus menggunakan haknya untuk melaksanakan haknya jika debitor wanprestasi.¹⁴²

I. Putusan Pengadilan Negeri no.184/Pdt.G/2013/PN.Smg

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri no.184/Pdt.G/2013/PN.Smg debitur mendalilkan kreditor telah melakukan perbuatan melawan hukum karena kreditor dianggap telah membiarkan hak tanggungan dan melakukan penggelambungan nilai jaminan terhadap hak tanggungan yang dijaminan kepada kreditor, oleh sebab itu kreditor dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak subyektif debitur, setelah kreditor dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, kreditor melakukan banding ke Pengadilan Tinggi, di pengadilan tinggi kreditor dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan

¹⁴² Sitompul, R. W., &dkk. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Rectum*, Vol. 4 No. (1), hlm 39.

hukum karena di dalam UUHT tidak ada ketentuan yg mengatur tentang jangka waktu sampai kapan barang jaminan harus terjual.

Dari hasil penelitian diatas, maka menurut analisis penulis seharusnya kreditur tidak dapat disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak subyektif debitur, karena melakukan penggelambungan nilai jaminan dan pembiaran atas jaminan karena di dalam UUHT tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai Jangka Waktu suatu obyek yang dijaminakan kepada Kreditur harus terjual, oleh karena itu tidak berdasar hukum apabila kreditur dinyatakan telah melakukan pembiaran atas jaminan, dan pada saat debitur wanprestasi sampai gugatan yang diajukan debitur ke pengadilan negeri jaraknya tidak lama,kecuali apabila debitur wanprestasi objeknya dibiarkan bertahun tahun baru kreditur dapat di sebut telah melakukan penggelambungan nilai jaminan.

Seharusnya dalam kasus ini debiturlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah wanprestasi, karena debitur sendiri tidak memenuhi prestasi yaitu debitur sebagai pemberi jaminan telah cidera janji atau wanprestasi. Debitur mengakui telah mengalami kemacetan dalam penyelesaian dan pelunasan pinjaman yang telah disepakati bersama dengan kreditur sebagai mana dimaksud dalam Perjanjian kredit dengan memakai jaminan, sehingga debitur masih belum bisa melunasi seluruh hutang pokok serta bunga dan biaya-biaya lainnya yang harus dibayar debitur kepada kreditur.

Sejak kapan debitur dapat dikatakan dalam keadaan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, hal ini sangat perlu dipersoalkan, karena wanprestasi tersebut memiliki konsekuensi atau akibat hukum bagi debitur.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:¹⁴³

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara) “penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan dan dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya “Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui hakim” (Pasal 1266 KUHPerdara), “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan – persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satupihak tidak memenuhi kewajibannya”.
2. Apabila perikatan itu untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara) “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

¹⁴³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni Bandung, 1982), hlm 24

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari 1 (satu) bulan.

3. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara) “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”
4. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkenankan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

Dari beberapa akibat wanprestasi tersebut, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan sebagai berikut:

1. Meminta pelaksanaan perjanjian walaupun pelaksanaannya sudah terlambat.
2. Meminta penggantian kerugian. Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi ini dapat berupa biaya (*konsten*), rugi (*schaden*), atau bunga (*interessen*).

3. Meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan, bila perlu disertai dengan penggantian kerugian (Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata).

II. Putusan Mahkamah Agung no. 70/Pdt. BTH/2015/PN.Bit

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum angka 2, Pelawan menghendaki dinyatakan sebagai pelawan yang baik dan benar, oleh karenanya akan dipertimbangkan lebih lanjut sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Pelawan sebagaimana diuraikan sebelumnya diatas, diperoleh kenyataan bahwa dasar adanya Hak Pelawan atas rumah dan tanah di Komplek Perumahan Green Yakin No. 13, Jln Ahmad Yani KM 10, Banjarmasin adalah Sertifikat Hak Tanggungan No.00376/2013 (bukti P.3) yang setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama akan bukti yang diajukan Penggugat tersebut, ternyata bukti Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diterbitkan tanggal 11 Maret 2013 atas dasar adanya pemberian hak tanggungan yakni dari Mohammad Hasan Rahmat (debitor) kepada PT. Bank Panin Tbk berupa 1 (satu) Hak Atas Tanah / Sertifikat Hak Milik Nomor 01347/sungai Lakum atas nama Pemegang Hak Mohammad Rahmat Hasan (bukti P.4) untuk menjamin pelunasan utang (debitor) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus juta rupiah) (vide Akta Pemberian Hak Tanggungan No 008/2013 lampiran bukti P.3).

- Menimbang, bahwa mencermati bukti P.1 (bukti P.1 sama dengan bukti T.II-9) Akta Perjanjian Kredit No.62 tanggal 24 September 2012 serta (bukti P.2) Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Investasi Retail (KIR) Pinjaman Angsuran sejumlah Rp. 500.000.000,-, dapatlah diketahui bahwa diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tindak lanjut dari adanya Perjanjian Kredit antara tuan Mohammad Hasan Rahmat (Pelawan) sebagai Debitur/ Penjamin dan Tuan Henkirana Abidin bersama Tuan Edy Cahyono yang bertindak atas dasar kuasa untuk dan atas nama PT. BANK PANIN sebagai Kreditur/Bank, dimana pihak PT.BANK PANIN telah memberikan fasilitas Kredit Investasi Retail kepada Tuan Mohammad Hasan Rahmat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atas dasar permohonan Debitur (bukti P.6) yang telah disetujui dengan jaminan sebidang tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 01347/desa sungai Lakum.
- Menimbang, bahwa dari bukti P.2 (bukti P.2 sama dengan bukti T.II- 10) Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Investasi Retail (KIR) Pinjaman Angsuran sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dihubungkan dengan bukti P.4 (bukti P.4 sama dengan bukti T.II-1) Sertifikat Hak Milik No.01347 /Sungai Lakum a.n pemegang hak Mohammad Rahmat Hasan serta dihubungkan pula dengan bukti P.5 Tanda Terima Nasabah dan Kwitansi Pembayaran I (satu) Unit Rumah, dapatlah diketahui bahwa fasilitas kredit sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) diperuntukkan untuk pembelian rumah / fasilitas

kredit untuk pembelian rumah yang dibiayai oleh Pelawan berupa pembelian rumah SHM No. 1347 yang sebelumnya atas nama pemegang hak haji ANWAR HADIMI yang setelah dilakukan pembelian telah di rubah pemegang haknya menjadi Mohammad Hasan Rahmat dan kemudian atas dasar Perjanjian Kredit diterbitkanlah Sertifikat Hak Tanggungan No. 00376/2013 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK PANIN (vide bukti P.3).

- Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Pelawan dalam posita point 6, 7 dan 14 bahwa terhadap 1 (satu) Unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.001347/Sungai Lakum telah dilakukan penyitaan oleh Terlawan I (satu) berkaitan dengan perkara tindak pidana korupsi yang dituduhkan kepada Sdr. Subchan, SE, hal mana oleh pelawan merasa sangat dirugikan, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:
- Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Terlawan II yakni bukti T.II-2 Surat Perjanjian antara Rusline Subchan sebagai pihak Pertama dengan Mohammad Hasan Rahmat dihubungkan dengan bukti T.II-3 Akta Jual Beli No. 248/2012 tertanggal 24 September 2012 dan Bukti T.II-11 Surat Perjanjian antara Hj.Mas'adiyah dan Rusline Subchan, dapatlah diketahui bahwa I (satu) Unit rumah dan tanah yang terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200

Kabupaten Banjarmasin awalnya dibeli secara kredit oleh RUSLINE SUBCHAN (istri dari Sdr. Subchan) dari PT. Awang Sejahtera Permai General Kontraktor –Real Estate melalui direkturnya Hj. Mas’adiyah istri dari lelaki bernama ANWAR HAMIDI (vide bukti T.II 11, T.II- 12, T.II- 13, T.II-14,T.II-15, T.II-16, T.II-17 dan jawaban Terlawan II),

kemudian rumah tersebut di jual kembali oleh Rusline Subchan istri dari Sdr. Subchan kepada Terlawan II Mohammad Hasan Rahmat atau yang disebut juga Mohammad Rahmat Hasan, dimana Mohammad Hasan Rahmat melalui Fasilitas Kredit dari Pelawan telah membayar harga rumah tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana bukti T.II-6, T.II-7,T.II-8, namun sebelumnya Terlawan II Mohammad Hasan Rahmat harus melunasi kekurangan pembayaran rumah tersebut yang belum dilunasi oleh Rusline Subchan kepada PT.Awang Sejahtera (vide bukti T.II-11,T.II-3, T.II-4, T.II-5) kemudian atas dasar Perjanjian Kredit antara Mohammad Hasan Rahmat dan Pelawan diterbitkanlah Sertifikat Hak Tanggungan No.00376/2013 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK PANIN incasu sebagai Pelawan (vide bukti P.3);

- Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.I-1 Berita Acara Penyitaan, tertanggal 7 April 2014 dihubungkan dengan bukti T.I-2, T.I-3 dan T.I-4, dapatlah diketahui bahwa terhadap 1 (satu) Unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak

Milik No.001347/Sungai Lakum telah dimohonkan oleh Terlawan I kepada Ketua Pengadilan Negeri Bitung untuk diberikan Ijin Penetapan Penyitaan dengan alasan diduga sebagai hasil sehubungan dengan tindak pidana KORUPSI dalam perkara tersangka SUBCHAN, SE dan atas Permohonan Terlawan I, Ketua Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 3 April 2014 telah memberikan ijin kepada Penyidik in casu Terlawan I untuk melakukan penyitaan atas 1 (satu) Unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.001347/Sungai Lakum telah dilakukan penyitaan oleh Terlawan I;

- Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan apakah terhadap rumah dan tanah dalam perkara *a quo* yang menjadi objek hak tanggungan atas dasar diletakkan sertifikat Hak tanggungan untuk dijadikan pelunasan kewajiban hukum debitur dapat dilakukan penyitaan oleh Terlawan I?;
- Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Terlawan maupun bukti yang diajukan Terlawan I dan Terlawan II sebagaimana pertimbangan diatas, dapatlah disimpulkan bahwa Penyitaan yang dilakukan Terlawan I pada tanggal 7 April 2014 jauh setelah adanya perbuatan hukum yakni jual beli antara Terlawan II dan Rusline Subchan (istri dari Sdr. Subchan, SE) dan PT.Awang Sejahtera, begitu juga penyitaan serta putusan yang menyatakan 1 (satu) Unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200

Banjarmasin merupakan rumah yang didapat dari hasil Korupsi (bukti T.I.-4), dilakukan setelah kurang lebih setahun diterbitkannya Kepada PELAWAN sebagai Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan No. 00376/2013, tanggal 11 Maret 2013, yang dapat dipandang Hak Debitur sebelumnya telah berpindah kepada Kreditur in casu Pelawan, oleh karenanya Kreditur mempunyai Hak Istimewa atas Objek Hak Tanggungan dan harus dilindungi oleh Hukum, serta terhadap Objek Hak tanggungan dalam Perkara *A Quo* tidaklah dapat dilakukan penyitaan, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1731 K/Pdt/2011 tanggal 14 Desember 2011, maka terhadap Pelawan dapat dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar, dengan demikian Petitum angka 2 (dua) patutlah dikabulkan;

- Menimbang, bahwa mengenai Petitum angka 3 (tiga) dan 4 (empat) akan dipertimbangkan secara bersama-sama sebagai berikut:
- Menimbang, bahwa oleh karena Kreditur telah dinyatakan mempunyai Hak Istimewa atas Objek Hak Tanggungan dan Harus dilindungi oleh Hukum maka terhadap Objek jaminan Hak Tanggungan maupun Perjanjian-Perjanjian yang timbul dalam hal penerbitan Hak Tanggungan haruslah dinyatakan berharga dan sah menurut Hukum, dengan demikian Petitum angka 3 (tiga) dan 4 (empat) haruslah dikabulkan;
- Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum angka 5 (lima) dan 6 (tujuh) akan dipertimbangkan secara bersama-sama sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Objek Hak Tanggungan in casu berupa 1 (satu) Unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13 Jl. Ahmad Yani KM-10, 200 Banjarmasin sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.001347/Sungai Lakum telah dipertimbangkan tidaklah dapat dilakukan penyitaan maka terhadap petitum angka 5 (lima) dan 6 (enam) patutlah dikabulkan;
- Menimbang, bahwa di persidangan tidaklah diketemukan hal-hal yang memenuhi ketentuan SEMA No.3 Tahun 2000 Jo. SEMA No.4 Tahun 2001 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) maka petitum angka 7 (tujuh) yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi, menurut Majelis Hakim haruslah ditolak;
- Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian tuntutan Pelawan dikabulkan maka sangatlah beralasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak untuk selebihnya;
- Menimbang, bahwa Terlawan I sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, begitu juga Terlawan II yang walaupun dalil-dalil jawabannya membenarkan dalil –dalil perlawananan pelawan, namun oleh karena Terlawan II didudukan sebagai pihak lawan maka secara bersama – sama dengan Terlawan I dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

- Mengingat, segala ketentuan perundang-undangan serta peraturan yang bersangkutan;

Mengadili sebagai berikut:

- Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk Sebagian;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
- Menyatakan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara Terlawan II dengan Pelawan adalah berharga dan sah menurut hukum;
- Menyatakan sah secara hukum obyek jaminan hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I No. 00376/2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.008/2013 tanggal 8 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan TATI YULIATI, SH., MKn., PPAT di Kabupaten Banjar;
- Menyatakan bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung No.60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan ijin penyitaan yang didasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung No.60/Pen.Pid/2014/PN.BTG tanggal 3 April 2014 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap 1 (satu) unit rumah permanen terletak di Komplek Perumahan Green Yakin No.13, Jl. Ahmad Yani KM-10,200 Banjarmasin, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.01347/Sungai Lakum;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 521.000,- (lima ratus dua puluh satu ribu rupiah).

III. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2951/K/Pid/2006

Contoh kasus yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2951 K/Pid/2006 yang dalam hal ini Agus Dwikora yang menjabat sebagai Anggota DPRD Kabupaten Maros yang didakwa melakukan perbuatan dengan tujuan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang kemudian menyebabkan kerugian negara sebesar Rp. 1.145.994.953,- (satu milyar seratus juta empat puluh lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh empat ribu Sembilan ratus lima puluh tiga) rupiah. Karena perbuatan Agus Dwikora ini, kemudian disita beberapa barang bukti yang digunakan untuk pembayaran kerugian, salah satunya berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 225 meter persegi berikut 1 (satu) bangunan ruko yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Raya Kariango (Kompleks Griya Maros), Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandari, Kabupaten Maros yang dipasang Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 29/APHT/AMD-1- 2004 tertanggal 30 Januari 2004 dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00045 tertanggal 18 Pebruari 2004.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2951 K/Pid/2006 yang dalam putusan ini objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang

dijaminkan pada Bank Bukopin Cabang Makassar disita dan dirampas oleh negara dalam rangka pembayaran kerugian negara.

Berdasarkan hasil analisis dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2951 K/Pid/2006, sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan tetap, disita kemudian dirampas dan dilelang untuk pembayaran uang pengganti kepada negara. Objek jaminan hak tanggungan berupa tanah dan bangunan seluas 225 m² di Jalan Raya Kariango (Kompleks Griya Maros), Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai Kabupaten Maros dengan batas-batas sebelah utara dengan Blok B.2 No. 2, sebelah timur dengan jalanan, sebelah selatan dengan Blok B.2/4b, sebelah barat dengan Blok B.2 No. 12 dan No.13 yang dipasang hak tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 29/APHT/AMD-1-2004 tertanggal 30 Januari 2004 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00045 tertanggal 18 Februari 2004 dinyatakan dirampas untuk negara dengan ketentuan hasil pelelangan yang disetorkan ke kas negara diperhitungkan sepenuhnya dengan uang pengganti sebagaimana berdasarkan bunyi dalam putusan tersebut. Objek hak tanggungan yang disita oleh negara tersebut memenuhi unsur dari tindak pidana korupsi yaitu sebagaimana maksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b bahwa harta benda yang diperoleh dari tindak pidana korupsi yang masih dikuasai oleh terpidana pada waktu pengadilan menjatuhkan putusannya, tetap ditafsirkan termasuk pula harta benda yang diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi, yang pada waktu pengadilan menjatuhkan putusannya,

harta benda tersebut oleh terdakwa sudah dialihkan penguasannya kepada orang lain.

Menurut peneliti, hal ini menunjukkan bahwa ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan yang memberi kepastian serta perlindungan hukum baik kepada subjek pemegang hak tanggungan maupun objek hak tanggungan itu sendiri, dalam penerapannya tidak lagi melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan karena preferensi kepentingan negara yang didahulukan. Penerapan fungsi jaminan hak tanggungan dalam hal ini sudah tidak lagi efektif memberi perlindungan hukum sebagaimana ditegaskan dalam undang-undang karena kemudahan dalam pencairan untuk pelunasan kredit tidak lagi dimiliki oleh bank karena objek hak tanggungan menjadi milik negara. Akibat dari didahulukannya hak negara ini, bank sebagai pemegang hak tanggungan yang merupakan kreditur preferen berubah menjadi kreditur konkuren. Bank hanya mempunyai hak mendapat pelunasan secara bersama-sama dengan tanpa hak yang didahulukan, dengan kata lain bank menjadi kreditur biasa yang tidak dijamin dengan jaminan hak tanggungan. Pelaksanaan pembayaran piutangnya dilaksanakan dengan prinsip *pari passu prorata parte* yang besarnya piutang dihitung masing-masing terhadap piutang secara keseluruhan dari seluruh kekayaan debitur.

Sebagaimana hukum harus memberikan kewenangan pada setiap subjek hukum agar dapat dinikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum, maka bank seharusnya mendapatkan pelunasan terhadap seluruh

piutang debitur. Kepentingan bank untuk menyelamatkan objek jaminan hak tanggungan yang terbukti berasal dari tindak pidana korupsi ketika mengalami permasalahan kredit seharusnya sesuai dengan ketentuan aturan tentang hak tanggungan harus diberikan kewenangan kepada bank sebagai kreditur preferen. Namun dengan aturan hukum juga bank akhirnya tidak menikmati kedudukannya sebagai kreditur preferen karena hak negara yang didahulukan sebagai dalam aturan Pasal 1137 KUH Perdata. Hal ini berakibat pada hilangnya objek jaminan hak tanggungan dan piutang mengalami kemacetan dalam pelunasan.

Pada hakikatnya bank sebagai pemegang hak tanggungan berhak mendapatkan perlindungan, sebagaimana teori perlindungan menurut Philipus M. Hadjon yaitu perlindungan hukum preventif dan dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan hukum preventif, subjek hukum dalam penelitian ini yaitu bank, diberikan kesempatan untuk membuat langkah antisipasi untuk mengatasi jika terdapat kemungkinan perjanjiannya dengan pihak lain dapat terjadi sebuah sengketa. Tujuan dari adanya perlindungan hukum preventif ini agar bank dapat mencegah sebelum terjadinya suatu kerugian akibat dari pelanggaran sebuah perjanjian. Berbeda dengan perlindungan hukum preventif, perlindungan hukum represif dalam penelitian ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir bagi para pihak yang bersengketa dalam penanganannya dilakukan oleh pengadilan.

Sarana perlindungan hukum preventif bertujuan agar bank sebagai subjek hukum pemegang hak tanggungan dapat melakukan pencegahan agar terjadi adanya permasalahan hukum. Pencegahan dalam hal ini dapat berupa pencantuman klausul-klausul dalam pengikatan jaminan hak tanggungan yang lebih konkrit lagi memuat pernyataan bahwa objek hak tanggungan yang menjadi agunan bukan merupakan barang hasil tindak pidana korupsi. Ketentuan hak tanggungan sudah mengatur tentang janji- janji apa saja yang harus dimuat dalam pengikatan jaminan hak tanggungan, yang salah satunya terkait janji yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek jaminan hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan yaitu debitur, atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

Perlu diketahui, kepentingan umum yang dimaksud pada ketentuan hak tanggungan ini adalah untuk kegiatan pembangunan umum. Jadi, dalam hal penyitaan objek jaminan hak tanggungan yang terbukti berasal dari tindak pidana korupsi sehingga kepentingan negara untuk mendapat pelunasan terlebih dahulu dalam rangka pembayaran kerugian negara, tidak dapat dikategorikan kepentingan umum. Dengan demikian, pencantuman klausul yang memuat pernyataan kebenaran objek jaminan hak tanggungan bukan merupakan hasil tindak pidana korupsi adalah sarana perlindungan hukum preventif yang dapat dilakukan oleh bank untuk melindungi haknya

ketika terjadi permasalahan hukum atas objek jaminan yang terbukti merupakan hasil tindak pidana korupsi.

Sarana perlindungan hukum represif dalam pengertiannya bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan hukum dengan melalui lembaga pengadilan. Hal ini dilakukan karena langkah pencegahan dalam perlindungan hukum preventif tidak dapat memenuhi unsur kepastian dalam perlindungan hukum. Bentuk perlindungan hukum represif ini adalah gugatan yang dilakukan oleh pihak kreditur karena telah dirugikan debitur terkait objek jaminan hak tanggungan yang terbukti merupakan hasil tindak pidana korupsi, yang disita oleh negara untuk pembayaran kerugian negara.

Gugatan yang dilakukan adalah gugatan perdata dengan dasar wanprestasi karena tidak terpenuhinya pelunasan piutang oleh debitur. Selain gugatan perdata, bank sebagai kreditur yang mempunyai hak pelunasan dapat juga mengajukan permohonan kepada pengadilan yang melakukan sita atas objek hak tanggungan yang terbukti berasal dari tindak pidana korupsi. Permohonan kepada pengadilan dapat memuat tentang penyelesaian terlebih dahulu piutang dari debitur kepada bank sebagai kreditur agar bank dapat menekan risiko kerugian. Pengadilan dapat mempertimbangkan aspek risiko kerugian yang ditanggung oleh bank ketika objek jaminan hak tanggungan telah menjadi barang bukti dan sitaan negara sehingga berakibat bank sudah tidak lagi dapat mengesekusi objek jaminan hak tanggungan tersebut. Jadi, dengan demikian menurut peneliti, pengajuan gugatan perdata oleh bank kepada debitur dan permohonan dari

bank kepada pengadilan dapat menjadi sarana perlindungan represif yang dapat dilakukan oleh bank sebagai pemegang hak tanggungan ketika objek jaminan hak tanggungan terbukti berasal dari tindak pidana korupsi.

Sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1131 dan 1132 menyatakan bahwa belum tentu barang-barang lain milik debitur dapat mencukupi untuk membayarkan piutang kepada bank sehingga dapat menyebabkan risiko kerugian kepada bank. Indikasi risiko yang ditanggung bank dapat berupa tidak dilunasinya seluruh piutang oleh debitur karena penghitungan pembayaran piutang yang dilakukan secara berimbang dengan kreditur-kreditur lainnya. Bank hanya mendapat sebagian pelunasan piutang apabila dengan pencairan objek jaminan hak tanggungan melebihi uang pengganti kepada negara. Porsi pembagian tersebut yang didapat oleh bank adalah sebagai upaya negara dalam bentuk pelunasan kredit kepada bank. Namun, sebagaimana ketentuan Pasal 1131, kekurangan terhadap pelunasan piutang kepada bank dapat dimintakan di hari kemudian, jika nanti debitur mempunyai harta lagi dikemudian hari. Jadi tidak terbatas barang yang ada, namun barang yang akan ada dikemudian hari.

Demikian menurut peneliti, bank sebagai pemegang hak tanggungan atas objek jaminan yang terbukti berasal dari tindak pidana korupsi tidak mendapat perlindungan hukum terkait pelunasan piutang karena objek jaminan hak tanggungan sebagai agunan telah menjadi milik negara untuk pembayaran kerugian negara. Hal ini juga terkait ketidakpastian tentang jangka waktu pelunasan terhadap piutang kepada bank jika dikaitkan

dengan ketentuan Pasal 1131 yang menyatakan bahwa pelunasan tidak hanya terbatas pada barang yang sudah ada namun terhadap barang yang akan ada dikemudian hari. Hal ini menjadikan bank tidak akan mendapatkan pelunasan piutang dalam jangka waktu yang singkat. Aturan-aturan sebagaimana di atas dan putusan Mahkamah Agung Nomor 2951 K/Pid/2006 menjadi kajian yang memperkuat bahwa lemahnya perlindungan hukum terhadap bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan atas objek jaminan yang terbukti berasal dari tindak pidana korupsi.

Merujuk pada kajian-kajian di atas, berdasarkan penelitian ini, peneliti berpendapat bahwa bank seharusnya perlu mendapat perlindungan hukum terkait objek jaminan yang terbukti berasal dari tindak pidana korupsi. Suatu benda yang telah diikat dengan jaminan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada bank tidak boleh dilakukan penyitaan baik secara perdata maupun pidana, meskipun ternyata dikemudian hari objek hak tanggungan tersebut terkait dengan kasus tindak pidana korupsi. Pengikatan jaminan hak tanggungan antara debitur dan bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan harus dipandang sebagai suatu itikad baik dari bank yang tidak mengetahui bahwa objek jaminan hak tanggungan tersebut diperoleh debitur secara tidak sah dengan melakukan tindak pidana korupsi. Oleh karena itu, bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum yang berlaku.

Namun demikian bila tindakan debitur dalam melakukan pengikatan jaminan hak tanggungan terhadap bank terindikasi merupakan suatu itikad tidak baik untuk menyelamatkan harta bendanya yang diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi dari penyitaan yang dilakukan pengadilan, maka benda yang telah diikat dengan jaminan hak tanggungan dapat saja disita atas penetapan pengadilan karena merupakan suatu barang bukti hasil tindak pidana korupsi yang wajib diamankan oleh pihak yang berwajib.

Kajian kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2951/K/Pid/2006 yang dikaji dalam penelitian ini, tidak menjawab adanya perlindungan hukum kepada bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan yang merupakan kreditur preferen, sehingga peneliti menggunakan contoh kasus kreditur preferen yang ketika objek jaminan kebendaannya terbukti berasal dari hasil kejahatan tetap mendapat pelunasan yang didahulukan berdasarkan kebijakan hakim dalam suatu putusan pengadilan. Contoh kasus yang dimaksud adalah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1607/K/PID.SUS/2012 yang menjerat terdakwa Inong Malinda Dee binti Siswo Wiratmo selaku Citigold Executive atau *Relationship Manager* (RM) pada Citibank Cabang Landmark Kuningan, Jakarta Selatan yang melakukan tindak pidana pencucian uang sehingga menyebabkan kerugian pada Citibank.

Kerugian yang dialami Citibank karena adanya 117 transaksi yaitu pentransferan dana dari rekening milik beberapa nasabah Citibank kepada rekening terdakwa dan keluarga terdakwa Inong Malinda Dee binti Siswo

Wiratmo. Uang hasil tindak pidana pencucian uang ini dengan cara mentrasfer harta kekayaan milik nasabah sebagai rangkaian tindakan yang tidak sah, digunakan oleh terdakwa untuk membeli sejumlah mobil mewah, salah satunya satu unit mobil Ferrari F430 Scuderia yang merupakan objek jaminan fidusia dalam perjanjian kredit mobil dengan kreditur PT. Astra Sedaya Finance Cabang Bintaro yang merupakan kreditur pemegang jaminan fidusia yang akibat tindak pidana ini juga mengalami kerugian. Jaminan fidusia ini juga diletakan sita oleh pengadilan selama proses peradilan dilakukan sehingga hal ini tentu tidak hanya pihak Citibank tapi juga PT. Astra Sedaya Finance sebagai kreditur pemegang fidusia.

Berdasarkan putusan hakim, objek jaminan fidusia ini dikembalikan kepada Citibank sebagai pihak pertama yang dirugikan yang mana seharusnya yang menerima pengembalian ini adalah kreditur pemegang fidusia yaitu PT. Astra Sedaya Finance. Namun akhirnya berdasarkan pertimbangan hakim, pengembalian objek jaminan fidusia kepada Citibank dalam kewajibannya untuk melunasi piutang terdakwa kepada PT. Astra Sedaya Finance sebagai pemegang jaminan fidusia. Pertimbangan hakim ini sebagai bentuk penghormatan terhadap perjanjian pengikatan jaminan fidusia karena hak preferen yang dilindungi oleh undang-undang yang mengatur tentang jaminan fidusia.

Uraian kasus di atas sebagai pembanding dalam bentuk perlindungan hukum dalam hal hak preferen yang dilindungi oleh undang-undang. Kaitannya dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah

kekurang pemegang fidusia dan hak tanggungan merupakan kreditur preferen yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa, sedangkan dalam tindak pidana pencucian uang dan tindak pidana korupsi keduanya merupakan tindak pidana yang sama-sama menggunakan pendekatan *follow the money* yang mendahulukan mencari uang atau harta kekayaan hasil tindak pidana dibandingkan dengan mencari pelaku kejahatan. Kajian kasus pembedan ini sebagai solusi bagaimana sebaiknya undang-undang hak tanggungan dapat melindungi pemegang hak tanggungan dalam penyelesaian piutang atas objek jaminan yang terbukti berasal dari tindak pidana korupsi. Bank yang merupakan kreditur preferen meskipun kemudian menjadi kreditur konkuren karena objek jaminan hak tanggungan digunakan untuk pembayaran kerugian negara, seharusnya dipertimbangkan oleh hakim tentang itikad baik pihak kreditur yang tidak mengetahui bahwa dalam perjanjian dengan jaminan hak tanggungan yang dilakukan, ternyata terbukti objek jaminan hak tanggungan merupakan hasil tindak pidana korupsi.

Selain itikad baik kreditur pemegang hak tanggungan, yang dapat menjadi pertimbangan juga yaitu pengikatan jaminan hak tanggungan yang menjadikan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai kreditur preferen dilindungi oleh undang-undang sehingga harus ada perlindungan dan kepastian hukum, meskipun objek jaminan hak tanggungan terbukti berasal dari tindak pidana korupsi. Penyelesaian dalam proses hukum melalui

pengadilan seharusnya dapat mempertimbangkan kekuatan hukum sertifikat hak tanggungan untuk melindungi pemegang hak tanggungan dalam tindakan eksekusi jaminan hak tanggungan yang terbukti berasal dari tindak pidana korupsi untuk pelunasan piutang debitur yang cidera janji.



BAB IV

KELEMAHAN PENERAPAN REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN SAAT INI

A. Kelemahan Dari Segi Substansi Hukum

Dalam teori Lawrence M. Friedman, hal ini disebut sebagai sistem substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang (*law in the books*). Sebagai negara yang masih menganut sistem *Civil Law* atau sistem Eropa Kontinental (meski sebagian peraturan perundang-undangan juga telah menganut sistem *Common Law* atau *Anglo Saxon*) dikatakan hukum adalah peraturan-peraturan yang tidak tertulis bukan dinyatakan hukum. Sistem ini mempengaruhi sistem hukum di Indonesia.

Salah satu pengaruhnya adalah adanya asas Legalitas dalam KUHP. Dalam Pasal 1 KUHP ditentukan “tidak ada suatu perbuatan pidana yang dapat dihukum jika tidak ada aturan yang mengaturnya” sehingga bisa atau tidaknya suatu perbuatan dikenakan sanksi hukum apabila perbuatan tersebut telah mendapatkan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan.

Substansi hukum, menurut Friedman, yaitu: *“Another aspect of the legal system is its substance. By this is meant the actual rules, norm, and behavioral patterns of people inside the system, the stress here is on living law, not just rules in law books”*. Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi, substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.

Pelaksanaan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan saat ini dilaksanakan berdasarkan berbagai regulasi hukum yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Antara lain sebagai berikut:

- 1) Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan saat debitor wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor ketika debitor wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.

Akta di bawah tangan yang merupakan salah satu bentuk perjanjian kredit dalam prakteknya memiliki beberapa kelemahan, antara lain debitor menyangkal untuk mengakui tanda tangan yang ia bubuhkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit yang akan melemahkan posisi bank sebagai kreditor apabila diperkarakan di pengadilan, hilangnya arsip atau file serta kekurangan data-data dalam pelaksanaan perjanjian kredit, sehingga menurut peneliti yang lebih memberikan perlindungan hukum adalah akta autentik.

- 2) Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditor ketika Debitor Wanprestasi.

Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditor dan debitor, tidak menutup risiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitor, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang debitor. Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana Undang- Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari debitor cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan Undang-Undang ini adalah:

- a. Pasal 1 angka 1: Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditor (*droit de preference*)

Hak-hak kreditor yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditor apabila terjadi wanprestasi dari debitor, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Pengaturan hak-hak *privilege* kreditor ini terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang-piutang yang diistimewakan, yakni mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bab tersebut terdiri dari 3 (tiga) bagian yang mengatur tentang hal-hal berikut:

- 1) Piutang-piutang yang diistimewakan pada umumnya;
 - 2) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
 - 3) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.
- b. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Sehingga, hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditor. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditor khususnya apabila terjadi wanprestasi debitor, yang ketentuannya diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal

20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

- 1) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: *Parate Executie* atau Lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan.
 - 2) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Eksekusi atau Lelang dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
 - 3) Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
- c. Pasal 11 ayat (2): tentang Janji-Janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada kreditor, tetapi hanya sebagian besar saja. Dalam hal ini terdapat dua macam janji dalam ketentuan Pasal 11 ini, yaitu:
- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitor);
 - 2) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).
- d. Pasal 7 : Asas *droit de suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada)

Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitor cidera janji.

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 15 ayat (3) *jo* ayat (4) yang menyebutkan:

Pasal 15 ayat (3): “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.”

Pasal 15 ayat (4): “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.”

Secara substansi pembuatan SKMHT dengan jelas sudah diatur dalam pasal-pasal tersebut di atas. Sehingga, ketika kreditor memberikan kredit dengan jaminan hak atas tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar dibuat SKMHT. Pasal 15 ayat (3) *jo* ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah memiliki kelemahan bahwa secara substansi belum melindungi hak-hak kepada kreditor karena ketika kreditor memberikan kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah (HAT) yang sudah terdaftar maupun belum

terdaftar dibuat SKMHT dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia sementara SKMHT masih berlaku tidak bisa diteruskan pendaftaran APHT berdasarkan SKMHT tersebut sertipikat Hak Tanggungan (HT) elektroniknya di kantor pertanahan setempat.

APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari Pemberi Hak Tanggungan (Kreditor) kepada Penerima Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (Kreditor Preferen) daripada kreditor lain (Kreditor Konkuren). Jadi, pemberian Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang bersangkutan. Apabila pemegang Hak Tanggungan bukan merupakan debitur, maka sejak terbitnya Hak Tanggungan menjadi terikat dengan kreditor bilamana sudah menandatangani APHT.

Bagi kreditor maka kedudukannya sebagai kreditor yang diutamakan (preferen) dari kreditor lainnya baru dapat dipenuhi ketika SKMHT dilanjutkan APHT dan didaftarkan Sertipikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Substansinya adalah munculnya kedudukan kreditor sebagai kreditor diutamakan (preferen) adalah pada saat terbit Sertipikat Hak Tanggungan.

Pengaturan pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan saat ini telah mengalami transformasi seiring dengan perkembangan zaman. Perkembangan hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan di Indonesia ditandai dengan adanya pengaturan layanan hak tanggungan secara elektronik. Pada tanggal 08 April 2020 diundangkan dan diberlakukan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan

Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen ATR/KBPN 5/2020).

Dalam keadaan tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia, APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT dengan jangka waktu yang belum berakhir tidak bisa didaftarkan Sertipikat Hak Tanggungan secara elektronik sehingga kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor konkuren.

B. Kelemahan Dari Segi Struktur Hukum

Dalam teori Lawrence M. Friedman, hal ini disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1981 meliputi mulai dari Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan, dan Badan Pelaksana Pidana (Lapas). Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh undang-undang sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain.

Struktur adalah pola yang menunjukkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Struktur ini menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat hukum dan badan hukum serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan. Di Indonesia misalnya, jika kita berbicara tentang struktur sistem hukum Indonesia, maka termasuk di dalamnya struktur institusi-institusi penegakan hukum seperti kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan.

Terdapat adagium yang menyatakan “*fiat justitia et pereat mundus*” yaitu meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan. Hukum tidak dapat berjalan atau tegak apabila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas,

kompeten, dan independen. Seberapa bagusnya suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak transparan, dan lain sebagainya. Sehingga dapat dipertegas bahwa faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam memfungsikan hukum. Kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukum rendah maka akan ada masalah. Demikian juga, apabila peraturannya buruk sedangkan kualitas penegak hukum baik, kemungkinan munculnya masalah masih terbuka.

Tentang struktur hukum, Friedman menjelaskan sebagai berikut: *“To begin with, the legal system has the structure of a legal system consist of elements of this kind: the number and size of courts; their jurisdiction. Structure also means how the legislature is organized, what procedures the police department follow, and so on. Structure, in way, is a kind of cross section of the legal system, a kind of still photograph, with freezes the action.”*

Struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding dari pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislatif ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh Presiden, prosedur apa yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur hukum (*legal structure*) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian Kredit: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Menurut Badriyah Harun, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah:

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur;

3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitor dan atau pihak-pihak terafiliasi; dan
6. Penyelesaian sengketa.¹⁴⁴

H.R. Daeng Naja menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.¹⁴⁵

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditor menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri.

¹⁴⁴ Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. Hlm 23-24.

¹⁴⁵ H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. Hlm 183.

Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.¹⁴⁶ Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditor, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

1. Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan
Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya. Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitor untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitor terlebih dahulu.

Apabila calon nasabah debitor tidak berkenan terhadap klausul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk melakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut,

¹⁴⁶*Loc.cit.*

karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditor.¹⁴⁷

Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut peneliti akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditor dan perlindungan hukum terhadap kreditor. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah:

- a. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan dimbil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkal atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahny kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
- b. Karena perjanjian atau akta dibawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit.
- c. Arsip atau file surat asli mengenai hal ini pada dasarnya juga merupakan kelemahan perjanjian kredit di bawah tangan apabila arsip atau file asli tersebut hilang, sehingga mengakibatkan hilangnya alat bukti apabila berperkara di pengadilan.

¹⁴⁷ Badriyah Harun. 2010. *Op.cit.* Hlm 25.

- d. Isian blangko perjanjian kemungkinan seorang debitor meningkari isi perjanjian kredit di bawah tangan adalah sangat besar, hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit form atau blangkonya telah disiapkan terlebih dahulu, sehingga debitor juga dapat mengelak untuk mengakui bahwa ia telah menandatangani isi perjanjian tersebut.

2. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : *“Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”*.¹⁴⁸ Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal.

Pertama yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam siding pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.

¹⁴⁸ Subekti dan Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm 475.

Kedua, akta autentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan” pejabat umum. Dalam hal “membuat proses verbal akta”, maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat *akta partij*, seorang notaries membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaries tersebut.

Ketiga, isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh undang-undang atau perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.

Keempat, akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tentang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan.¹⁴⁹

¹⁴⁹ H.R. Daeng Naja. 2005. *Op.Cit.* Hlm 186-187

Mengenai akta autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui oleh pihak perbankan, yaitu :

a. Kekuatan Pembuktian

Pada suatu akta autentik, terdapat tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:

- 1) Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian formal);
- 2) Membuktikan antara para pihak, bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta benar-benar terjadi (kekuatan pembuktian mengikat);
- 3) Membuktikan tidak hanya kepada para pihak yang bersangkutan, tetapi juga kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut di dalam akta, kedua belah pihak telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.¹⁵⁰

b. Ketergantungan terhadap notaris

Bahwa yang perlu diingat oleh pihak perbankan adalah, notaris sebagai pejabat umum juga sebagai manusia biasa. Sehingga, di dalam mengadakan perjanjian kredit di hadapan notaris, pihak perkreditan bank tetap dituntut peran aktif nya guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan, karena kemungkinan terjadi kesalahan atau kekeliruan atas suatu perjanjian kredit yang dibuat secara notariil tetap ada.

¹⁵⁰ H.R. Daeng Naja. 2005. *Loc.cit.*

Sehingga, pihak perbankan tidak secara mutlak bergantung pada notaris, tetapi notaris harus dianggap sebagai mitra dalam pelaksanaan

suatu perjanjian kredit. Disamping itu, pihak bank tetap mengharapkan *legal opinion* dari notaris tentang setiap akan diadakan pelepasan kredit, sehingga notaris dapat berperan sebagai salah satu filterisasi dari *legal aspect* suatu pelepasan kredit.¹⁵¹

c. Grosse Akta Pengakuan Hutang

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (otentik) adalah dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar.¹⁵²

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor ketika debitor wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditor dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitor wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitor cidera janji.

¹⁵¹ H.R. Daeng Naja. 2005. *Loc.cit.*

¹⁵² H. Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta : Andi Offset. Hlm 33.

Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang- Undang Hak Tanggungan, telah

diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama. Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditor dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitor, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana Sertipikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitor mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

Pada proses pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan masih terkendala harus melampirkan Nomor Induk Kependudukan Kartu Tanda Penduduk (NIK KTP) pemilik jaminan. Pada kondisi pemilik jaminan yang sudah meninggal maka NIK tersebut sudah tidak dapat terkoneksi lagi di sistem pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dikarenakan NIK sudah tidak terdaftar dalam sistem Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Discukcapil), sehingga proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik tidak dapat dilanjutkan lagi.

Lembaga perbankan sebagai kreditor dalam proses pemberian kredit kepada debitor meskipun dalam rangka memberi kemudahan dan kelonggaran kepada debitor hendaknya kreditor lebih selektif untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah dalam keadaan Hak Tanggungan atas tanah tersebut belum bisa didaftar.

Kedudukan PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik memiliki peranan yang sangat penting karena membuat sebuah akta otentik dan melakukan pengikatan dengan debitor yang dituangkan dalam SKMHT sebagai dasar pembuatan APHT. Jika debitor wanprestasi dan APHT tersebut belum dilakukan pendaftaran hak tanggungannya secara elektronik, maka kreditor belum mendapatkan perlindungan hukum.

C. Kelemahan Dari Segi Budaya Hukum

Kultur hukum, menurut Lawrence M. Friedman, adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Hubungan antara tiga unsur sistem hukum itu sendiri tidak berdaya seperti pekerjaan mekanik. Struktur diibaratkan seperti mesin, substansi adalah

apa yang dikerjakan dan dihasilkan oleh mesin, sedangkan kultur hukum adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan dan mematikan mesin itu, serta memutuskan bagaimana mesin itu digunakan. Dikaitkan dengan sistem hukum Indonesia, teori Friedman tersebut dapat kita jadikan patokan dalam mengukur proses penegakan hukum di Indonesia. Polisi adalah bagian dari struktur bersama dengan organ jaksa, hakim, advokat, dan lembaga permasyarakatan. Interaksi antar komponen pengabdian hukum ini menentukan kokohnya struktur hukum. Walau demikian, tegaknya hukum tidak hanya ditentukan oleh kokohnya struktur, tetapi juga terkait dengan kultur hukum di dalam masyarakat.

Mengenai budaya/kultur hukum, Friedman berpendapat *“The third component of legal system, of legal culture. By this we mean people’s attitudes toward law and legal system their belief. In other word, is the climate of social thought and social force which determines how law is used, avoided, or abused”*. Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sistem manusia (termasuk budaya hukum dan aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat, tanpa didukung oleh budaya/kultur hukum oleh masyarakat dan orang-orang yang terlibat dalam sistem maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

Another aspect of the legal system is the legal culture. By this is meant the actual rules, norms, and behaviors patterns of people inside the system. This

is, first of all, “the law” in the popular sense of the term - the fact that the speed limit is fifty five miles an hour, that burglars can be sent to prison, that “by law” a pickle maker has to list his ingredients on the label of the jar.

Aspek lain dari sistem hukum adalah budaya hukum. Hal ini berarti aturan aktual, norma dan pola perilaku dari orang-orang yang ada di dalam sistem. Hal ini, pertama, “hukum” pada pengertian umum faktanya batas kecepatan adalah 55 (lima puluh lima) mil per jam, pencuri dapat dikirim ke penjara, dan “dengan hukum” pembuat acar menulis bahan pada label toplesnya.

Budaya hukum adalah hal-hal yang berkaitan sikap pelaku dalam sistem terhadap nilai, pikiran, ide dan harapan mereka. Budaya hukum memberikan pemahaman bahwa kekuatan-kekuatan sosial itulah yang membentuk hukum, meski tidak langsung mempengaruhi sistem hukum.¹⁵³

Perilaku dan sikap profesional justru yang berpengaruh besar pada pola tuntutan yang diajukan kepada sistem hukum. Budaya Hukum Indonesia dipengaruhi oleh setidaknya tiga tradisi hukum, yaitu tradisi Hukum Adat, tradisi Hukum Islam dan tradisi hukum sipil.

Ubi societas ibi ius. Ungkapan yang diperkenalkan oleh Marcus Tullius Cicero ini, jika diartikan kedalam Bahasa Indonesia menjadi “dimana ada masyarakat, disitu ada hukum.” Kehadiran hukum ditengah-tengah masyarakat diperlukan guna mengatur kepentingan masyarakat yang beragam. Manifestasi itu juga terlihat pada masyarakat adat dan hukum adatnya.

¹⁵³ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, diterjemahkan oleh M. Khozim dari buku *The Legal System: A Social Science Perspective*. Bandung: Penerbit Nusa Media, 2011, Hlm. 18

Seperti yang diungkapkan oleh Van Vollenhoven, “rakyat pribumi hidup dalam hukumnya sendiri, dan karena itu tidak boleh ada unifikasi hukum,...

pemberlakuan hukum barat kepada rakyat pribumi tidak akan memperkaya peradaban pribumi.”¹⁵⁴

Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau di salahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Masyarakat dan budaya merupakan fenomena yang tidak terpisahkan. Antara unsur-unsur budaya terjalin satu sama lain dan saling berpengaruh; perubahan pada salah satu unsur saja akan menyebabkan perubahan pada unsur-unsur lainnya. Maka sama sekali tidak dapat di lepaskan dari keterkaitannya dengan proses-proses sosial yang berlangsung dalam masyarakat sebagai hasil dari kontruksi sosial.

Semua masyarakat mengenal cara-cara kontrol sosial yang kita berikan kualifikasi yuridis. Namun cara-cara itu tidak diberi arti yang sama oleh masyarakat-masyarakat itu. Masyarakat tertentu segera menuntut dari hukum agar menjamin nilai-nilai yang oleh mereka dianggap pokok. Setiap masyarakat tidak melihat dunia secara sama, seringkali nilai-nilai yang diutamakan itu berbeda-beda satu sama lain. Demikian pula halnya dengan isi hukum tiap-tiap masyarakat. Dalam antropologi tidak dapat membatasi diri pada penelitian isi peraturan-peraturan hukum dan bentuk-bentuk sanksinya, tapi yang perlu diketahui dengan jelas adalah proses pembentukan hukumnya.

¹⁵⁴ R. Yando Zakaria, *Etnografi Tanah Adat: Konsep-Konsep Dasar dan Pedoman Kajian Lapangan*, Bandung : Agrarian Resources Center (ARC), 2018, Hlm 39.

Manusia dalam kehidupan bermasyarakat telah dibekali untuk berlaku dan menjunjung tinggi nilai-nilai budaya tertentu. Nilai-nilai budaya, yang oleh orang dalam masyarakat tertentu harus dijunjung tinggi, belum tentu dianggap penting oleh warga masyarakat lain. Nilai-nilai budaya tercakup secara lebih konkrit.

Apabila kita perhatikan kebiasaan yang berlaku di masyarakat, maka akan nampak walaupun sifat-sifat individu berbeda-beda, namun para warga keseluruhannya akan memberikan reaksi yang sama terhadap gejala-gejala tertentu. Dengan adanya reaksi yang sama itu maka mereka memiliki sikap yang umum sama. Hal-hal yang merupakan milik bersama tersebut dalam antropologi budaya dinamakan kebudayaan. Ditarik dari pengertian yang demikian, maka budaya hukum merupakan salah satu bagian dari kebudayaan manusia yang demikian luas. Budaya hukum adalah tanggapan umum yang sama dari masyarakat tertentu terhadap gejala-gejala hukum. Tanggapan itu merupakan kesatuan pandangan terhadap nilai-nilai dan perilaku hukum. Jadi suatu budaya hukum menunjukkan tentang pola perilaku individu sebagai anggota masyarakat yang menggambarkan tanggapan (orientasi) yang sama terhadap kehidupan hukum yang dihayati masyarakat bersangkutan.

Kehidupan sosial bermasyarakat lebih cenderung menjalani suatu hal yang sudah menjadi sebuah adat kebiasaan. Adat kebiasaan berupa suatu hal yang dikenal kemudian dilakukan oleh masyarakat dengan perbuatan dan perkataan. Ketika menolong seseorang sebaiknya perlu mempertimbangkan bahwa memberikan bantuan bukanlah kesempatan untuk mencari keuntungan dan sekedar meringankan kebutuhan orang lain tanpa mengharap akan dikembalikan dengan jumlah yang lebih besar.¹⁵⁵

¹⁵⁵ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia Kencana*. Jakarta: Perdana Media Group, 2007, Hlm. 48.

Perjanjian kredit yang dibuat sesuai dengan KUHPdata Pasal 1320, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak seperti yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata. Realitanya adalah terjadi wanprestasi, yaitu tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan oleh salah satu pihak. Wanprestasi merupakan kondisi dimana debitor yang tidak memenuhi prestasi sesuai yang ditetapkan dalam suatu perjanjian. Hal ini dapat terjadi dengan kesengajaan atau tanpa sengaja. Bentuk dari wanprestasi: keterlambatan dalam memenuhi prestasi, tidak sempurnanya dalam memenuhi prestasi, tidak terpenuhinya prestasi sama sekali dan bentuk lainnya yang dilarang dalam perjanjian.

Akibat dari wanprestasi adalah merugikan pihak lain, sehingga pihak pelaku wanprestasi menanggung akibat yang berupa; tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi dan lainnya.

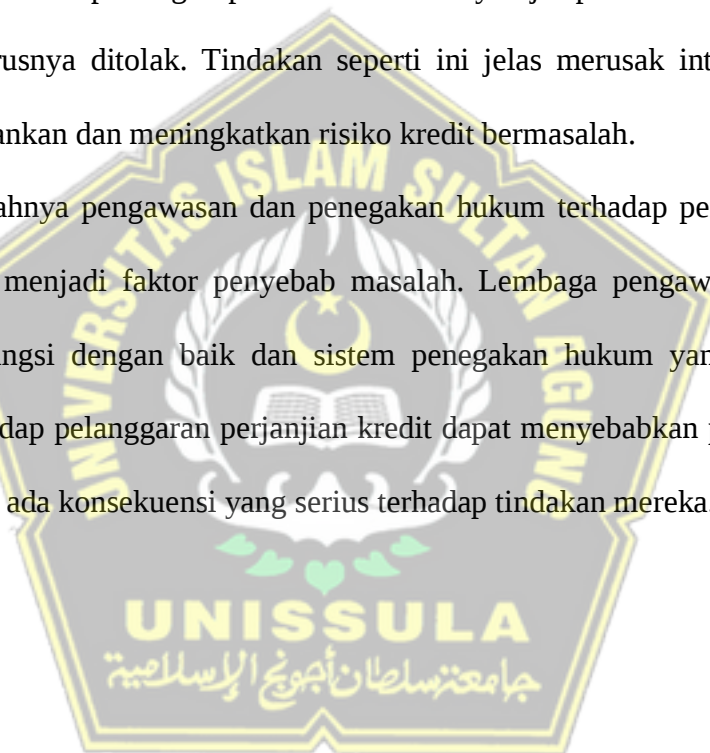
Kelemahan dari aspek budaya hukum dapat dilihat dari:

1. Pengetahuan masyarakat yang kurang tentang perjanjian kredit. Adanya pemahaman yang tidak benar terhadap pelaksanaan perjanjian. Debitor dan kreditor banyak yang mengartikan bahwa perjanjian merupakan persyaratan prosedural saja, dan tidak dianggap sebagai norma yang mengatur dalam memperoleh kewajiban dan hak masing-masing pihak. Selain itu kurangnya sosialisasi mengenai regulasi hukum terkait prinsip dasar hukum perjanjian, yaitu prinsip perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat, terutama untuk pihak yang dirugikan. Bagi pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya melalui pemenuhan perjanjian; pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi atau dengan menuntut ganti rugi saja.

Bagi pihak yang melakukan wanprestasi perlindungan dapat diberikan melalui mekanisme tertentu dalam hal pemutusan perjanjian dengan kewajiban melakukan somasi dan kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik melalui pengadilan; selain itu dapat juga dengan pembatasan dalam pemutusan perjanjian; pemutusan perjanjian tidak terlambat dilakukan dan wanprestasi dengan disertai unsur kesalahan. Perlindungan lain dapat berbentuk dengan memberi kesempatan debitor untuk melakukan pembelaan, misalnya: sebab adanya *overmacht* (keadaan memaksa).

2. Seiring dengan perkembangan zaman pola hidup yang cenderung konsumtif maka masyarakat menggunakan pinjaman dari bank tidak untuk kegiatan yang produktif sehingga semakin bertambahnya kredit perbankan yang gagal bayar dengan kondisi jaminan yang belum terikat sempurna maka kreditor tidak bisa mengeksekusi sesuai dengan perlindungan yang terdapat dalam undang-undang Hak Tanggungan tersebut.
3. Sebagian masyarakat ada yang tidak bertanggung jawab membayar kredit tetapi langsung tinggal lari kabur ke suatu tempat kemudian karena tidak ditemukan oleh bank maka dianggap kredit macet dan hanya diberi list *blacklist* saja untuk kreditor tersebut, hal tersebut menurut peneliti berimbas kepada bank dan pendapatan negara juga apabila berkaitan bank BUMN dapat mengurangi laba, sehingga hal tersebut menurut peneliti menjadi kelemahan dalam budaya dan menjadi perhatian juga karena akan berdampak terhadap perekonomian Negara Indonesia.
4. SDM yang tidak mendapatkan pelatihan dan pendidikan yang memadai tentang hukum kredit dan manajemen risiko lebih cenderung membuat kesalahan dalam proses pemberian dan pengelolaan kredit.

5. Ketidakmampuan untuk menganalisis kelayakan kredit dengan benar dan mengelola risiko dengan efektif dapat menyebabkan meningkatnya jumlah kredit bermasalah.
6. Korupsi dan konflik kepentingan merupakan masalah serius dalam budaya hukum di banyak negara, termasuk Indonesia. Dalam konteks perjanjian kredit, hal ini bisa terjadi ketika petugas kredit menerima suap atau memiliki kepentingan pribadi dalam menyetujui permohonan kredit yang seharusnya ditolak. Tindakan seperti ini jelas merusak integritas sistem perbankan dan meningkatkan risiko kredit bermasalah.
7. Lemahnya pengawasan dan penegakan hukum terhadap perjanjian kredit juga menjadi faktor penyebab masalah. Lembaga pengawas yang tidak berfungsi dengan baik dan sistem penegakan hukum yang tidak tegas terhadap pelanggaran perjanjian kredit dapat menyebabkan pelaku merasa tidak ada konsekuensi yang serius terhadap tindakan mereka.



BAB V

REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERBASIS NILAI KEADILAN

A. Perbandingan Perlindungan Kreditor dengan Negara Lain

Peneliti juga memiliki data komparasi mengenai regulasi perlindungan kreditor di negara-negara lain, meliputi:

1. Amerika Serikat

Perlindungan kreditor adalah salah satu aspek krusial dalam sistem keuangan dan hukum di Amerika Serikat. Dengan ekonomi yang sangat bergantung pada kredit, menjaga kepercayaan kreditor menjadi sangat penting untuk memastikan stabilitas dan efisiensi pasar keuangan. Perlindungan kreditor di AS diatur oleh berbagai hukum federal dan negara bagian yang mencakup berbagai aspek, termasuk kebangkrutan, hak gadai, dan regulasi perbankan. Jurnal ini akan mengulas secara mendalam mekanisme perlindungan kreditor di AS dari perspektif hukum dan regulasi.

a. Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor:

- Hukum Kebangkrutan (*Bankruptcy Law*): Hukum kebangkrutan di AS diatur oleh **Title 11 of the United States Code**, yang dikenal sebagai U.S. Bankruptcy Code.

Kode ini memberikan kerangka kerja yang mengatur proses kebangkrutan, meliputi: **Chapter 7**: Likuidasi, **Chapter 11**: Reorganisasi perusahaan, dan **Chapter 13**: Penyesuaian utang individu dengan pendapatan tetap. Hukum kebangkrutan dirancang untuk memberikan kesempatan kepada debitor untuk memulai kembali dengan menghapus utang yang tidak dapat dibayar sambil memastikan bahwa kreditor mendapatkan bagian yang adil dari aset yang tersisa.¹⁵⁶

- Hak Gadai (*Lien Law*): Hak gadai adalah hak hukum yang diberikan kepada kreditor untuk mengambil alih properti debitor jika gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Ada beberapa jenis hak gadai, termasuk ***Mechanic's Lien***: Hak gadai yang diberikan kepada kontraktor dan pekerja untuk material dan jasa yang disediakan untuk perbaikan properti dan ***Tax Lien***: Hak gadai yang diletakkan oleh pemerintah terhadap properti karena tidak dibayarnya pajak. Hak gadai membantu melindungi kreditor dengan memberikan jaminan bahwa mereka dapat memulihkan sebagian atau seluruh hutang mereka melalui penjualan properti yang menjadi objek hak gadai.¹⁵⁷

¹⁵⁶ *United States Bankruptcy Code. Title 11 of the United States Code*, pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.07 W.I.B.

¹⁵⁷ U.S. Department of Justice. (2020). *Bankruptcy Basics*. Retrieved from justice.gov, pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.08 W.I.B.

- *Uniform Commercial Code (UCC)*: UCC adalah serangkaian hukum yang diadopsi oleh semua negara bagian di AS, yang mengatur transaksi komersial termasuk penjualan barang, sekuritas, dan surat berharga. Pasal 9 dari UCC mengatur tentang ***Secured Transactions***,¹⁵⁸ memberikan kreditor hak untuk mengambil alih jaminan jika debitor gagal memenuhi kewajibannya.

b. Perlindungan Kreditor dalam Proses Kebangkrutan:

- *Automatic Stay*: Salah satu perlindungan utama bagi kreditor dalam proses kebangkrutan adalah ***automatic stay***. Begitu debitor mengajukan kebangkrutan, automatic stay berlaku, yang menghentikan semua tindakan penagihan utang oleh kreditor terhadap debitor. Ini memberikan waktu bagi debitor untuk menyusun rencana pembayaran atau likuidasi tanpa tekanan dari kreditor.
- *Priority of Claims*: Dalam kebangkrutan, klaim kreditor diprioritaskan berdasarkan jenis utang. U.S. *Bankruptcy Code* menetapkan urutan prioritas klaim, yang biasanya diatur sebagai berikut: Klaim prioritas (misalnya, pajak dan upah karyawan yang belum dibayar), Klaim terjamin (misalnya, hipotek dan hak gadai), dan Klaim tidak terjamin (misalnya, kartu kredit dan utang pribadi). Urutan ini membantu

¹⁵⁸*Uniform Commercial Code. Article 9: Secured Transactions.* pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.09 W.I.B.

memastikan bahwa kreditor dengan hak yang lebih kuat atau dengan klaim prioritas mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dari aset yang tersedia.

- *Discharge of Debt*: Setelah proses kebangkrutan selesai, debitor dapat menerima **discharge** atau penghapusan utang, yang membebaskan mereka dari kewajiban untuk membayar sebagian atau seluruh utang mereka. Namun, utang yang dijamin atau utang yang memiliki prioritas tertentu mungkin tidak dihapuskan, memberikan perlindungan tambahan bagi kreditor.

c. Jangka Waktu Surat Kuasa:

- Jangka waktu surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dapat bervariasi tergantung pada ketentuan yang tercantum dalam dokumen tersebut dan hukum negara bagian yang berlaku. Beberapa aspek penting mengenai jangka waktu meliputi: Durasi yang Ditentukan dalam Dokumen yaitu pemberi kuasa dapat menetapkan jangka waktu tertentu dalam surat kuasa. Misalnya, surat kuasa dapat berlaku selama satu tahun atau hingga transaksi tertentu selesai, *Durable Power of Attorney* yaitu jenis ini tetap berlaku bahkan jika pemberi kuasa menjadi tidak mampu secara mental, kecuali jika ada ketentuan khusus yang mengatur sebaliknya, *revocability* yaitu pemberi kuasa dapat mencabut surat kuasa kapan saja,

selama ia masih mampu secara mental untuk melakukannya, dan *expiration* dari beberapa negara bagian menetapkan bahwa surat kuasa otomatis berakhir setelah periode tertentu jika tidak ada tindakan yang diambil atau jika tidak diperpanjang.¹⁵⁹

d. Perlindungan Kreditor dalam Sistem Perbankan:

- Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan di AS, seperti yang diatur oleh *Federal Reserve*, *Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)*, dan *Office of the Comptroller of the Currency (OCC)*¹⁶⁰, bertujuan untuk menjaga stabilitas dan integritas sistem keuangan. Beberapa regulasi yang relevan dengan perlindungan kreditor meliputi: **Basel III**¹⁶¹ yaitu regulasi internasional yang menetapkan standar kecukupan modal bagi bank, yang membantu memastikan bahwa bank memiliki cukup cadangan untuk menutupi kerugian kreditor dan **Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act**¹⁶² yaitu Undang-undang ini meningkatkan transparansi dalam pasar keuangan dan memperkenalkan mekanisme pengawasan baru untuk melindungi kreditor.

¹⁵⁹ Cornell Law School. (2021). *Power of Attorney*. Diakses dari <https://www.law.cornell.edu>. Pada hari Jumat 5 Juli 2024 pukul 16.61 W.I.B.

¹⁶⁰ Office of the Comptroller of the Currency. (2021). *OCC Regulation and Enforcement*. Retrieved from occ.treas.gov. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.09 W.I.B.

¹⁶¹ Basel Committee on Banking Supervision. (2010). *Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems*. Retrieved from [bis.org](https://www.bis.org). pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.09 W.I.B.

¹⁶² Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, Pub.L. hlm 111–203. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.10 W.I.B.

- *FDIC Insurance*: FDIC menyediakan asuransi terhadap simpanan bank hingga jumlah tertentu (saat ini \$250,000 per deposan per bank), yang memberikan perlindungan tambahan bagi kreditor yang merupakan deposan di lembaga keuangan yang diasuransikan.¹⁶³

e. Perlindungan Kreditor dalam Konteks Pinjaman Konsumen

- *Truth in Lending Act (TILA)*: ***Truth in Lending Act*** adalah undang-undang federal yang memerlukan pengungkapan informasi kredit yang jelas dan tepat waktu kepada konsumen. TILA bertujuan untuk melindungi konsumen dari praktik penipuan dan memberikan mereka informasi yang diperlukan untuk membuat keputusan yang tepat mengenai pinjaman.¹⁶⁴
- *Fair Debt Collection Practices Act (FDCPA)*: FDCPA mengatur praktik penagihan utang oleh kolektor utang pihak ketiga, melarang tindakan penagihan yang tidak adil, menyesatkan, atau kasar. Ini memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dari praktik penagihan yang merugikan dan memastikan bahwa kreditor mengikuti aturan yang adil dalam proses penagihan utang.¹⁶⁵

¹⁶³ *Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC). (2021). Deposit Insurance FAQs. Retrieved from fdic.gov.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.10 W.I.B.*

¹⁶⁴ *Truth in Lending Act. 15 U.S.C. § 1601 et seq.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.10 W.I.B.*

¹⁶⁵ *Fair Debt Collection Practices Act. 15 U.S.C. § 1692 et seq.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.11 W.I.B.*

Perlindungan kreditor di Amerika Serikat diatur oleh berbagai hukum dan regulasi yang mencakup seluruh aspek hubungan kreditor-debitor. Dari hukum kebangkrutan, hak gadai, dan UCC, hingga regulasi perbankan dan undang-undang perlindungan konsumen, sistem hukum AS berusaha untuk menciptakan lingkungan yang adil dan stabil bagi kreditor. Melalui mekanisme ini, kepercayaan kreditor terhadap sistem keuangan tetap terjaga, yang pada akhirnya mendukung pertumbuhan ekonomi dan stabilitas pasar keuangan.¹⁶⁶

2. Belanda

Perlindungan kreditor adalah elemen fundamental dalam menjaga stabilitas sistem keuangan dan ekonomi suatu negara. Di Belanda, berbagai hukum dan regulasi telah dirancang untuk melindungi hak-hak kreditor dan memastikan bahwa mereka dapat memulihkan piutang mereka dengan cara yang adil dan efisien. Artikel ini akan mengulas secara mendalam mekanisme perlindungan kreditor di Belanda dari perspektif hukum kebangkrutan, hak gadai, dan regulasi lainnya yang relevan.

a. Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor:

- Hukum Kebangkrutan (*Faillissementswet*):¹⁶⁷ Hukum

¹⁶⁶ American Bar Association. (2020). *Guide to Bankruptcy Law and Practice*. Chicago: ABA Publishing. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.15 W.I.B.

¹⁶⁷ *Faillissementswet*. (1893). Undang-Undang Kebangkrutan Belanda. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.33 W.I.B.

kebangkrutan di Belanda diatur oleh Faillissementswet (Undang-Undang Kebangkrutan) yang diberlakukan sejak 1893 dan telah mengalami berbagai amandemen untuk menyesuaikan dengan perkembangan ekonomi dan kebutuhan bisnis modern. Hukum ini mencakup tiga jenis proses kebangkrutan utama: **Faillissement** yaitu kebangkrutan umum yang bertujuan untuk likuidasi aset debitor dan distribusi hasilnya kepada kreditor, **Surseance van betaling** yaitu penundaan pembayaran yang memberikan waktu kepada debitor untuk merestrukturisasi utangnya, dan **Schuldsanering natuurlijke personen** yaitu prosedur restrukturisasi utang bagi individu yang mengalami kesulitan keuangan. Hukum kebangkrutan ini dirancang untuk menyeimbangkan kepentingan debitor dan kreditor, memberikan kesempatan kepada debitor untuk memulai kembali, sambil memastikan bahwa kreditor mendapatkan bagian yang adil dari aset debitor yang tersisa.

- Hak Gadai (*Pandrecht en Hypotheek*): Hak gadai di Belanda diatur dalam Buku 3 dan Buku 5 dari *Burgerlijk Wetboek*¹⁶⁸ (KUHPerdato Belanda). Ada dua jenis utama hak gadai: **Pandrecht** yaitu hak gadai atas barang bergerak atau hak lainnya, di mana kreditor dapat mengeksekusi haknya jika

¹⁶⁸ *Burgerlijk Wetboek*. Buku 3 dan Buku 5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda, pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.34 W.I.B.

debitor gagal memenuhi kewajibannya dan **Hypotheek** yaitu hipotek atau hak gadai atas properti tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Hipotek memberikan hak kepada kreditor untuk menjual properti tersebut jika debitor tidak memenuhi kewajibannya. Hak gadai membantu melindungi kreditor dengan memberikan jaminan bahwa mereka dapat memulihkan sebagian atau seluruh utangnya melalui penjualan aset yang dijamin.

- Regulasi perbankan di Belanda diawasi oleh **De Nederlandsche Bank (DNB)**¹⁶⁹ dan **Autoriteit Financiële Markten (AFM)**.¹⁷⁰ Regulasi ini bertujuan untuk memastikan stabilitas sistem keuangan dan melindungi hak-hak kreditor. Beberapa regulasi penting meliputi: **Wet op het financieel toezicht (Wft)**¹⁷¹ yaitu Undang-Undang Pengawasan Keuangan yang mengatur berbagai aspek perbankan, termasuk kecukupan modal dan manajemen risiko dan **Basel III**¹⁷² yaitu standar internasional yang diadopsi oleh Belanda untuk memastikan bahwa bank memiliki cadangan modal yang memadai untuk menutupi kerugian kreditor.

¹⁶⁹ De Nederlandsche Bank (DNB). (2021). *Regulasi dan Pengawasan Perbankan*. Retrieved from dnb.nl.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.34 W.I.B.

¹⁷⁰ Autoriteit Financiële Markten (AFM). (2021). *Perlindungan Konsumen dalam Kredit*. Retrieved from afm.nl.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.35 W.I.B.

¹⁷¹ Wet op het financieel toezicht (Wft). (2006). *Undang-Undang Pengawasan Keuangan*.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.36 W.I.B.

¹⁷² Basel Committee on Banking Supervision. (2010). *Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems*. Retrieved from bis.org.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.37 W.I.B.

b. Perlindungan Kreditor dalam Proses Kebangkrutan:

- *Automatic Stay*: Salah satu perlindungan utama bagi kreditor dalam proses kebangkrutan adalah ***automatic stay***, yang menghentikan semua tindakan penagihan utang oleh kreditor terhadap debitor segera setelah kebangkrutan diajukan. Ini memberikan waktu bagi debitor untuk menyusun rencana pembayaran atau likuidasi tanpa tekanan dari kreditor.
- *Priority of Claims*: Dalam kebangkrutan, klaim kreditor diprioritaskan berdasarkan jenis utang. Hukum kebangkrutan Belanda menetapkan urutan prioritas klaim sebagai berikut: Klaim preferen (misalnya, pajak dan upah karyawan yang belum dibayar), Klaim terjamin (misalnya, hipotek dan hak gadai), dan Klaim tidak terjamin (misalnya, kartu kredit dan utang pribadi). Urutan ini membantu memastikan bahwa kreditor dengan hak yang lebih kuat atau dengan klaim preferen mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dari aset yang tersedia.
- *Discharge of Debt*: Setelah proses kebangkrutan selesai, debitor dapat menerima ***discharge*** atau penghapusan utang, yang membebaskan mereka dari kewajiban untuk membayar sebagian atau seluruh utang mereka. Namun, utang yang dijamin atau utang yang memiliki prioritas tertentu mungkin tidak dihapuskan, memberikan perlindungan tambahan bagi

kreditor.

c. Jangka waktu surat kuasa:

- Jangka waktu surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan di Belanda dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor: Ketentuan dalam Dokumen yaitu jangka waktu sering kali ditentukan dalam dokumen surat kuasa itu sendiri. Pemberi kuasa dapat menetapkan bahwa surat kuasa berlaku untuk periode tertentu, misalnya selama proses hipotek atau hingga pinjaman dilunasi, ketentuan Hukum bahwa hukum Belanda mengatur bahwa surat kuasa umumnya berakhir setelah pemberi kuasa meninggal, kecuali jika ditetapkan sebaliknya dalam dokumen atau jika itu adalah *onherroepelijke volmacht*, dan pencabutan yaitu pemberi kuasa berhak mencabut surat kuasa kapan saja, kecuali jika itu adalah *onherroepelijke volmacht* atau ada ketentuan lain yang mengatur sebaliknya.¹⁷³

d. Perlindungan Kreditor dalam Sistem Perbankan

- Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan di Belanda, seperti yang diatur oleh DNB dan AFM, bertujuan untuk menjaga stabilitas dan integritas sistem keuangan. Beberapa regulasi yang relevan dengan perlindungan kreditor meliputi: ***Wet op het financieel toezicht (Wft)*** yaitu Undang-Undang

¹⁷³ De Jong, E., & Tjittes, J. (2018). *Hollandsche Rechtsgeleerdheid: Inleiding tot het Nederlandse Recht*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers. Pada hari Jumat 5 Juli 2024 pukul 16.56 W.I.B.

Pengawasan Keuangan yang menetapkan standar kecukupan modal bagi bank, yang membantu memastikan bahwa bank memiliki cukup cadangan untuk menutupi kerugian kreditor dan **Basel III** yaitu regulasi internasional yang diadopsi oleh Belanda untuk memastikan bahwa bank memiliki cadangan modal yang cukup untuk menghadapi risiko keuangan.

- *Deposit Guarantee Scheme: Deposit Guarantee Scheme (DGS)*¹⁷⁴ di Belanda memberikan perlindungan bagi kreditor yang merupakan deposan di bank-bank yang diasuransikan. Skema ini menjamin simpanan hingga €100.000 per deposan per bank, memberikan keamanan tambahan bagi kreditor dalam kasus kegagalan bank.

e. Perlindungan Kreditor dalam Konteks Pinjaman Konsumen:

- *Wet op het consumentenkrediet (WCK)*:¹⁷⁵ WCK adalah undang-undang yang mengatur perlindungan konsumen dalam hal kredit. WCK memastikan bahwa kreditor memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada konsumen tentang syarat dan ketentuan pinjaman, termasuk tingkat bunga dan biaya tambahan. Hal ini melindungi konsumen dari praktik penipuan dan membantu mereka membuat keputusan yang terinformasi.

¹⁷⁴ *Deposit Guarantee Scheme (DGS)*. (2021). *Skema Jaminan Simpanan di Belanda*. Retrieved from dnb.nl pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.38 W.I.B.

¹⁷⁵ *Wet op het consumentenkrediet (WCK)*. (1990). *Undang-Undang Kredit Konsumen*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.38 W.I.B.

- *Wet incassokosten* (WIK):¹⁷⁶ WIK mengatur biaya penagihan yang dapat dikenakan oleh kreditor terhadap debitor. Undang-undang ini menetapkan batasan yang wajar pada biaya penagihan untuk melindungi konsumen dari biaya yang tidak proporsional dan memastikan bahwa praktik penagihan utang dilakukan dengan cara yang adil dan transparan.

Perlindungan kreditor di Belanda diatur oleh berbagai hukum dan regulasi yang mencakup seluruh aspek hubungan kreditor-debitor. Dari hukum kebangkrutan, hak gadai, dan regulasi perbankan, hingga undang-undang perlindungan konsumen, sistem hukum Belanda berusaha untuk menciptakan lingkungan yang adil dan stabil bagi kreditor. Melalui mekanisme ini, kepercayaan kreditor terhadap sistem keuangan tetap terjaga, yang pada akhirnya mendukung pertumbuhan ekonomi dan stabilitas pasar keuangan.¹⁷⁷

3. Perancis

Perlindungan kreditor merupakan aspek penting dalam menjaga stabilitas dan efisiensi sistem keuangan di Perancis. Berbagai hukum dan regulasi telah dirancang untuk melindungi hak-hak kreditor dan memastikan bahwa mereka dapat memulihkan piutang mereka secara adil dan efektif. Artikel ini akan membahas secara mendalam mekanisme perlindungan kreditor di Perancis dari perspektif hukum kebangkrutan, hak gadai, dan regulasi perbankan.

¹⁷⁶ *Wet incassokosten* (WIK). (2012). *Undang-Undang Biaya Penagihan*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.38 W.I.B.

¹⁷⁷ Huls, N., & Jungmann, E. (2013). *Insolvency Law in the Netherlands: Theory and Practice*. Deventer: Kluwer. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.39 W.I.B.

a. Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor:

- Hukum Kebangkrutan (*Code de commerce*):¹⁷⁸ Hukum kebangkrutan di Perancis diatur dalam *Code de commerce*. Beberapa prosedur utama dalam hukum kebangkrutan meliputi *Procédure de sauvegarde* yaitu prosedur penyelamatan yang bertujuan untuk memungkinkan perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan untuk merestrukturisasi utangnya, *Redressement judiciaire* yaitu prosedur rehabilitasi yang memberikan waktu kepada perusahaan untuk merestrukturisasi utangnya sambil melanjutkan operasi bisnis, dan *Liquidation judiciaire* yaitu prosedur likuidasi di mana aset perusahaan dijual untuk membayar kreditor. Prosedur kebangkrutan ini dirancang untuk memberikan kesempatan kepada debitor untuk memulihkan bisnisnya atau, jika tidak mungkin, untuk membayar kreditor sebanyak mungkin dari aset yang tersedia.
- Hak Gadai (*Privilèges et Hypothèques*): Hak gadai di Perancis diatur oleh *Code civil*¹⁷⁹ (KUHPerdara Perancis). Ada dua jenis utama hak gadai: *Privilèges* yaitu hak gadai khusus yang memberikan kreditor prioritas pembayaran dari aset tertentu debitor dan *Hypothèques* yaitu hipotek atau hak gadai atas properti tidak bergerak seperti tanah dan bangunan.

¹⁷⁸ *Code de commerce*. (1807). *Undang-Undang Perdagangan Perancis*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.17 W.I.B.

¹⁷⁹ *Code civil*. (1804). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perancis*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.17 W.I.B.

Ini memberikan kreditor hak untuk menjual properti tersebut jika debitor tidak memenuhi kewajibannya. Hak gadai ini membantu melindungi kreditor dengan memberikan jaminan bahwa mereka dapat memulihkan sebagian atau seluruh utangnya melalui penjualan aset yang dijamin.

Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan di Perancis diawasi oleh *Banque de France*¹⁸⁰ dan *Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)*¹⁸¹. Regulasi ini bertujuan untuk memastikan stabilitas sistem keuangan dan melindungi hak-hak kreditor. Beberapa regulasi penting meliputi *Code monétaire et financier*¹⁸² yaitu kode Moneter dan Keuangan yang mengatur berbagai aspek perbankan, termasuk kecukupan modal dan manajemen risiko dan *Basel III*¹⁸³ yaitu standar internasional yang diadopsi oleh Perancis untuk memastikan bahwa bank memiliki cadangan modal yang memadai untuk menutupi kerugian kreditor.

b. Perlindungan Kreditor dalam Proses Kebangkrutan:

- *Automatic Stay*: Salah satu perlindungan utama bagi kreditor dalam proses kebangkrutan adalah *automatic stay* yang menghentikan semua tindakan penagihan utang oleh kreditor terhadap debitor segera setelah kebangkrutan diajukan.

¹⁸⁰ *Banque de France*. (2021). *Regulasi dan Pengawasan Perbankan*. Retrieved from banque-france.fr pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.18 W.I.B.

¹⁸¹ *Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)*. (2021). *Perlindungan Konsumen dalam Kredit*. Retrieved from acpr.banque-france.fr pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.19 W.I.B.

¹⁸² *Code monétaire et financier*. (2000). *Kode Moneter dan Keuangan*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.19 W.I.B.

¹⁸³ *Basel Committee on Banking Supervision*. (2010). *Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems*. Retrieved from bis.org pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.20 W.I.B.

Ini memberikan waktu bagi debitor untuk menyusun rencana pembayaran atau likuidasi tanpa tekanan dari kreditor.

- *Priority of Claims*: Dalam kebangkrutan, klaim kreditor diprioritaskan berdasarkan jenis utang. Hukum kebangkrutan Perancis menetapkan urutan prioritas klaim sebagai berikut: Klaim preferen (misalnya, pajak dan upah karyawan yang belum dibayar), Klaim terjamin (misalnya, hipotek dan hak gadai), dan klaim tidak terjamin (misalnya, kartu kredit dan utang pribadi). Urutan ini membantu memastikan bahwa kreditor dengan hak yang lebih kuat atau dengan klaim preferen mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dari aset yang tersedia.
- *Discharge of Debt*: Setelah proses kebangkrutan selesai, debitor dapat menerima **discharge** atau penghapusan utang, yang membebaskan mereka dari kewajiban untuk membayar sebagian atau seluruh utangnya. Namun, utang yang dijamin atau utang yang memiliki prioritas tertentu mungkin tidak dihapuskan, memberikan perlindungan tambahan bagi kreditor.

c. Jangka waktu surat kuasa:

- Jangka waktu surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan di Perancis dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor: Ketentuan dalam dokumen bahwa jangka waktu sering kali ditentukan dalam dokumen surat kuasa itu sendiri.

Pemberi kuasa dapat menetapkan bahwa surat kuasa berlaku untuk periode tertentu, misalnya selama proses hipotek atau hingga pinjaman dilunasi, ketentuan Hukum dalam hukum Perancis mengatur bahwa surat kuasa umumnya berakhir setelah pemberi kuasa meninggal, kecuali jika ditetapkan sebaliknya dalam dokumen atau jika itu adalah *procuration irrévocable*, dan pencabutan bahwa pemberi kuasa berhak mencabut surat kuasa kapan saja, kecuali jika itu adalah *procuration irrévocable* atau ada ketentuan lain yang mengatur sebaliknya.¹⁸⁴

d. Perlindungan Kreditor dalam Sistem Perbankan:

- **Regulasi Perbankan:** Regulasi perbankan di Perancis, seperti yang diatur oleh Banque de France dan ACPR, bertujuan untuk menjaga stabilitas dan integritas sistem keuangan. Beberapa regulasi yang relevan dengan perlindungan kreditor meliputi *Code monétaire et financier* yaitu Kode Moneter dan Keuangan yang menetapkan standar kecukupan modal bagi bank, yang membantu memastikan bahwa bank memiliki cukup cadangan untuk menutupi kerugian kreditor dan **Basel III** yaitu regulasi internasional yang diadopsi oleh Perancis untuk memastikan bahwa bank memiliki cadangan modal yang cukup untuk menghadapi risiko keuangan.

¹⁸⁴ Cour de Cassation. (2021). *Jurisprudence sur les Procurations*. Diakses dari <https://www.courdecassation.fr>. Pada hari Jumat 5 Juli 2024 pukul 17.02 W.I.B.

- *Deposit Guarantee Scheme*(DGS):¹⁸⁵ DGS di Perancis memberikan perlindungan bagi kreditor yang merupakan deposan di bank-bank yang diasuransikan. Skema ini menjamin simpanan hingga €100.000 per deposan per bank, memberikan keamanan tambahan bagi kreditor dalam kasus kegagalan bank.

e. Perlindungan Kreditor dalam Konteks Pinjaman Konsumen:

- *Code de la consommation* ¹⁸⁶ adalah undang-undang yang mengatur perlindungan konsumen dalam hal kredit. Kode ini memastikan bahwa kreditor memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada konsumen tentang syarat dan ketentuan pinjaman, termasuk tingkat bunga dan biaya tambahan. Hal ini melindungi konsumen dari praktik penipuan dan membantu mereka membuat keputusan yang terinformasi.
- *Loi Lagarde* ¹⁸⁷ adalah undang-undang yang memperketat regulasi kredit konsumen dan meningkatkan perlindungan konsumen. Undang-undang ini menetapkan batasan bunga dan biaya yang dapat dikenakan oleh kreditor serta memastikan bahwa konsumen diberikan informasi yang jelas tentang pinjaman mereka.

¹⁸⁵*Deposit Guarantee Scheme* (DGS). (2021). *Skema Jaminan Simpanan di Perancis*. Retrieved from banque-france.fr pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.20 W.I.B.

¹⁸⁶*Code de la consommation*. (1993). *Kode Konsumsi*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.21 W.I.B.

¹⁸⁷*Loi Lagarde*. (2010). *Undang-Undang Kredit Konsumen*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.21 W.I.B.

f. Perlindungan Kreditor dalam Penagihan Utang:

- *Procédures de recouvrement*: Di Perancis, ada beberapa prosedur penagihan utang yang dapat digunakan oleh kreditor untuk memulihkan piutang mereka, termasuk ***Injonction de payer*** yaitu perintah pembayaran yang dikeluarkan oleh pengadilan yang memungkinkan kreditor untuk memulihkan piutang mereka dengan cepat dan ***Saisie*** yaitu penyitaan aset debitor untuk memenuhi kewajiban pembayaran utang. Prosedur ini membantu memastikan bahwa kreditor memiliki mekanisme yang efektif untuk menagih utang mereka dengan cara yang sah dan adil.

Perlindungan kreditor di Perancis diatur oleh berbagai hukum dan regulasi yang mencakup seluruh aspek hubungan kreditor-debitor. Dari hukum kebangkrutan, hak gadai, dan regulasi perbankan, hingga undang-undang perlindungan konsumen, sistem hukum Perancis berusaha untuk menciptakan lingkungan yang adil dan stabil bagi kreditor. Melalui mekanisme ini, kepercayaan kreditor terhadap sistem keuangan tetap terjaga, yang pada akhirnya mendukung pertumbuhan ekonomi dan stabilitas pasar keuangan.¹⁸⁸

4. Indonesia

Perlindungan kreditor di Indonesia adalah elemen penting dalam menjaga stabilitas sistem keuangan dan meningkatkan kepercayaan dalam aktivitas ekonomi.

¹⁸⁸ Lamy, L., & Gavalda, C. (2014). *Droit bancaire et financier*. Paris: Dalloz. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.22 W.I.B.

Regulasi yang efektif mengenai hak-hak kreditor sangat penting untuk memastikan bahwa mereka dapat menagih kembali pinjaman mereka secara adil dan efisien. Artikel ini akan mengulas berbagai aspek perlindungan kreditor di Indonesia, termasuk hukum kebangkrutan, hak gadai, dan regulasi perbankan.

a. Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor:

- Hukum Kebangkrutan (Undang-Undang No. 37 Tahun 2004): Hukum kebangkrutan di Indonesia diatur oleh **Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang**. Hukum ini mencakup berbagai prosedur untuk menangani kebangkrutan dan restrukturisasi utang adalah **kepailitan** yaitu prosedur di mana pengadilan dapat menyatakan bahwa seorang debitor berada dalam keadaan pailit jika memiliki dua atau lebih kreditor dan tidak membayar setidaknya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dan **Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)** yaitu proses yang memberikan debitor kesempatan untuk mengajukan rencana pembayaran utang kepada kreditor dengan tujuan menghindari kepailitan.

Hukum kebangkrutan ini memberikan perlindungan bagi kreditor dengan memastikan bahwa proses pengembalian utang dilakukan secara teratur dan adil, serta memberikan kesempatan bagi debitor untuk merestrukturisasi utangnya.

- Hak Gadai dan Hipotek: Hak gadai dan hipotek di Indonesia diatur dalam **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** serta beberapa undang-undang khusus yaitu **Hak Tanggungan** diatur oleh **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang memberikan kreditor hak untuk mengeksekusi properti tanah jika debitor gagal memenuhi kewajibannya dan **Gadai** diatur dalam KUHPerdata, memberikan kreditor hak atas barang bergerak sebagai jaminan utang. Hak-hak ini melindungi kreditor dengan memberikan jaminan bahwa mereka dapat menagih kembali utangnya melalui eksekusi aset yang dijamin.
- Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan di Indonesia diawasi oleh **Bank Indonesia (BI)** dan **Otoritas Jasa Keuangan (OJK)**.¹⁸⁹ Beberapa regulasi penting yang melindungi kreditor meliputi **Peraturan Bank Indonesia** mengatur berbagai aspek perbankan termasuk kecukupan modal, manajemen risiko, dan pengawasan bank dan **Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang OJK**¹⁹⁰ yaitu

¹⁸⁹ Bank Indonesia. (2021). *Regulasi dan Pengawasan Perbankan*. Retrieved from bi.go.id.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 19.34 W.I.B.

¹⁹⁰ Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (2021). *Perlindungan Konsumen dalam Kredit*. Retrieved from ojk.go.id.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 19.34 W.I.B.

membentuk OJK sebagai lembaga independen yang mengawasi sektor jasa keuangan, termasuk perbankan, untuk melindungi kepentingan nasabah dan kreditor. Regulasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa bank memiliki praktik

manajemen risiko yang baik dan modal yang cukup untuk melindungi kepentingan kreditor.

b. Perlindungan Kreditor dalam Proses Kebangkrutan:

- *Automatic Stay*: Dalam hukum kepailitan Indonesia, begitu debitor dinyatakan pailit, ***automatic stay*** diterapkan, yang menghentikan semua tindakan penagihan utang oleh kreditor terhadap debitor. Hal ini memberikan waktu bagi debitor untuk menyusun rencana pembayaran atau likuidasi aset tanpa tekanan eksternal dari kreditor.
- *Priority of Claims*: Undang-Undang Kepailitan menetapkan urutan prioritas klaim sebagai berikut: **Klaim preferen** adalah utang yang diutamakan seperti pajak dan upah karyawan yang belum dibayar, **klaim terjamin** adalah utang yang dijamin oleh hak tanggungan atau gadai, dan **klaim tidak terjamin** adalah utang lainnya yang tidak memiliki jaminan khusus. Urutan prioritas ini membantu memastikan bahwa kreditor dengan hak yang lebih kuat mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dari aset yang tersedia.
- *Discharge of Debt*: Setelah proses kepailitan selesai, debitor dapat menerima ***discharge*** atau penghapusan utang tertentu, yang membebaskan mereka dari kewajiban untuk membayar sebagian atau seluruh utangnya. Namun, utang yang dijamin oleh hak tanggungan atau gadai mungkin tidak dihapuskan, memberikan perlindungan tambahan bagi kreditor.

c. Perlindungan Kreditor dalam Sistem Perbankan:

- *Regulasi Perbankan*: Regulasi perbankan yang diawasi oleh BI

dan OJK meliputi **Kecukupan Modal (CAR)** yang mana bank wajib mematuhi rasio kecukupan modal untuk memastikan mereka memiliki cukup cadangan untuk menutupi kerugian kreditor dan **manajemen risiko** yang mana bank diwajibkan untuk memiliki sistem manajemen risiko yang efektif untuk mengidentifikasi, mengukur, dan mengelola risiko yang dapat mempengaruhi kemampuan mereka untuk membayar kreditor.

- Lembaga Penjamin Simpanan (LPS): **Lembaga Penjamin Simpanan (LPS)** ¹⁹¹ memberikan jaminan bagi simpanan nasabah di bank yang diasuransikan hingga jumlah tertentu. Skema ini memberikan keamanan tambahan bagi kreditor dalam kasus kegagalan bank.

d. Perlindungan Kreditor dalam Konteks Pinjaman Konsumen:

- Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang No. 8 Tahun 1999):

¹⁹¹ Lembaga Penjamin Simpanan (LPS). (2021). *Skema Jaminan Simpanan di Indonesia*. Retrieved from lps.go.id pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.35 W.I.B.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen memastikan bahwa konsumen, termasuk kreditor individu, diberikan informasi yang jelas dan akurat tentang produk dan layanan keuangan. Undang-undang ini juga melindungi konsumen dari praktik penipuan dan memberikan mekanisme penyelesaian sengketa.

- **Regulasi OJK tentang Kredit Konsumen:** OJK mengatur berbagai aspek kredit konsumen untuk memastikan bahwa kreditor memberikan informasi yang jelas tentang syarat dan ketentuan pinjaman, termasuk tingkat bunga dan biaya tambahan. Regulasi ini bertujuan untuk melindungi konsumen dan mendorong praktik pemberian kredit yang bertanggung jawab.

e. **Perlindungan Kreditor dalam Penagihan Utang:**

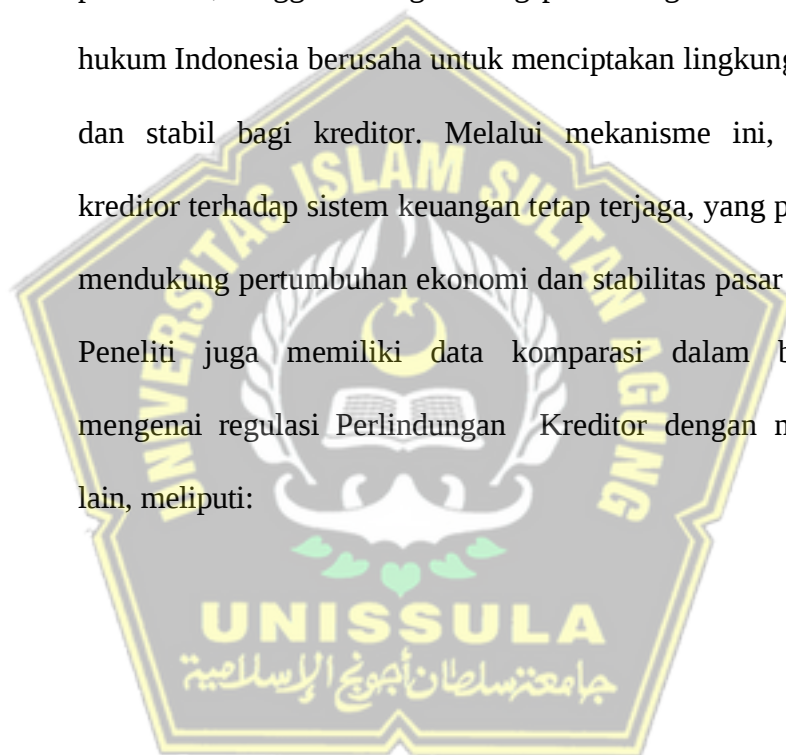
- **Prosedur Penagihan Utang:** Di Indonesia, terdapat beberapa prosedur penagihan utang yang dapat digunakan oleh kreditor untuk memulihkan piutang mereka, termasuk **somasi** yaitu pemberitahuan tertulis kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya dan **gugatan perdata** yaitu pengajuan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pembayaran utang. Prosedur ini memberikan mekanisme yang sah dan adil bagi kreditor untuk menagih utang mereka.¹⁹²

¹⁹² Yustisia, D., & Harahap, M. (2017). *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm 39.

- **Pengadilan Niaga** memiliki yurisdiksi untuk menangani kasus-kasus kepailitan dan sengketa komersial lainnya.

Pengadilan ini memberikan forum yang khusus dan efisien bagi kreditor untuk menyelesaikan sengketa utang dan memulihkan piutang mereka.

Perlindungan kreditor di Indonesia diatur oleh berbagai hukum dan regulasi yang mencakup seluruh aspek hubungan kreditor-debitor. Dari hukum kepailitan, hak gadai, dan regulasi perbankan, hingga undang-undang perlindungan konsumen, sistem hukum Indonesia berusaha untuk menciptakan lingkungan yang adil dan stabil bagi kreditor. Melalui mekanisme ini, kepercayaan kreditor terhadap sistem keuangan tetap terjaga, yang pada akhirnya mendukung pertumbuhan ekonomi dan stabilitas pasar keuangan.¹⁹³ Peneliti juga memiliki data komparasi dalam bentuk tabel mengenai regulasi Perlindungan Kreditor dengan negara-negara lain, meliputi:



¹⁹³ Simanjuntak, H. (2019). *Manajemen Risiko Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: UGM Press. Hlm 27.

Tabel 2

Regulasi Perlindungan Kreditor di Negara-Negara Lain

Amerika Serikat	Belanda	Perancis	Indonesia
Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor: Hukum Kebangkrutan (<i>Bankruptcy Law</i>): Hukum kebangkrutan di AS diatur oleh Title 11 of the United States Code, yang dikenal sebagai U.S. <i>Bankruptcy Code</i>. Kode ini memberikan kerangka kerja yang mengatur proses kebangkrutan, meliputi: Chapter 7: Likuidasi, Chapter 11: Reorganisasi perusahaan, dan Chapter 13: Penyesuaian utang individu dengan pendapatan tetap. Hukum kebangkrutan dirancang untuk memberikan kesempatan kepada debitor untuk memulai kembali dengan menghapus utang yang tidak dapat dibayar sambil memastikan bahwa kreditor mendapatkan bagian yang adil dari aset yang tersisa.¹⁹⁴	Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor: Hukum Kebangkrutan (<i>Faillissementswet</i>):¹⁹⁵ Hukum kebangkrutan di Belanda diatur oleh <i>Faillissementswet</i> (Undang-Undang Kebangkrutan) yang diberlakukan sejak 1893 dan telah mengalami berbagai amandemen untuk menyesuaikan dengan perkembangan ekonomi dan kebutuhan bisnis modern. Hukum ini mencakup tiga jenis proses kebangkrutan utama: <i>Faillissement</i> yaitu kebangkrutan umum yang bertujuan untuk likuidasi aset debitor dan distribusi hasilnya kepada kreditor, <i>Surseance van betaling</i> yaitu penundaan pembayaran yang memberikan waktu kepada debitor untuk merestrukturisasi utangnya, dan <i>Schuldsanering natuurlijke personen</i> yaitu prosedur restrukturisasi utang bagi individu yang mengalami kesulitan keuangan.	Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor: Hukum Kebangkrutan (<i>Code de commerce</i>):¹⁹⁶ Hukum kebangkrutan di Perancis diatur dalam <i>Code de commerce</i>. Beberapa prosedur utama dalam hukum kebangkrutan meliputi <i>Procédure de sauvegarde</i> yaitu prosedur penyelamatan yang bertujuan untuk memungkinkan perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan untuk merestrukturisasi utangnya, <i>Redressement judiciaire</i> yaitu prosedur rehabilitasi yang memberikan waktu kepada perusahaan untuk merestrukturisasi utangnya sambil melanjutkan operasi bisnis, dan <i>Liquidation judiciaire</i> yaitu prosedur likuidasi di mana aset perusahaan dijual untuk membayar kreditor.	Kerangka Hukum Perlindungan Kreditor: Hukum Kebangkrutan (Undang-Undang No. 37 Tahun 2004): Hukum kebangkrutan di Indonesia diatur oleh Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Hukum ini mencakup berbagai prosedur untuk menangani kebangkrutan dan restrukturisasi utang adalah kepailitan yaitu prosedur di mana pengadilan dapat menyatakan bahwa seorang debitor berada dalam keadaan pailit jika memiliki dua atau lebih kreditor dan tidak membayar setidaknya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yaitu proses yang memberikan debitor kesempatan untuk mengajukan rencana pembayaran utang kepada kreditor dengan tujuan menghindari kepailitan.

¹⁹⁴ *United States Bankruptcy Code. Title 11 of the United States Code*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.07 W.I.B.

¹⁹⁵ *Faillissementswet. (1893). Undang-Undang Kebangkrutan Belanda*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.33 W.I.B.

¹⁹⁶ *Code de commerce. (1807). Undang-Undang Perdagangan Perancis*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.17 W.I.B.

Hak Gadai (<i>Lien Law</i>): Hak gadai adalah hak hukum yang diberikan kepada kreditor untuk mengambil alih properti debitor jika gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Ada beberapa jenis hak gadai, termasuk: <i>Mechanic's Lien</i>: Hak gadai yang diberikan kepada kontraktor dan pekerja untuk material dan jasa yang disediakan untuk perbaikan properti dan <i>Tax Lien</i>: Hak gadai yang diletakkan oleh pemerintah terhadap properti karena tidak dibayarnya pajak. Hak gadai membantu melindungi kreditor dengan memberikan jaminan bahwa mereka dapat memulihkan sebagian atau seluruh hutang mereka melalui penjualan properti yang menjadi objek hak gadai.¹⁹⁷	Hukum kebangkrutan ini dirancang untuk menyeimbangkan kepentingan debitor dan kreditor, memberikan kesempatan kepada debitor untuk memulai kembali, sambil memastikan bahwa kreditor mendapatkan bagian yang adil dari aset debitor yang tersisa. Hak Gadai (<i>Pandrecht en Hypotheek</i>): Hak gadai di Belanda diatur dalam Buku 3 dan Buku 5 dari <i>Burgerlijk Wetboek</i>¹⁹⁸ (KUHPerduta Belanda). Ada dua jenis utama hak gadai: <i>Pandrecht</i> yaitu hak gadai atas barang bergerak atau hak lainnya, di mana kreditor dapat mengeksekusi haknya jika debitor gagal memenuhi kewajibannya dan	Prosedur kebangkrutan ini dirancang untuk memberikan kesempatan kepada debitor untuk memulihkan bisnisnya atau, jika tidak mungkin, untuk membayar kreditor sebanyak mungkin dari aset yang tersedia. Hak Gadai (<i>Privilèges et Hypothèques</i>): Hak gadai di Perancis diatur oleh <i>Code civil</i>¹⁹⁹ (KUHPerduta Perancis). Ada dua jenis utama hak gadai: <i>Privilèges</i> yaitu hak gadai khusus yang memberikan kreditor prioritas pembayaran dari aset tertentu debitor dan <i>Hypothèques</i> yaitu hipotek atau hak gadai atas properti tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Ini memberikan kreditor hak untuk menjual properti tersebut jika	Hukum kebangkrutan ini memberikan perlindungan bagi kreditor dengan memastikan bahwa proses pengembalian utang dilakukan secara teratur dan adil, serta memberikan kesempatan bagi debitor untuk merestrukturisasi utangnya. Hak Gadai dan Hipotek: Hak gadai dan hipotek di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) serta beberapa undang-undang khusus yaitu Hak Tanggungan diatur oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-
---	--	---	---

¹⁹⁷U.S. Department of Justice. (2020). *Bankruptcy Basics*. Retrieved from justice.gov.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.08 W.I.B.

¹⁹⁸*Burgerlijk Wetboek*. Buku 3 dan Buku 5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.34 W.I.B.

¹⁹⁹*Code civil*. (1804). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perancis*.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 19.17 W.I.B.

<i>Uniform Commercial Code (UCC)</i>: UCC adalah serangkaian hukum yang diadopsi oleh semua negara bagian di AS, yang mengatur transaksi komersial termasuk penjualan barang, sekuritas, dan surat berharga. Pasal 9 dari UCC mengatur tentang <i>Secured Transactions</i>,²⁰⁰ memberikan kreditor hak untuk mengambil alih jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Perlindungan Kreditor dalam Proses Kebangkrutan: Automatic Stay: Salah satu perlindungan utama bagi kreditor dalam proses kebangkrutan adalah <i>automatic stay</i>. Begitu debitur mengajukan kebangkrutan, <i>automatic stay</i> berlaku, yang menghentikan semua tindakan penagihan utang oleh kreditor terhadap debitur. Ini memberikan waktu bagi debitur untuk	<i>Hypotheek</i> yaitu hipotek atau hak gadai atas properti tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Hipotek memberikan hak kepada kreditor untuk menjual properti tersebut jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hak gadai membantu melindungi kreditor dengan memberikan jaminan bahwa mereka dapat memulihkan sebagian atau seluruh utangnya melalui penjualan aset yang dijamin. Regulasi perbankan di Belanda diawasi oleh <i>De Nederlandsche Bank (DNB)</i>²⁰¹ dan <i>Autoriteit Financiële Markten (AFM)</i>.²⁰² Regulasi ini bertujuan untuk memastikan stabilitas sistem keuangan dan melindungi hak-hak kreditor. Beberapa regulasi penting meliputi: <i>Wet op het financieel toezicht (Wft)</i>²⁰³ yaitu Undang-Undang Pengawasan Keuangan yang mengatur berbagai aspek perbankan, termasuk kecukupan	debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hak gadai ini membantu melindungi kreditor dengan memberikan jaminan bahwa mereka dapat memulihkan sebagian atau seluruh utangnya melalui penjualan aset yang dijamin. Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan di Perancis diawasi oleh <i>Banque de France</i>²⁰⁴ dan <i>Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)</i>²⁰⁵. Regulasi ini bertujuan untuk memastikan stabilitas sistem keuangan dan melindungi hak-hak kreditor. Beberapa regulasi penting meliputi <i>Code monétaire et financier</i>²⁰⁶ yaitu kode Moneter dan Keuangan yang mengatur berbagai aspek perbankan, termasuk kecukupan modal dan manajemen risiko dan <i>Basel III</i>²⁰⁷ yaitu standar internasional yang diadopsi oleh Perancis	benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang memberikan kreditor hak untuk mengeksekusi properti tanah jika debitur gagal memenuhi kewajibannya dan Gadai diatur dalam KUHPerdara, memberikan kreditor hak atas barang bergerak sebagai jaminan utang. Hak-hak ini melindungi kreditor dengan memberikan jaminan bahwa mereka dapat menagih kembali utangnya melalui eksekusi aset yang dijamin. Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan di Indonesia diawasi oleh Bank Indonesia (BI) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).²⁰⁸ Beberapa regulasi penting yang melindungi kreditor meliputi Peraturan Bank Indonesia mengatur berbagai aspek perbankan termasuk kecukupan modal, manajemen risiko, dan pengawasan bank dan Undang-Undang No. 21 Tahun
--	---	--	--

²⁰⁰ *Uniform Commercial Code. Article 9: Secured Transactions*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.09 W.I.B.

²⁰¹ *De Nederlandsche Bank (DNB)*. (2021). *Regulasi dan Pengawasan Perbankan*. Retrieved from dnb.nl. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.34 W.I.B.

²⁰² *Autoriteit Financiële Markten (AFM)*. (2021). *Perlindungan Konsumen dalam Kredit*. Retrieved from afm.nl. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.35 W.I.B.

²⁰³ *Wet op het financieel toezicht (Wft)*. (2006). *Undang-Undang Pengawasan Keuangan*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.36 W.I.B.

²⁰⁴ *Banque de France*. (2021). *Regulasi dan Pengawasan Perbankan*. Retrieved from banque-france.fr. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.18 W.I.B.

²⁰⁵ *Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)*. (2021). *Perlindungan Konsumen dalam Kredit*. Retrieved from acpr.banque-france.fr. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.19 W.I.B.

²⁰⁶ *Code monétaire et financier*. (2000). *Kode Moneter dan Keuangan*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.19 W.I.B.

menyusun rencana pembayaran atau likuidasi tanpa tekanan dari kreditor. <i>Priority of Claims:</i> Dalam kebangkrutan, klaim kreditor diprioritaskan berdasarkan jenis utang. U.S. Bankruptcy Code menetapkan urutan prioritas klaim, yang biasanya diatur sebagai berikut: Klaim prioritas (misalnya, pajak dan upah karyawan yang belum dibayar), Klaim terjamin (misalnya, hipotek dan hak gadai), dan Klaim tidak terjamin (misalnya, kartu kredit dan utang pribadi). Urutan ini membantu memastikan bahwa kreditor dengan hak yang lebih kuat atau dengan klaim prioritas mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dari aset yang tersedia. <i>Discharge of Debt:</i>	modal dan manajemen risiko dan <i>Basel III</i>²⁰⁹ yaitu standar internasional yang diadopsi oleh Belanda untuk memastikan bahwa bank memiliki cadangan modal yang memadai untuk menutupi kerugian kreditor. Perlindungan Kreditor dalam Proses Kebangkrutan: <i>Automatic Stay:</i> Salah satu perlindungan utama bagi kreditor dalam proses kebangkrutan adalah <i>automatic stay</i>, yang menghentikan semua tindakan penagihan utang oleh kreditor terhadap debitor segera setelah kebangkrutan diajukan. Ini memberikan waktu bagi debitor untuk menyusun rencana pembayaran atau likuidasi tanpa tekanan dari kreditor. <i>Priority of Claims:</i> Dalam kebangkrutan, klaim kreditor diprioritaskan berdasarkan jenis utang. Hukum	untuk memastikan bahwa bank memiliki cadangan modal yang memadai untuk menutupi kerugian kreditor. Perlindungan Kreditor dalam Proses Kebangkrutan: <i>Automatic Stay:</i> Salah satu perlindungan utama bagi kreditor dalam proses kebangkrutan adalah <i>automatic stay</i> yang menghentikan semua tindakan penagihan utang oleh kreditor terhadap debitor segera setelah kebangkrutan diajukan. Ini memberikan waktu bagi debitor untuk menyusun rencana pembayaran atau likuidasi tanpa tekanan dari kreditor. <i>Priority of Claims:</i> Dalam kebangkrutan, klaim kreditor diprioritaskan berdasarkan jenis utang. Hukum	2011 tentang OJK²¹⁰ membentuk OJK sebagai lembaga independen yang mengawasi sektor jasa keuangan, termasuk perbankan, untuk melindungi kepentingan nasabah dan kreditor. Regulasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa bank memiliki praktik manajemen risiko yang baik dan modal yang cukup untuk melindungi kepentingan kreditor. Perlindungan Kreditor dalam Proses Kebangkrutan: <i>Automatic Stay:</i> Dalam hukum kepailitan Indonesia, begitu debitor dinyatakan pailit, <i>automatic stay</i> diterapkan, yang menghentikan semua tindakan penagihan utang oleh kreditor terhadap debitor. Hal ini memberikan waktu bagi debitor untuk
--	---	---	--

²⁰⁷ Basel Committee on Banking Supervision. (2010). *Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems*. Retrieved from bis.org.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 19.20 W.I.B.

²⁰⁸ Bank Indonesia. (2021). *Regulasi dan Pengawasan Perbankan*. Retrieved from bi.go.id.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 19.34 W.I.B.

²⁰⁹ Basel Committee on Banking Supervision. (2010). *Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems*. Retrieved from bis.org.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.37 W.I.B.

²¹⁰ Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (2021). *Perlindungan Konsumen dalam Kredit*. Retrieved from ojk.go.id.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 19.34 W.I.B.

Setelah proses kebangkrutan selesai, debitor dapat menerima discharge atau penghapusan utang, yang membebaskan mereka dari kewajiban untuk membayar sebagian atau seluruh utang mereka. Namun, utang yang dijamin atau utang yang memiliki prioritas tertentu mungkin tidak dihapuskan, memberikan perlindungan tambahan bagi kreditor. Jangka Waktu Surat Kuasa: Jangka waktu surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dapat bervariasi tergantung pada ketentuan yang tercantum dalam dokumen tersebut dan hukum negara bagian yang berlaku. Beberapa aspek penting mengenai jangka waktu meliputi: Durasi yang Ditentukan dalam Dokumen yaitu pemberi kuasa dapat menetapkan jangka waktu tertentu dalam surat kuasa. Misalnya, surat kuasa dapat berlaku selama satu tahun atau hingga transaksi tertentu selesai, <i>Durable Power of Attorney</i> yaitu jenis ini tetap berlaku bahkan jika pemberi kuasa menjadi tidak	klaim kreditor diprioritaskan berdasarkan jenis utang. Hukum kebangkrutan Belanda menetapkan urutan prioritas klaim sebagai berikut: Klaim preferen (misalnya, pajak dan upah karyawan yang belum dibayar), Klaim terjamin (misalnya, hipotek dan hak gadai), dan Klaim tidak terjamin (misalnya, kartu kredit dan utang pribadi). Urutan ini membantu memastikan bahwa kreditor dengan hak yang lebih kuat atau dengan klaim preferen mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dari aset yang tersedia. <i>Discharge of Debt:</i> Setelah proses kebangkrutan selesai, debitor dapat menerima <i>discharge</i> atau penghapusan utang, yang membebaskan mereka dari kewajiban untuk membayar sebagian atau seluruh utang mereka. Namun, utang yang dijamin atau utang yang memiliki prioritas tertentu mungkin tidak dihapuskan, memberikan perlindungan tambahan bagi kreditor. Jangka waktu surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan di Belanda dapat	kebangkrutan Perancis menetapkan urutan prioritas klaim sebagai berikut: Klaim preferen (misalnya, pajak dan upah karyawan yang belum dibayar), Klaim terjamin (misalnya, hipotek dan hak gadai), dan klaim tidak terjamin (misalnya, kartu kredit dan utang pribadi). Urutan ini membantu memastikan bahwa kreditor dengan hak yang lebih kuat atau dengan klaim preferen mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dari aset yang tersedia. <i>Discharge of Debt:</i> Setelah proses kebangkrutan selesai, debitor dapat menerima discharge atau penghapusan utang, yang membebaskan mereka dari kewajiban untuk membayar sebagian atau seluruh utangnya. Namun, utang yang dijamin atau utang yang memiliki prioritas tertentu mungkin tidak dihapuskan, memberikan perlindungan tambahan bagi kreditor. Jangka waktu surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan di Perancis dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor:	menyusun rencana pembayaran atau likuidasi aset tanpa tekanan eksternal dari kreditor. <i>Priority of Claims:</i> Undang-Undang Kepailitan menetapkan urutan prioritas klaim sebagai berikut: Klaim preferen adalah utang yang diutamakan seperti pajak dan upah karyawan yang belum dibayar, klaim terjamin adalah utang yang dijamin oleh hak tanggungan atau gadai, dan klaim tidak terjamin adalah utang lainnya yang tidak memiliki jaminan khusus. Urutan prioritas ini membantu memastikan bahwa kreditor dengan hak yang lebih kuat mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dari aset yang tersedia. <i>Discharge of Debt:</i> Setelah proses kepailitan selesai, debitor dapat menerima <i>discharge</i> atau penghapusan utang tertentu, yang membebaskan mereka dari kewajiban untuk membayar sebagian atau seluruh utangnya. Namun, utang yang dijamin oleh hak tanggungan atau gadai mungkin tidak dihapuskan, memberikan perlindungan tambahan bagi
---	---	---	---

mampu secara mental, kecuali jika ada ketentuan khusus yang mengatur sebaliknya, <i>revocability</i> yaitu pemberi kuasa dapat mencabut surat kuasa kapan saja, selama ia masih mampu secara mental untuk melakukannya, dan expiration dari beberapa negara bagian menetapkan bahwa surat kuasa otomatis berakhir setelah periode tertentu jika tidak ada tindakan yang diambil atau jika tidak diperpanjang.²¹¹ Perlindungan Kreditor dalam Sistem Perbankan: Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan di AS, seperti yang diatur oleh <i>Federal Reserve</i>, <i>Federal Deposit Insurance Corporation</i> (FDIC), dan <i>Office of the Comptroller of the Currency</i> (OCC)²¹², bertujuan untuk menjaga stabilitas dan integritas sistem keuangan. Beberapa regulasi yang relevan dengan perlindungan kreditor meliputi: Basel III²¹³ yaitu	dipengaruhi oleh beberapa faktor: Ketentuan dalam Dokumen yaitu jangka waktu sering kali ditentukan dalam dokumen surat kuasa itu sendiri. Pemberi kuasa dapat menetapkan bahwa surat kuasa berlaku untuk periode tertentu, misalnya selama proses hipotek atau hingga pinjaman dilunasi, ketentuan Hukum bahwa hukum Belanda mengatur bahwa surat kuasa umumnya berakhir setelah pemberi kuasa meninggal, kecuali jika ditetapkan sebaliknya dalam dokumen atau jika itu adalah <i>onherroepelijke volmacht</i>, dan pencabutan yaitu pemberi kuasa berhak mencabut surat kuasa kapan saja, kecuali jika itu adalah <i>onherroepelijke volmacht</i> atau ada ketentuan lain yang mengatur	Ketentuan dalam Dokumen bahwa jangka waktu sering kali ditentukan dalam dokumen surat kuasa itu sendiri. Pemberi kuasa dapat menetapkan bahwa surat kuasa berlaku untuk periode tertentu, misalnya selama proses hipotek atau hingga pinjaman dilunasi, ketentuan Hukum dalam hukum Perancis mengatur bahwa surat kuasa umumnya berakhir setelah pemberi kuasa meninggal, kecuali jika ditetapkan sebaliknya dalam dokumen atau jika itu adalah <i>procuration irrévocable</i>, dan pencabutan bahwa pemberi kuasa berhak mencabut surat kuasa kapan saja, kecuali jika itu adalah <i>procuration irrévocable</i> atau ada ketentuan lain yang mengatur	kreditor. Perlindungan Kreditor dalam Sistem Perbankan: Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan yang diawasi oleh BI dan OJK meliputi Kecukupan Modal (CAR) yang mana bank wajib mematuhi rasio kecukupan modal untuk memastikan mereka memiliki cukup cadangan untuk menutupi kerugian kreditor dan manajemen risiko yang mana bank diwajibkan untuk memiliki sistem manajemen risiko yang efektif untuk mengidentifikasi, mengukur, dan mengelola risiko yang dapat mempengaruhi kemampuan mereka untuk membayar kreditor. Lembaga Penjamin Simpanan (LPS): Lembaga Penjamin Simpanan (LPS)²¹⁴ memberikan jaminan bagi simpanan nasabah di bank yang diasuransikan hingga jumlah tertentu. Skema ini memberikan
---	---	--	---

²¹¹Cornell Law School. (2021). *Power of Attorney*. Diakses dari <https://www.law.cornell.edu>. Pada hari Jumat 5 Juli 2024 pukul 16.61 W.I.B.

²¹²Office of the Comptroller of the Currency. (2021). *OCC Regulation and Enforcement*. Retrieved from occ.treas.gov. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.09 W.I.B.

²¹³Basel Committee on Banking Supervision. (2010). *Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems*. Retrieved from [bis.org](https://www.bis.org). pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.09 W.I.B.

²¹⁴Lembaga Penjamin Simpanan (LPS). (2021). *Skema Jaminan Simpanan di Indonesia*. Retrieved from lps.go.id. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.35 W.I.B.

regulasi internasional yang menetapkan standar kecukupan modal bagi bank, yang membantu memastikan bahwa bank memiliki cukup cadangan untuk menutupi kerugian kreditor dan <i>Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act</i>²¹⁵ yaitu Undang-undang ini meningkatkan transparansi dalam pasar keuangan dan memperkenalkan mekanisme pengawasan baru untuk melindungi kreditor. FDIC Insurance: FDIC menyediakan asuransi terhadap simpanan bank hingga jumlah tertentu (saat ini \$250,000 per deposan per bank), yang memberikan perlindungan tambahan bagi kreditor yang merupakan deposan di lembaga keuangan yang diasuransikan.²¹⁶ Perlindungan Kreditor dalam Konteks Pinjaman Konsumen Truth in Lending Act	sebaliknya.²¹⁷ Perlindungan Kreditor dalam Sistem Perbankan Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan di Belanda, seperti yang diatur oleh DNB dan AFM, bertujuan untuk menjaga stabilitas dan integritas sistem keuangan. Beberapa regulasi yang relevan dengan perlindungan kreditor meliputi: <i>Wet op het financieel toezicht</i> (Wft) yaitu Undang-Undang Pengawasan Keuangan yang menetapkan standar kecukupan modal bagi bank, yang membantu memastikan bahwa bank memiliki cukup cadangan untuk menutupi kerugian kreditor dan <i>Basel III</i> yaitu regulasi internasional yang diadopsi oleh Belanda untuk memastikan bahwa bank memiliki cadangan modal yang cukup untuk menghadapi risiko keuangan. <i>Deposit Guarantee Scheme</i>: <i>Deposit</i>	sebaliknya.²¹⁸ Perlindungan Kreditor dalam Sistem Perbankan: Regulasi Perbankan: Regulasi perbankan di Perancis, seperti yang diatur oleh <i>Banque de France</i> dan ACPR, bertujuan untuk menjaga stabilitas dan integritas sistem keuangan. Beberapa regulasi yang relevan dengan perlindungan kreditor meliputi <i>Code monétaire et financier</i> yaitu Kode Moneter dan Keuangan yang menetapkan standar kecukupan modal bagi bank, yang membantu memastikan bahwa bank memiliki cukup cadangan untuk menutupi kerugian kreditor dan <i>Basel III</i> yaitu regulasi internasional yang diadopsi oleh Perancis untuk memastikan bahwa bank memiliki cadangan modal yang cukup untuk menghadapi risiko keuangan. <i>Deposit Guarantee Scheme</i> (DGS):²¹⁹	keamanan tambahan bagi kreditor dalam kasus kegagalan bank. Perlindungan Kreditor dalam Konteks Pinjaman Konsumen: Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang No. 8 Tahun 1999): Undang-Undang Perlindungan Konsumen memastikan bahwa konsumen, termasuk kreditor individu, diberikan informasi yang jelas dan akurat tentang produk dan layanan keuangan. Undang-undang ini juga melindungi konsumen dari praktik penipuan dan memberikan mekanisme penyelesaian sengketa. Regulasi OJK tentang Kredit Konsumen: OJK mengatur berbagai aspek kredit konsumen untuk memastikan bahwa kreditor memberikan informasi yang jelas tentang syarat dan ketentuan pinjaman, termasuk tingkat bunga dan biaya tambahan.
--	--	---	---

²¹⁵ Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, Pub.L. hlm 111–203. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.10 W.I.B.

²¹⁶ Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC). (2021). *Deposit Insurance FAQs*. Retrieved from [fdic.gov](https://www.fdic.gov). pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.10 W.I.B.

²¹⁷ De Jong, E., & Tjittes, J. (2018). *Hollandsche Rechtsgeleerdheid: Inleiding tot het Nederlandse Recht*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers. Pada hari Jumat 5 Juli 2024 pukul 16.56 W.I.B.

²¹⁸ Cour de Cassation. (2021). *Jurisprudence sur les Procurations*. Diakses dari <https://www.courdecassation.fr>. Pada hari Jumat 5 Juli 2024 pukul 17.02 W.I.B.

²¹⁹ Deposit Guarantee Scheme (DGS). (2021). *Skema Jaminan Simpanan di Perancis*. Retrieved from banque-france.fr. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.20 W.I.B.

(TILA): Truth in Lending Act adalah undang-undang federal yang memerlukan pengungkapan informasi kredit yang jelas dan tepat waktu kepada konsumen. TILA bertujuan untuk melindungi konsumen dari praktik penipuan dan memberikan mereka informasi yang diperlukan untuk membuat keputusan yang tepat mengenai pinjaman.²²⁰ Fair Debt Collection Practices Act (FDCPA): FDCPA mengatur praktik penagihan utang oleh kolektor utang pihak ketiga, melarang tindakan penagihan yang tidak adil, menyesatkan, atau kasar. Ini memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dari praktik penagihan yang merugikan dan memastikan bahwa kreditor mengikuti aturan yang adil dalam proses penagihan utang.²²¹	<i>Guarantee Scheme (DGS)</i>²²² di Belanda memberikan perlindungan bagi kreditor yang merupakan deposan di bank-bank yang diasuransikan. Skema ini menjamin simpanan hingga €100.000 per deposan per bank, memberikan keamanan tambahan bagi kreditor dalam kasus kegagalan bank. Perlindungan Kreditor dalam Konteks Pinjaman Konsumen: <i>Wet op het consumentenkrediet (WCK)</i>:²²³ WCK adalah undang-undang yang mengatur perlindungan konsumen dalam hal kredit. WCK memastikan bahwa kreditor memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada konsumen tentang syarat dan ketentuan pinjaman, termasuk tingkat bunga dan biaya tambahan. Hal ini melindungi konsumen dari praktik penipuan dan membantu mereka membuat keputusan	DGS di Perancis memberikan perlindungan bagi kreditor yang merupakan deposan di bank-bank yang diasuransikan. Skema ini menjamin simpanan hingga €100.000 per deposan per bank, memberikan keamanan tambahan bagi kreditor dalam kasus kegagalan bank. Perlindungan Kreditor dalam Konteks Pinjaman Konsumen: <i>Code de la consommation</i>²²⁴ adalah undang-undang yang mengatur perlindungan konsumen dalam hal kredit. Kode ini memastikan bahwa kreditor memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada konsumen tentang syarat dan ketentuan pinjaman, termasuk tingkat bunga dan biaya tambahan. Hal ini melindungi konsumen dari praktik penipuan dan membantu mereka membuat keputusan	Regulasi ini bertujuan untuk melindungi konsumen dan mendorong praktik pemberian kredit yang bertanggung jawab. Perlindungan Kreditor dalam Penagihan Utang: Prosedur Penagihan Utang: Di Indonesia, terdapat beberapa prosedur penagihan utang yang dapat digunakan oleh kreditor untuk memulihkan piutang mereka, termasuk somasi yaitu pemberitahuan tertulis kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya dan gugatan perdata yaitu pengajuan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pembayaran utang. Prosedur ini memberikan mekanisme yang sah dan adil bagi kreditor untuk menagih utang mereka.²²⁵ Pengadilan Niaga memiliki yurisdiksi untuk menangani kasus-kasus kepailitan dan sengketa komersial
--	---	--	---

²²⁰ *Truth in Lending Act*. 15 U.S.C. § 1601 et seq. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.10 W.I.B.

²²¹ *Fair Debt Collection Practices Act*. 15 U.S.C. § 1692 et seq. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.11 W.I.B.

²²² *Deposit Guarantee Scheme (DGS)*. (2021). *Skema Jaminan Simpanan di Belanda*. Retrieved from dnb.nl pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.38 W.I.B.

²²³ *Wet op het consumentenkrediet (WCK)*. (1990). *Undang-Undang Kredit Konsumen*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.38 W.I.B.

²²⁴ *Code de la consommation*. (1993). *Kode Konsumsi*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.21 W.I.B.

²²⁵ Yustisia, D., & Harahap, M. (2017). *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm 39.

	yang terinformasi. <i>Wet incassokosten (WIK):</i>²²⁶ WIK mengatur biaya penagihan yang dapat dikenakan oleh kreditor terhadap debitor. Undang-undang ini menetapkan batasan yang wajar pada biaya penagihan untuk melindungi konsumen dari biaya yang tidak proporsional dan memastikan bahwa praktik penagihan utang dilakukan dengan cara yang adil dan transparan.	yang terinformasi. <i>Loi Lagarde</i>²²⁷ adalah undang-undang yang memperketat regulasi kredit konsumen dan meningkatkan perlindungan konsumen. Undang-undang ini menetapkan batasan bunga dan biaya yang dapat dikenakan oleh kreditor serta memastikan bahwa konsumen diberikan informasi yang jelas tentang pinjaman mereka. Perlindungan Kreditor dalam Penagihan Utang: <i>Procédures de recouvrement:</i> Di Perancis, ada beberapa prosedur penagihan utang yang dapat digunakan oleh kreditor untuk memulihkan piutang mereka, termasuk <i>Injonction de payer</i> yaitu perintah pembayaran yang dikeluarkan oleh pengadilan yang memungkinkan kreditor untuk memulihkan piutang mereka dengan cepat dan <i>Saisie</i> yaitu penyitaan aset debitor	lainnya. Pengadilan ini memberikan forum yang khusus dan efisien bagi kreditor untuk menyelesaikan sengketa utang dan memulihkan piutang mereka.
--	---	---	---

²²⁶ *Wet incassokosten (WIK).* (2012). *Undang-Undang Biaya Penagihan.* pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.38 W.I.B.

²²⁷ *Loi Lagarde.* (2010). *Undang-Undang Kredit Konsumen* pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.21 W.I.B.

		untuk memenuhi kewajiban pembayaran utang. Prosedur ini membantu memastikan bahwa kreditor memiliki mekanisme yang efektif untuk menagih utang mereka dengan cara yang sah dan adil.	
--	--	--	--



B. Rekonstruksi Nilai Keadilan dalam Regulasi Perlindungan Hukum Kreditor

Pancasila, sebagai dasar negara Indonesia, terdiri dari lima sila yang mencakup ketuhanan yang maha esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam teori keadilan Pancasila, Yudi Latif mengajukan gagasan bahwa keadilan harus menjadi landasan dalam mengimplementasikan nilai-nilai Pancasila.²²⁸

Teori Keadilan Pancasila Yudi Latif memiliki beberapa aspek yang perlu diperhatikan. Pertama, pentingnya kesetaraan dan perlakuan adil bagi semua individu dalam masyarakat. Keadilan sosial diwujudkan melalui pemerataan kesempatan, akses terhadap sumber daya, dan penghapusan segala bentuk diskriminasi.

Makna sila Ketuhanan Yang Maha Esa adalah percaya dan taqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa sesuai dengan agama dan kepercayaannya masing-masing menurut dasar kemanusiaan yang adil dan beradab; hormat dan menghormati serta bekerjasama antara pemeluk agama dan penganut kepercayaan yang berbeda-beda sehingga terbina kerukunan hidup; saling menghormati kebebasan menjalankan ibadah sesuai dengan agama dan kepercayaan masing-masing; tidak memaksakan suatu agama atau kepercayaannya kepada orang lain. Dikaitkan dengan profesi notaris

²²⁸ Latif, Yudi. (2010). Keadilan Pancasila: Upaya Menjalin Solidaritas Sosial. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

maka notaris seharusnya membekali diri dengan moral yang kuat, agama sehingga melandasi setiap perilakunya, jangan karena imbalan uang banyak, maka isi perjanjian diputarbalikkan atau tidak prosedural sesuai kewenangan dan wilayah jabatannya.

Makna sila Kemanusiaan yang Adil dan Beradab adalah mengakui persamaan derajat, persamaan hak dan persamaan kewajiban antara sesama manusia; saling mencintai sesama manusia; mengembangkan sikap tenggang rasa; tidak semena-mena terhadap orang lain; menjunjung tinggi nilai kemanusiaan; gemar melakukan kegiatan kemanusiaan; berani membela kebenaran dan keadilan; Bangsa Indonesia merasa dirinya sebagai bagian dari masyarakat Dunia Internasional dan dengan itu harus mengembangkan sikap saling hormat menghormati dan bekerjasama dengan bangsa lain. Dikaitkan dengan kinerja notaris yang independen, maka notaris seharusnya tidak memihak siapapun karena tidak ingin memenangkan siapapun, tidak berat sebelah dan wajib memberikan pelayanan umum yang sama kepada semua pihak tanpa pandang bulu.

Makna sila Persatuan Indonesia adalah menjaga persatuan dan Kesatuan Negara Kesatuan Republik Indonesia; rela berkorban demi bangsa dan Negara; cinta akan Tanah Air; bangga sebagai bagian dari Indonesia; dan memajukan pergaulan demi persatuan dan kesatuan bangsa yang ber-Bhinneka Tunggal Ika. Dikaitkan dengan profesi notaris maka notaris seharusnya menjunjung tinggi integritas moral kebangsaan, tidak menjual nama negara dan bangsa hanya untuk kepentingan investor

yang memerlukan legalisasinya, akan tetapi selalu dengan penuh kehati-hatian dan iktikad baik, bahwa sebagai pejabat umum bertanggungjawab kepada masyarakat, agama dan bangsa serta Negara. Notaris juga sebaiknya memiliki *link* kerjasama yang baik dengan anggota profesi demi menjaga martabat bangsa dan menjunjung etika profesi notaris.

Makna sila Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan adalah mengutamakan kepentingan negara dan masyarakat; tidak memaksakan kehendak kepada orang lain; mengutamakan budaya rembug atau musyawarah dalam mengambil keputusan bersama; dan bermusyawarah sampai mencapai konsensus atau kata mufakat diliputi dengan semangat kekeluargaan. Dikaitkan dengan profesi notaris, maka notaris menampung aspirasi dan kehendak para pihak yang ingin membuat aktaotentik, dengan ikhlas membantu mewujudkan perjanjian dengan kata sepakat dalam bentuk akta tertulis yang berkekuatan hukum. Pelayanan yang diberikan haruslah bersikap ramah dan terbuka, meskipun harus merahasiakan apa yang tertera dalam perjanjian dan proses pembuatannya.

Makna sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia adalah: bersikap adil terhadap sesama; menghormati hak-hak orang lain; menolong sesama; menghargai orang lain; melakukan pekerjaan yang berguna bagi kepentingan umum dan bersama. Dikaitkan dengan profesi notaris, seharusnya notaris menjunjung tinggi nilai keadilan dengan tetap berdasarkan ketuhanan YME, bahwa setiap perilaku notaris dalam menjalankan jabatannya harus tidak berat sebelah sehingga tercapai keadilan yang didambakan. Pelayanan yang diberikan juga tidak boleh setengah hati jika berhadapan dengan warga miskin, karena mereka

berhak pula memperoleh keadilan dalam pelayanan publik.

Sebagai negara hukum, segala aspek kehidupan dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan harus berdasarkan atas hukum yang sesuai dengan sistem hukum nasional. Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dan sebagai sarana antisipasi dalam kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara yang berdasarkan Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945. Secara doktrinal, tujuan hukum secara umum bertujuan untuk memberi keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Pasal 1 angka 1 UU Perbankan, memberikan pengertian Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.²²⁹ Definisi Bank merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.²³⁰

²²⁹ Uswatun Hasanah, 2017, *Hukum Perbankan*, Setara Press, Malang, hlm. 20.

²³⁰ Intan Ismayasari. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan* (Studi Bank NTB Cabang LOTIM). http://eprints.unram.ac.id/9875/1/JURNAL%20ILMIAH_INTAN%20ISMAYASARI.pdf

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Adapun yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi ialah demokrasi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945,²³¹ lebih lanjut Demokrasi ekonomi ini tersimpul dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, yaitu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan.²³²

Dalam ceramahnya di gedung kebangkitan Nasional, ahli ekonomi Universitas Gadjah Mada Mubiyanto mengemukakan bahwa demokrasi ekonomi Indonesia memiliki ciri-ciri sebagai berikut : pertama, dalam sistem ekonomi Pancasila koperasi adalah sokoguru perekonomian; kedua, perekonomian Pancasila digerakkan oleh rangsangan-rangsangan ekonomi, sosial dan yang paling penting ialah moral; ketiga, perekonomian Pancasila ada hubungannya dengan Tuhan Yang Maha Esa, sehingga dalam Pancasila terdapat solidaritas; keempat, Perekonomian Pancasila berkaitan dengan persatuan Indonesia, yang berarti nasionalisme menjiwai tiap kebijakan ekonomi. Adapun sistem perekonomian kapitalis pada dasarnya kosmopolitanisme, sehingga dalam mengejar keuntungan tidak mengenal batas-batas negara, kelima, sistem perekonomian Pancasila tegas dan jelas adanya keseimbangan antara perencanaan sentral (nasional) dengan tekanan pada desentralisasi di dalam pelaksanaan kegiatan ekonomi.²³³

²³¹ Hermansyah, 2020, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm.14.

²³² Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, 2016, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 16.

²³³ Hermansyah, *Loc.Cit.*

Dengan kata lain ideologi Pancasila dapat mewujudkan prinsip-prinsip demokrasi ekonomi dalam industri perbankan Indonesia dalam mengantisipasi hal-hal negatif yang akan dihadapi, seperti yang diungkapkan dalam Garis Besar Haluan Negara, yaitu pertarungan bebas, sistem liberalisme yang mendorong eksploitasi orang dan bangsa lain; sistem etatisme di mana Negara dan aparatur ekonomi secara dominan mematikan potensi dan penciptaan unit ekonomi swasta; dan konsentrasi kekuatan industri perbankan dalam satu kelompok yang merugikan.²³⁴

Selanjutnya mengenai fungsi Perbankan dapat dilihat dari Pasal 3 UU Perbankan yang menyatakan bahwa: “Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat” hal ini menunjukkan bahwa Bank berfungsi sebagai suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (surplus unit) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*).²³⁵

Selain itu Perbankan Indonesia memiliki tujuan strategis yang tidak hanya berorientasi pada hal-hal yang sifatnya keuntungan, tetapi juga berorientasi pada hal-hal yang non-ekonomis semisal stabilitas nasional yang meliputi stabilitas politik dan stabilitas sosial. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 4 UU Perbankan yang menyatakan bahwa, “Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi

²³⁴ Andi Tenri Famauri, The Values of Pancasila in Electronic Banking Agreement, *Journal Hasanuddin Law Review*, Volume 5 Issues 3, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, MMXIX, 2019, Hlm. 293.

²³⁵ I Made Pratista Yuda, Pengaruh Faktor Internal Bank terhadap Jumlah Kredit yang Disalurkan, *Jurnal Akuntansi dan Auditing*, Departemen Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis UNDIP, 2010, hlm 1.

dan stabilitas nasional, kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

Dalam perjalanannya, tujuan perbankan Indonesia tidak semulus yang diharapkan.²³⁶ Pandemi covid 19 yang terjadi membuat semua sektor terdampak, tidak terkecuali sector perbankan. Secara umum, untuk menjalankan transaksi bisnis dalam sektor perbankan yang di sini melaksanakan kredit, cukup mungkin terdapatnya nasabah/debitor yang wanprestasi atau tidak bisa menjalankan kewajibannya erlebih terdapatnya pandemi covid-19. Dalam mengurangi terdapatnya kerugian antara nasabah sebagai debitor dan pihak bank sebagai kreditor, OJK (Otoritas Jasa keuangan) mengeluarkan POJK Nomor 11/POJK.03/2020 mengenai Stimulus rekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Covid-19. Namun regulasi POJK Nomor 11/POJK.03/2020 mengenai Stimulus rekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Covid-19 dalam kenyataannya kurang dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat. Guna mewujudkan rasa keadilan pada perjanjian kredit sehubungan perjanjian hak tanggungan akibat covid 19, maka perlu kiranya dilakukan rekonstruksi hukum terkait beberapa ketentuan dalam regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hak tanggungan sebagaimana regulasi regulasi -regulasi yang sudah dijelaskan dalam bab substansi dalam bab IV penelitian ini.

²³⁶ Sulistyowati Irianto, *Introducing Sociolegal Studies and Its Methodological Implementation*, in Sulistyowaty and Sidharta (eds), *Research Methods of Law of Constellation and Reflection*, p. 177. See also Sulistyowati Irianto in the same book, *Legal Practice: Sociolegal Perspectives* (Jakarta: Obor Foundation, 2009), 308.

C. Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor

Pertama, peneliti melihat bahwa limitasi waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT pada hakikatnya merupakan wujud perlindungan hukum oleh Negara yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, ketentuan batasan waktu tersebut terkendala oleh belum siapnya aparatur di bidang pertanahan dalam memenuhi ketentuan batas waktu tersebut. Sehingga perlindungan hukum bagi pihak kreditor belum optimal. Lebih dari itu, kerugian yang diterima kreditor akibat pengaturan SKMHT dimaksud pada dasarnya mendistorsi fungsi lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagai komponen penting dan mendasar bagi pembangunan perekonomian nasional.

Kedua, pengaturan mengenai jangka waktu SKMHT sebagaimana tertuang pada Pasal 15 ayat 4 UUHT terindikasi mengandung norma kabur. Hal tersebut dapat terlihat dari ketidaksesuaian antara aturan jangka waktu dan pelaksanaannya dalam ranah praktik. Padahal untuk menjamin validitas dan efektivitas suatu undang-undang seharusnya aturan yang dibuat harus berkepastian hukum dan sesuai dengan keadaan di masyarakat. Aturan dalam norma pasal tersebut tidak memperhitungkan efektivitas jangka waktu keberlakuan SKMHT yang terkendala oleh negara itu sendiri yaitu belum adanya koordinasi antara instansi terkait. Sehingga mengakibatkan APHT berdasarkan SKMHT tersebut tidak bisa didaftarkan Hak Tanggungannya.

Dilain sisi, Pengaturan jangka waktu SKMHT sebagaimana pada UUHT Pasal 15 Ayat 3 dan 4 potensial menimbulkan kredit macet yang merugikan kreditor.

Supaya dapat mewujudkan pengimplementasian rekonstruksi nilai keadilan Pancasila dalam rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hak tanggungan berbasis nilai keadilan peneliti memberikan saran-saran dalam ruang lingkup serta materi muatan apa saja yang hendak direkonstruksi dalam pengaturan rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hak tanggungan berbasis nilai keadilan yang dituangkan dalam tabel sebagai berikut:



Tabel 3

Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum terhadap Kreditor dalam

Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan

No. Nomor	Sebelum Direkonstruksi	Kelemahan-Kelamahan	Setelah Direkonstruksi
1.	“Pasal 15 ayat 3 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.” Berikut aturan pelaksanaan: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	Limitasi waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 3 UUHT pada hakikatnya merupakan wujud perlindungan hukum oleh Negara yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, ketentuan batasan waktu tersebut terkendala oleh belum siapnya aparatur di bidang pertanahan dalam memenuhi ketentuan batas waktu tersebut. Sehingga perlindungan hukum bagi pihak kreditor belum optimal. Lebih dari itu, kerugian yang diterima kreditor akibat pengaturan SKMHT dimaksud pada dasarnya mendistorsi fungsi lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagai komponen penting dan mendasar bagi pembangunan perekonomian nasional.	“Pasal 15 ayat 3 (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Dengan terbitnya regulasi baru yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai Pasal 15 Ayat 3 tersebut di atas ditambahkan sistem untuk bisa didaftarkan Sertipikat Hak Tanggungannya secara Elektronik, cukup dengan melampirkan akta kematian.

2.	“Pasal 15 ayat 4 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.” Berikut aturan pelaksanaan: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	Pengaturan mengenai jangka waktu SKMHT sebagaimana tertuang pada Pasal 15 ayat 4 UUHT terindikasi mengandung norma kabur. Hal tersebut dapat terlihat dari ketidaksesuaian antara aturan jangka waktu dan pelaksanaannya dalam ranah praktik. Padahal untuk menjamin validitas dan efektivitas suatu undang-undang seharusnya aturan yang dibuat harus berkepastian hukum dan sesuai dengan keadaan di masyarakat. Aturan dalam norma pasal tersebut tidak memperhitungkan efektivitas jangka waktu keberlakuan SKMHT yang terkendala oleh negara itu sendiri yaitu belum adanya koordinasi antara instansi terkait. Sehingga mengakibatkan APHT dari SKMHT tersebut tidak dapat didaftarkan Hak Tanggungannya. Dilain sisi, Pengaturan jangka waktu SKMHT sebagaimana pada UUHT Pasal 15 Ayat 4 potensial menimbulkan kredit macet yang merugikan kreditor	“Pasal 15 ayat 4” Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 9 (sembilan) bulan sesudah diberikan. Dengan terbitnya regulasi baru yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai Pasal 15 Ayat 4 tersebut di atas ditambahkan sistem untuk bisa didaftarkan Sertipikat Hak Tanggungannya secara Elektronik, cukup dengan melampirkan akta kematian.
----	---	--	--

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

1. Regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan belum berbasis nilai keadilan.

Bahwa ketentuan Hak Tanggungan Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4, setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia, maka APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT sesuai pasal tersebut diatas tidak dapat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungannya secara elektronik. Sehingga Sertipikat Hak tanggungannya belum terbit akibatnya kreditor belum mendapat perlindungan yang optimal. Kedua bahwa Pembuatan SKMHT sebagaimana mengacu Pasal 15 ayat 3 dan 4 penjelasan pasal 4 dan pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa batas waktu berlaku SKMHT adalah 1 bulan bagi Hak Atas Tanah yang sudah terdaftar dan 3 bulan bagi Hak Atas Tanah yang belum terdaftar, dari SKMHT tersebut belum memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditor. Sebab meskipun jangka waktu masih berlaku akan tetapi dalam hal pemilik jaminan meninggal dunia APHT yang berdasar SKMHT tersebut tidak dapat didaftarkan Sertipikat Hak Tanggungannya karena terkendala sistem pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik.

2. Kelemahan Penerapan Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Saat Ini

Kelemahan penerapan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat ini belum berbasis keadilan karena ada beberapa Faktor yang mempengaruhi yaitu keseimbangan antara Hak kreditor dengan debitor menjadikan kepastian hukum terabaikan, membuat kreditor berada diposisi ketidakpastian atas pendaftaran jaminan Hak Tanggungan.

Kelemahan pada faktor transparansi dan informasi yang tidak memadai. Debitor tidak memberikan informasi yang tidak lengkap dan transparan mengenai kondisi pemilik jaminan sehingga menyebabkan kreditor menghadapi resiko yang tidak terdata. Proses penyelesaian sengketa di Pengadilan yang lama dan biaya yang tinggi Alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau cara Arbitrase mungkin belum dioptimalkan penggunaannya, sehingga kreditor tidak mempunyai akses yang cepat dan efisien untuk menyelesaikan masalah yang di hadapi.

3. Rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan.

Untuk mengatasi masalah-masalah tersebut perlu diadakan Rekonstruksi Regulasi dan Peningkatan Efisiensi dalam proses penyelesaian sengketa langkah-langkah yang dapat diambil:

- a. Meningkatkan kepastian hukum yang memadai melalui Peraturan yang ada;

- b. Meningkatkan transparansi mewajibkan debitor memberikan Informasi yang lengkap dan transparan mengenai Aset yang dijaminkan dan pemilik Jaminan.
- c. Peraturan tentang Hak Tanggungan harus ditegaskan solusi secara manual jika terdapat kendala sistem Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, dengan konsep *The non Enforcement of Law* / menyimpangi hukum.
- d. Merekonstruksi Pasal 15 ayat 3 dan 4 UU Hak Tanggungan menjadi Pasal 15 ayat 3 berbunyi, “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Dengan terbitnya regulasi baru yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai Pasal 15 Ayat 3 tersebut di atas ditambahkan sistem untuk bisa didaftarkan Sertipikat Hak Tanggungannya secara Elektronik, cukup dengan melampirkan akta kematian.” Sedangkan Pasal 15 ayat (4) nya menjadi berbunyi “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 9 (sembilan) bulan sesudah diberikan. Dengan terbitnya regulasi baru yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dalam kondisi tertentu yaitu pemilik jaminan meninggal dunia APHT berdasarkan SKMHT sesuai Pasal 15 Ayat 4 tersebut di atas ditambahkan sistem untuk bisa didaftarkan

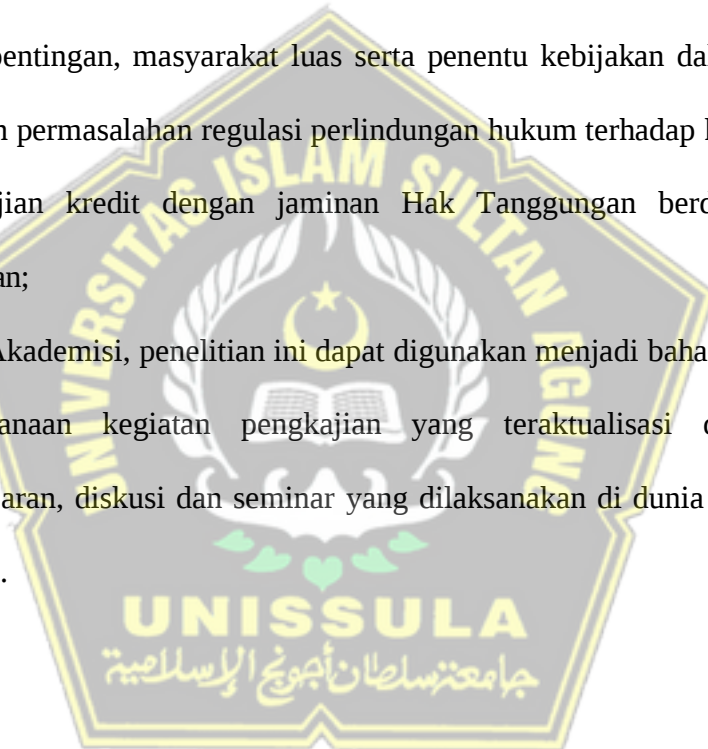
Sertipikat Hak Tanggungannya secara Elektronik, cukup dengan melampirkan akta kematian.”

B. Saran

1. Menteri ATR/BPN harus menjamin sistem yang dapat melindungi hak-hak kreditor dalam memberikan kredit kepada debitor harus dipastikan solusi yang adil dalam jaminan kepastian hukum bagi kreditor. Sekaligus harus mampu mencegah atau meminimalkan resiko adanya peristiwa hukum Penjamin meninggal Dunia, ketika agunan tersebut baru diikat dengan SKMHT.
2. Institusi terkait yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN mengeluarkan regulasi baru yang memfasilitasi dalam keadaan tertentu yaitu adanya peristiwa hukum pemilik jaminan meninggal sudah di tetap bisa dilaksanakan pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungannya.
3. Korupsi dan konflik kepentingan merupakan masalah serius dalam budaya hukum di banyak negara, termasuk Indonesia. Dalam konteks pemberian fasilitas pinjaman dengan perjanjian kredit, hal ini bisa terjadi ketika dalam pemberian kredit terdapat unsur suap atau memiliki kepentingan pribadi dalam menyetujui permohonan kredit yang seharusnya ditolak. Tindakan seperti ini jelas merusak integritas sistem perbankan dan meningkatkan risiko kredit bermasalah. Saran atas korupsi yaitu penegakan hukum yang tegas dan transparan terhadap pelanggaran dalam perjanjian kredit sangat diperlukan. Lembaga pengawas seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) harus diberdayakan untuk melakukan pengawasan yang efektif dan menindak tegas pelanggaran hukum.

C. Implikasi Kajian

1. Kegunaan secara teoritis, untuk menemukan teori baru atau konsep baru dalam bidang hukum khususnya hukum perdata yang berkaitan dengan perlindungan hukum yang merupakan rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berbasis nilai keadilan;
2. Kegunaan secara praktis, menjadi sumbangan pemikiran bagi pihak yang berkepentingan, masyarakat luas serta penentu kebijakan dalam kaitannya dengan permasalahan regulasi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berdasarkan nilai keadilan;
3. Bagi Akademisi, penelitian ini dapat digunakan menjadi bahan rujukan bagi pelaksanaan kegiatan pengkajian yang teraktualisasi dari kegiatan pengajaran, diskusi dan seminar yang dilaksanakan di dunia akademis dan praktis.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni Bandung, 1982)
- Achmad Ali, “Menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) Dan Teori Peradilan (*Judicialprudence*) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (*Legisprudence*)”, in 5, ed. Kencana Prenadamedia Group (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013)
- Adjie, H. (2013). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. PT.Refika Aditama
- Agus Santoso, “*Hukum, Moral, Dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*”, in 1, ed. Prenada Media Group (Jakarta: Prenada Media Group, 2012)
- Ahmad Sudiro dan Deni Bram, “*Hukum Dan Keadilan (Aspek Nasional & Internasional)*”, in 1, ed. Raja GrafindoPersada (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013)
- Alwi, Hasan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, Jakarta: PT Balai Pustaka, 2007
- Arfiana Novera dan Meria Utama. *Dasar-dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*. Malang: Tunggal Mandiri, 2014
- Badriyah Harun. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: 2010. Pustaka Yustisia
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dan Praktek*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1991)
- Bernadette M.Waluyo. (1997). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Rajawali Pers
- Bappenas, *Pedoman Penerapan Reformasi Regulasi*, Jakarta: Konsep, 2011
- Barda, Nawawi Arief, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University, Press, 1992)
- Bismar Siregar, “*Hukum Hakim Dan Keadilan Tuhan*”, ed. GemaInsani Press (Jakarta: GemaInsani Press, 1995)
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- Darji Darmodiharjo dan Sidharta, “*Pokok-Pokok Filsafat Hukum Apa Dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*” ed. Gramedia Pustaka Utama (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006)
- Djuhanedah Hasan, *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horinsontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

- Efran Helmi Juni, *"Filsafat Hukum"*, in 1, ed. Pustaka Setia (Bandung: Pustaka Setia, 2012)
- Erlyn Indarti, *Diskresi dan Paradigma Sebuah Telaah Filsafat Hukum*, Semarang, Pidato Pengukuhan disampaikan pada Upacara Penerimaan Jabatan Guru Besar dalam Filsafat Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 4 November 2010
- Eugema Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta
- Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan masalah Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta
- Gazali, Djon S., Usman, Rachmadi. 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia Kencana*. Jakarta Perdana Media Group, 2007
- H.M. Arba & Diman. 2020. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika
- H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- _____, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- H. Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset
- Harun, B. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Jakarta: Pustaka Yustisia
- Hermansyah, 2020, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta
- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta,
- Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Alumni, Bandung, 1983
- Koentjaraningrat, 1997, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Gramedia, Jakarta,
- Lawrence Friedman, lihat dalam Gunther Teubner (Ed), *ibid*, 1986. h. 13-27. William J. Chambliss dan Robert B. Seidman, *Law, Order and Power, Reading*, Mass: Addison-Wesley, 1971
- _____, *"Law and Development, A General Model"* dalam *Law and Society Review*, No. VI, 1972
- _____, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, diterjemahkan oleh M. Khozim dari buku *The Legal System: A Social Science Perspective*. Bandung: Penerbit Nusa Media, 2011

- Lukman Santoso Az, et. al. *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*. (Yogyakarta: Trussmedia Grafika, 2017
- M. Khoidin, 2017, *Hukum jaminan (Hak-Hak jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya
- M.Bahsan, 2017. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kreda Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- _____, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ed. 1, cet. 5, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015
- Marwati Riza, *Perlindungan Hukum Pekerja Migran Indonesia di Luar Negeri*, AS Publishing, Makassar, 2009
- Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Pradnya Paramita, Bandung, 1975
- Muhammad Syahdan Thariq. (2023). *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS TERHADAP AKTA OTENTIK YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 ATAS PERUBAHAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS*. Skripsi(S1) thesis, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN
- Mulyana W. Kusumah dan Paul S. Baut (editor) *"Hukum, Politik dan Perubahan Sosial"*, Jakarta: Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 1998
- Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln, *Handbook of Qualitative Research*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, 2016, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung
- Philippe Nonet & Philip Selznick (1978) *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*. Harper Colophon Books, New York.
- Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, 2006
- Priananda, Sigit., Susilo. 2017. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat.
- Purwahid Patrik & Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang
- Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1996
- R. Subekti dan Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*, Gramedia Puadtaka, Jakarta
- _____, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung

- _____. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Cita Aditya Bakti
- R. Yando Zakaria, *Etnografi Tanah Adat: Konsep-Konsep Dasar dan Pedoman Kajian Lapangan*, Bandung: Agrarian Resources Center (ARC), 2018
- Ricardo Simanjuntak. *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: Kontan Publishing, 2011
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990
- Roscoe Pound, *Scope and Purpose of Sociological Jurisprudence*, *Harvard Law Review*. Vol. 25, Desember 1912.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- _____. 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta
- _____. dan Nurbani, Erlis Septiana, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- _____. dan Erlis Septiana Nurbani, 2020, *Pengantar Ilmu Hukum*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada
- Satjipto Rahardjo, dalam Pertemuan Ilmiah LIPI, tanggal 17 dan 18 Oktober 1977, yang dimuat dalam Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, "*Masalah-masalah Hukum*"
- _____. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000
- _____. "*Hukum Progresif, Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*", ed. Genta Publishing (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009)
- Sembiring, Sentosa. 2012. *Hukum Perbankan*. Bandung: Mandar Maju
- Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003
- Sri Soedawi Masjchoen Sofwan 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta
- Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 1984

- _____. & Tjikrosudibio, R. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Prodnnya Paramita
- Sulistyowati Irianto, *Introducing Sociolegal Studies and Its Methodological Implementation*, in Sulistyowaty and Sidharta (eds), *Research Methods of Law of Constellation and Reflection*, p. 177. See also Sulistyowati Irianto in the same book, *Legal Practice: Sociolegal Perspectives* (Jakarta: Obor Foundation, 2009)
- Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Sinar Grafika
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993
- Suwandi, Sarwiji, *Semantik Pengantar Kajian Makna*, Yogyakarta: Media Perkasa, 2008
- Tjitrosudibio dan Subekti, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Uswatun Hasanah, 2017, *Hukum Perbankan*, Setara Press, Malang
- Wolfgang Friedmann (1953) *Legal Theory*. Stevens and Sons Ltd, London
- Yudha Pandu. 2008. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta : Indonesia Legal Center Publishing
- Yudi Latif. 2010. *Keadilan Pancasila: Upaya Menjalin Solidaritas Sosial*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- _____. 2011. *Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, dan Aktualitas Pancasila*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2011
- _____. 2015. *Revolusi Pancasila*, Mizan, Bandung.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggyunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Surat Edaran Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD tentang Pemberian Kredit diinstruksikan harus dibuat dengan Surat Perjanjian Kredit

C. JURNAL DAN KARYA ILMIAH LAINNYA

Ahmad Yani dan Rezky Amalia Syafiin, (2021), Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan. *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, Volume 14 Nomor 1

Andi Tenri Famauri, *The Values of Pancasila in Electronic Banking Agreement*, *Journal Hasanuddin Law Review*, Volume 5 Issues 3, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, MMXIX, 2019

Anwar, M. (2014). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. *Jurnal Jendela Hukum*, Vol. 1 No. (1)

Hikmawanto Juwana. 2005. "Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia". *Jurnal Hukum*. Vol. 01 No. 1

I Made Pratista Yuda, Pengaruh Faktor Internal Bank terhadap Jumlah Kredit yang Disalurkan, *Jurnal Akuntansi dan Auditing*, Departemen Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis UNDIP, 2010

Indra Kusumawardhana, "Indonesia di Persimpangan: Urgensi Undang-Undang Kesetaraan dan Keadilan Gender di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires pada tahun 2017", *Jurnal HAM*, Volume 9, Nomor 2, Desember 2018

Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni, 2020, Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Unib*, Vol. 10, No. 2

Pengalaman pekerjaan peneliti sebagai Notaris/PPAT Kabupaten Brebes, 26 Juni 2024, pukul 15.46 W.I.B.

Rezki Syahri Rakhmadi, 2019, Konsep dan Penerapan Sistem Jaminan Pada Lembaga Keuangan Syariah, *Jurnal Madani Syari'ah*, Vol. 2 No. 1

Satjipto Rahardjo, Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan. *Jurnal Hukum Progresif Program Doktor Ilmu Hukum Univ. Diponegoro*, Vol. 1/No. 1/April 2005

Sitompul, R. W., &dkk. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Rectum*, Vol. 4 No. (1)

Putri Alam Prabancani, Desak Gde Dwi Arini, dan 1 Gusti Ketut Sri Astit, 2019, Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1. No.1

Yohanes Benny Apriyanto, 2015, Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*

Wawancara dengan Siyamto, Kepala Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) Kabupaten Brebes, 28 Juni 2024, pukul 16.17 W.I.B.

D. INTERNET

American Bar Association. (2020). *Guide to Bankruptcy Law and Practice*. Chicago: ABA Publishing. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.15 W.I.B

Andrew Altman (1990) *Critical Legal Studies-a Liberal Critique*. Princeton Univ. Press, Princeton, N.J. <http://www.legalitas.org>, diakses pada tanggal 13 Maret 2016.

Aristoteles, Nicomachean Ethlmics, translated by W.D. Ross, <http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles-nicomachaen.html>. diakses pada 12 Mei 2022

Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). (2021). *Perlindungan Konsumen dalam Kredit*. Retrieved from acpr.banque-france.fr pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.19 W.I.B

Autoriteit Financiële Markten (AFM). (2021). *Perlindungan Konsumen dalam Kredit*. Retrieved from afm.nl pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.35 W.I.B

Basel Committee on Banking Supervision. (2010). *Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems*. Retrieved from bis.org pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.09 W.I.B

Banque de France. (2021). *Regulasi dan Pengawasan Perbankan*. Retrieved from banque-france.fr pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.18 W.I.B

Burgerlijk Wetboek. Buku 3 dan Buku 5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.34 W.I.B

Code civil. (1804). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perancis*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.17 W.I.B

- Code de commerce*. (1807). *Undang-Undang Perdagangan Perancis*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.17 W.I.B
- Code de la consommation*. (1993). *Kode Konsumsi*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.21 W.I.B
- Code monétaire et financier*. (2000). *Kode Moneter dan Keuangan*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 19.19 W.I.B
- Cornell Law School. (2021). *Power of Attorney*. Diakses dari <https://www.law.cornell.edu>. Pada hari Jumat 5 Juli 2024 pukul 16.61 W.I.B
- Cour de Cassation. (2021). *Jurisprudence sur les Procurations*. Diakses dari <https://www.courdecassation.fr>. Pada hari Jumat 5 Juli 2024 pukul 17.02 W.I.B
- De Jong, E., & Tjittes, J. (2018). *Hollandsche Rechtsgeleerdheid: Inleiding tot het Nederlandse Recht*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers. Pada hari Jumat 5 Juli 2024 pukul 16.56 W.I.B
- De Nederlandsche Bank (DNB). (2021). *Regulasi dan Pengawasan Perbankan*. Retrieved from [dnb.nl](https://www.dnb.nl). pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.34 W.I.B
- Deposit Guarantee Scheme (DGS). (2021). *Skema Jaminan Simpanan di Belanda*. Retrieved from [dnb.nl](https://www.dnb.nl). pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.38 W.I.B
- Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, Pub.L. hlm 111–203. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.10 W.I.B
- Faillissementswet*. (1893). *Undang-Undang Kebangkrutan Belanda*. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.33 W.I.B
- Fair Debt Collection Practices Act*. 15 U.S.C. § 1692 et seq. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.11 W.I.B
- Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC). (2021). *Deposit Insurance FAQs*. Retrieved from [fdic.gov](https://www.fdic.gov). pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.10 W.I.B
- <https://greatdayhr.com/id-id/blog/regulasi-adalah/>, diakses pada Tanggal 11 Maret 2024, pada Pukul 16.00 WIB
- Huls, N., & Jungmann, E. (2013). *Insolvency Law in the Netherlands: Theory and Practice*. Deventer: Kluwer. pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.39 W.I.B
- Intan Ismayasari. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan* (Studi Bank NTB Cabang LOTIM). http://eprints.unram.ac.id/9875/1/JURNAL%20ILMIAH_INTAN%20ISMAYASARI.pdf

- Lamy, L., & Gavalda, C. (2014). *Droit bancaire et financier*. Paris: Dalloz.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 19.22 W.I.B
- Loi Lagarde. (2010). *Undang-Undang Kredit Konsumen*.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 19.21 W.I.B
- Office of the Comptroller of the Currency. (2021). *OCC Regulation and Enforcement*. Retrieved from occ.treas.gov.pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.09 W.I.B
- Rahayu, 2009, *Pengangkutan Orang*, disadurdari <https://etd.eprints.ums.ac.id>, tanggal 1 Juni 2024 pukul 07.33 WIB
- Truth in Lending Act*. 15 U.S.C. § 1601 et seq.pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.10 W.I.B
- U.S. Department of Justice. (2020). *Bankruptcy Basics*. Retrieved from justice.gov.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.08 W.I.B
- Uniform Commercial Code. Article 9: Secured Transactions*.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.09 W.I.B
- United States Bankruptcy Code. Title 11 of the United States Code*.pada hari Kamis 13 Juni 2024 pada pukul 18.07 W.I.B
- Wet op het consumentenkrediet (WCK)*. (1990). *Undang-Undang Kredit Konsumen*.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.38 W.I.B
- Wet op het financieel toezicht (Wft)*. (2006). *Undang-Undang Pengawasan Keuangan*.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.36 W.I.B
- Wet incassokosten (WIK)*. (2012). *Undang-Undang Biaya Penagihan*.pada hari Kamis13Juni 2024 pada pukul 18.38 W.I.B

