



Akibat Hukum Bagi Pihak Ketiga Dalam Memberikan Jaminan Hak Tanggungan Kepada Pihak Kreditur Dalam Perjanjian Kredit

Zendra Guntara ^{(1)*}, Bisma Putra Pratama ⁽²⁾, Beatrix Benni ⁽³⁾

⁽¹⁾ Universitas Ekasakti, Padang, Indonesia

⁽²⁾ Universitas Ekasakti, Padang, Indonesia

⁽³⁾ Universitas Ekasakti, Padang, Indonesia

*Corresponding Author: zendraz10@gmail.com

Info Artikel

Direvisi: 2023-11-11

Diterima: 2023-11-25

Dipublikasi: 2023-12-23

Kata Kunci:

Akibat Hukum, Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit

Keywords:

Legal Consequences, Mortgage Rights, Credit Agreements

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum bagi pihak ketiga dalam memberikan jaminan hak tanggungan kepada pihak kreditur dalam perjanjian kredit berdasarkan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Yuridis Normatif yang didukung pendekatan Yuridis Empiris. Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh pihak ketiga pada PT. BPR Pagaruyung dilakukan dengan prosedur tentang ketentuan, syarat-syarat yang harus dilakukan sejak diajukan permohonan kredit sampai dengan lunasnya suatu kredit yang diberikan oleh PT. BPR Pagaruyung. Syarat-syarat dalam prosedur pengkreditan yang harus dilewati yaitu dengan mengajukan Permohonan untuk mendapatkan fasilitas jenis kredit, Pemberian Jaminan, tahap wawancara pertama, peninjauan lokasi, wawancara kedua, keputusan kredit dan dilakukan Akad perjanjian akad kredit kemudian direalisasikan. Akibat hukum bagi pihak ketiga dalam memberikan jaminan hak tanggungan kepada pihak kreditur dalam perjanjian kredit pada PT. BPR Pagaruyung terdapat di dalam UUHT Pasal 6, dalam Perjanjian Kredit Nomor perjanjian kredit Nomor: 14768/PT. BPR Pgr-2016/052016 /052023 akibat hukum terhadap pihak ketiga yang melakukan gugatan sebagaimana dalam putusan nomor 22/Pdt.G/2021/PN. Bsk adalah majelis hakim menolak gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga sehingga pihak PT. BPR Pagaruyung mendapatkan kepastian hukum terhadap perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

Abstract

This article aims to determine the legal consequences for third parties in providing collateral for mortgage rights to creditors in credit agreements based on Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights. The approach used is a Normative Juridical approach supported by an Empirical Juridical approach. Credit agreement with mortgage rights provided by a third party to PT. BPR Pagaruyung is carried out with procedures regarding provisions and conditions that must be met from the time a credit application is submitted until the credit granted by PT. BPR Pagaruyung is paid off. The conditions in the credit procedure that must be passed are by submitting an application to obtain a type of credit facility, providing collateral. After that, the risk mitigation stage is carried out, including the first interview stage, location inspection, second interview, credit decision and a credit agreement agreement is carried out and then it is realized. . legal consequences for third parties in providing collateral for mortgage rights to creditors in credit agreements at PT. BPR Pagaruyung is contained in UUHT Article 6, in the Credit Agreement Credit Agreement Number: 14768/PT. BPR Pgr-2016/052016 /052023 legal consequences for third parties who file lawsuits as in decision number 22/Pdt.G/2021/PN. Bsk is that the panel of judges rejected the lawsuit filed by a third party so that PT.

PENDAHULUAN

Lembaga perbankan selaku lembaga keuangan memegang peranan penting di dalam kegiatan perekonomian, sesuai dengan asas, fungsi dan tujuan perbankan. Bab II Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Perbankan) yang menyebutkan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank sebagai lembaga keuangan disamping menjalankan fungsi pengarahan (memobilisasi) dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, bank juga menjalankan fungsi sebagai lembaga kredit sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 6 huruf b dan huruf m Undang-Undang Perbankan.¹ Dapat dilihat fungsi utama bank yang kemudian ditegaskan dalam Pasal 3 Undang-Undang Perbankan, fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Sebagaimana fungsi perbankan pada umumnya, selain menghimpun dana (menerima simpanan), bank juga menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pemberian pinjaman uang atau kredit.

Pemberian kredit oleh kreditur dalam kedudukannya sebagai orang perseorangan maupun badan hukum kepada debitur, sudah lazim terjadi dalam kehidupan masyarakat. Pada dasarnya perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan sejumlah utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi maka pihak kreditur akan mengambil atau menjual jaminan yang akan digunakan untuk pelunasan utangnya.²

Bank dalam menyalurkan kredit-kreditnya menerapkan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) melalui analisis yang mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat serta dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap untuk menghindari resiko yang ada. Selanjutnya, bank diharuskan untuk melakukan penilaian yang sangat baik dan teliti kepada calon debitur dengan menggunakan prinsip 5C sebagai pisau analisis, yaitu Watak (*Character*), Kemampuan (*Capacity*), Modal (*Capital*), Kondisi Ekonomi (*Condition of Economy*) dan Agunan (*Collateral*).

Perjanjian kredit kepada para pihak adalah keterikatan antara bank dan nasabah. Perjanjian dapat dikatakan sah apabila memiliki syarat-syarat sah nya suatu perjanjian antara lain sepakat, cakap, hal tertentu dan sebab halal. Sepakat dan cakap adalah syarat subjektif, hal

¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 2008, hlm 9.

² Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 75.

tersebut berkaitan dengan subyek perjanjian, jika sepakat dan cakap tidak terpenuhi, para pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Hal tertentu dan sebab halal ialah syarat objektif hal ini disebabkan keduanya merupakan objek perjanjian, jika belum terpenuhi maka tidak sah perjanjian. Hal ini mengakibatkan perjanjian dianggap tidak ada.³

Jaminan yang menjadi salah satu syarat dalam perjanjian kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian bank. Syarat objek jaminan yang dijadikan agunan kredit tersebut harus sah dan tidak diragukan juga oleh pihak lain. Kegunaan agunan di suatu Perjanjian kredit agar perjanjian itu bebas risiko, sehingga agunan secara alami harus mewakili debitur.” Apabila jaminan tambahan berupa Hak Tanggungan, “Sebelum memberikan Hak Tanggungan, berjanji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan untuk melunasi hutang tertentu, yang diatur dalam perjanjian hutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan.” Tri Widiyono menyatakan bahwa “sifat utama dari jaminan kredit adalah pemberian hak-hak jaminan kredit wajib dilakukan oleh pemiliknya, maka atas pemberian jaminan kredit itu menjadi batal dan selanjutnya akta pembebanannya juga menjadi batal demi hukum.”⁴

Pada dasarnya perjanjian kredit adalah perjanjian pokok artinya pemindahan dana dari seorang kreditur kepada seorang debitur sebagai bukti adanya batas-batas hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian tersebut dan fungsinya adalah memonitor kredit. Perjanjian penjaminan adalah tambahan dan fungsinya untuk memberikan kepercayaan kepada kreditur atas kemampuan debitur agar membayar kembali piutang apa yang harus dikembalikan dalam perjanjian.⁵

Penyelesaian yang dilakukan oleh pihak bank terlebih dahulu dilakukan secara administrasi untuk menyelesaikan kredit yang bermasalah sebelum melakukan penyelesaian melalui jalur hukum seperti melakukan gugatan ke pengadilan dan pengeksekusian barang jaminan. Penyelesaian secara administrasi perkreditan antara lain Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*), Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), Penataan Kembali (*Restructuring*).⁶

Hukum perdata Indonesia mengenal jaminan yang bersifat kebendaan dan hak perorangan.⁷ Jaminan yang menimbulkan keyakinan atas pemberian kredit oleh pihak bank tersebut, agunan atau jaminan kebendaan atau jaminan materiil dianggap yang paling aman dan ideal untuk mengisi resiko yang ditanggung oleh bank. Jaminan tersebut dapat berbentuk benda bergerak misalnya gadai, fidusia, maupun benda tidak bergerak misalnya hak tanggungan, hipotik, *creditverband*.

Seperti halnya perjanjian kredit, hak tanggungan pun merupakan perjanjian *accessoir* yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu objek atau jaminan, sebelumnya didahului dengan adanya perjanjian hutang piutang atau pengakuan hutang yang dalam prakteknya menyebutkan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan oleh debitur atau pemilik jaminan sebagaimana juga disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

³ Tesalonika Marta Ayuning Tyas dan Adi Sulistyono Pranoto, Pembatalan Akta Perjanjian Kredit Karena Objek Jaminan Tidak Sah, *Jurnal Repertorium* Volume IV Nomor 2, H106.

⁴ Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia, Jasa dan Kredit*, Ghalia, Jakarta, 2006, hlm. 290

⁵ Mulyoto, *Perjanjian, Cakrawala*, Yogyakarta, 2012, hlm. 58-59

⁶ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 1996, hlm. 553-573.

⁷ Siswanto Sutoyo, *Menangani Kredit Bermasalah*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997, hlm. 1- 2

pada Perjanjian Kredit Nomor: 14768/PT. BPR Pgr-2016/052016/052023 tertanggal 17 Mei 2016 atas nama debitur Andri Payabadar dengan nilai kredit sebesar Rp. 424.000.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah), jaminan yang diberikan oleh debitur berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 563 dan telah diberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 364/2016 serta juga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 685/2016 atas pemegang hak PT. BPR Pagaruyung. Dalam perjalanannya ternyata nasabah yang bersangkutan mengalami kemacetan terhadap usahanya, sehingga terjadi pula kredit macet pada PT. BPR Pagaruyung.

Ketika kredit tersebut macet/wanprestasi dan pihak PT. BPR Pagaruyung melakukan permohonan lelang kepada kepala KPKNL Bukittinggi dalam surat permohonan lelang hak tanggungan dari PT. BPR Pagaruyung Nomor: 209/PT BPR PGR/2018 tertanggal 25 Oktober 2018. Berdasarkan permohonan lelang dari pihak PT. BPR Pagaruyung Kepala KPKNL Bukittinggi menetapkan tempat pelaksanaan lelang dan waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dalam suratnya Nomor: S-1168/WKN.03/KNL.02/2018 tertanggal 01 November 2018 dan setelah itu dilaksanakan eksekusi lelang terhadap obyek jaminan sebagaimana dalam salinan risalah lelang Nomor 351/09/2018 tertanggal 13 Desember 2018.

Berdasarkan uraian diatas terdapat gugatan Perbuatan Melawan Hukum diajukan oleh Rismaizal selaku pihak yang menempati obyek yang menjadi jaminan pada perjanjian Kredit Nomor: 14768/PT. BPR Pgr-2016/052016/052023 tertanggal 17 Mei 2016 atas nama debitur Andri Payabadar pada PT. BPR Pagaruyung Selaku kreditur yang didaftarkan oleh Rismaizal di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batusangkar pada tanggal 20 September 2021 dalam register Nomor: 22/Pdt.G/2021/PN. Bsk terhadap Andri Payabadar selaku tergugat A, PT. BPR Pagaruyung Selaku Tergugat B dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukit Tinggi Selaku Tergugat C.

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian adalah *deskriptif analitis*, dengan metode pendekatan yuridis normatif didukung oleh yuridis empiris. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh dari studi dokumen, data primer diperoleh dengan cara wawancara. Data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Diberikan Oleh Pihak Ketiga Pada PT. BPR Pagaruyung

Akibat hukum Perjanjian Kredit adalah mengikat pihak-pihak yang membuatnya agar melakukan kewajibannya sebagaimana dikemukakan dalam ketentuan di Perjanjian Kredit tersebut. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara terkait dengan asas perjanjian yaitu *Pacta Sun Servanda*, yang mana dalam perjanjian terkandung asas kekuatan mengikat. Dalam hukum perikatan prinsip personalitas ini artinya “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.⁸

Jika salah satu pihak atau para pihak lainnya tidak melakukan kewajibannya dapat berakibat wanprestasi. Wanprestasi terjadi ketika debitur tidak melaksanakan telah disepakati

⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 1996,

sebelumnya dalam perjanjian. Ada banyak faktor terjadinya wanprestasi, antara lain debitur tidak dapat memenuhi sama sekali, kesalahan debitur atau keterlambatan debitur.⁹ Pelaksanaan asas Pacta Sun Servanda dalam pemberian kredit bank adalah bahwa bank menandatangani Perjanjian Kredit dengan peminjam. Untuk menciptakan kondisi yang baik dan lancar dalam Perjanjian Kredit, kedua belah pihak harus mengikuti prinsip itikad baik, dan bank sebagai kreditur wajib memenuhi kewajibannya dan berjanji untuk menghormati pembayaran kredit. Di sisi lain, peminjam juga harus memenuhi janjinya untuk membayar cicilan bulanan kepada bank sebagai kreditur. Sebagai pihak yang berhak yaitu kreditur dapat menuntut sesuatu atau pihak yang mempunyai piutang, pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan atau pihak yang mempunyai utang adalah debitur.¹⁰

Perjanjian kredit dilakukan atas dasar kepercayaan antara pihak debitur dan kreditur hal ini sesuai dengan pendapat Hasbullah yang menyatakan kepercayaan merupakan kemauan mengambil resiko dalam hubungan sosial yang didasari dengan perasaan bahwa individu lain dapat melakukan sesuatu yang diharapkan dan akan bertindak dalam suatu pola yang saling mendukung. Kepercayaan merupakan faktor penting dari perjanjian kredit untuk menjaga hubungan jangka panjang antara debitur dan kreditur, rasa aman dan loyalitas.

Permohonan kredit dari debitur pada PT. BPR Pagaruyung tidak langsung disetujui oleh pihak PT. BPR Pagaruyung karena bank harus memberikan analisis data-data debitur, dan jika hasilnya memberikan keyakinan pada bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi utangnya sesuaikan yang diperjanjikan maka pada saat itulah dianggap perjanjian kredit telah terjadi. Untuk mendapatkan kepercayaan pihak PT. BPR Pagaruyung berpedoman berdasarkan prinsip *the five of credit analysis* atau prinsip 5 C, yaitu: Karakter (*character*), Kemampuan (*capacity*), Penilaian atas modal (*capital*), Jaminan (*collateral*), Kondisi (*condition*)

Pada perjanjian kredit Nomor: 14768/PT. BPR Pgr-2016/052016 /052023 perjanjian kredit dilakukan secara dibawah tangan dimana perjanjian tersebut dilakukan pada kantor PT. BPR Pagaruyung. Perjanjian tersebut dilakukan melalui prosedur perjanjian kredit pada PT. BPR Pagaruyung dan atas dasar kepercayaan bahwa debitur mampu melaksanakan kreditnya dengan baik. Kepercayaan merupakan unsur paling penting dalam pemberian kredit dan agar mendapatkan Kepercayaan harus mencapai keyakinan bahwa konsep penilaian kredit dapat diterapkan dengan benar.

Kepercayaan merupakan unsur paling penting dalam pemberian kredit dan agar mendapatkan Kepercayaan harus mencapai keyakinan bahwa konsep penilaian kredit dapat diterapkan dengan benar. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Aprilian Boy Waskito terkait dengan jaminan menyatakan sebagai berikut: “Jaminan suatu bank yang utama adalah kemampuan bayar dan capacity calon nasabah. Bank menjamin dengan kepercayaan dan tidak menjadikan jaminan tambahan sebagai yang utama adanya pemberian kredit.”¹¹

Sebagaimana dengan prinsip *the five of credit analysis* atau prinsip 5 C dimana dalam teori tersebut salah satu unsurnya adalah “Collateral” yaitu jaminan yang harus diberikan

⁹ J.Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Baku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.322

¹⁰ Egi Anggiawati, *Perjanjian Kredit*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 4

¹¹ Wawancara dengan Bapak Aprilian Boy Waskito, Kabid Kredit PT. BPR Pagaruyung

debitur atas resiko yang dialami kreditur atas dana yang telah dikeluarkan.¹² Debitur memberikan jaminan tambahan atas kredit bank untuk diadakannya berdasarkan prinsip-prinsip kehati-hatian, maka jaminan tersebut disebut dengan agunan.

Berdasarkan perjanjian kredit Nomor: 14768/PT. BPR Pgr-2016 /052016/052023 jaminan atau agunan yang diberikan oleh debitur adalah berupa sebidang tanah yang di atasnya telah berdiri sebuah rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 563 dan telah diberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 364/2016 serta juga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 685/2016 atas pemegang hak PT. BPR Pagaruyung. Jaminan yang diberikan oleh debitur inilah yang menjadi pertimbangan PT. BPR Pagaruyung sebagai kreditur percaya untuk memberikan kredit kepada debitur sehingga dilaksanakan sebuah perjanjian kredit.

Beberapa klausula dalam perjanjian kredit pada PT. BPR Pagaruyung, yaitu: Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali (*predisbursement clause*), Klausula mengenai maksimum kredit (*annount clause*), Klausula mengenai jangka waktu kredit, Klausula mengenai bunga pinjaman (*interest clause*), Klausula mengenai barang agunan kredit, Klausula asuransi (*insurance clause*), Klausula mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (*negative clause*), klausula mengenai pengakhiran perjanjian kredit *Tigger clause* atau *opeisbaar clause*, Klausula mengenai denda (*penalty clausul*), klausula mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit (*Expencc Clause*), klausula mengenai Pendebetan rekening pinjaman (*Debet Auto Rization Clause*), Klausula ketaatan pada ketentuan bank, Pasal-pasal tambahan, Klausula mengenai metode penyelesaian perselisihan (*Dispure Settlement /Alternatif Dispute Resolution*), Pasal-pasal penutup.

Akibat Hukum Bagi Pihak Ketiga Dalam Memberikan Jaminan Hak Tanggungan Kepada Pihak Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Pada PT. BPR Pagaruyung

Konsep kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, dapat dipahami, dan dapat diandalkan. Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Jan Michiel Otto yang menjelaskan Kepastian hukum yang nyata adalah titik akhir dari setiap sistem hukum yang mampu memberikan kesempatan kepada setiap warga negara untuk dapat memperoleh pemulihan yang efektif melalui sistem hukum yang ada.

Selain itu, dalam teorinya Jan Michiel Otto juga menguraikan bahwa diterapkan atau tidaknya nilai kepastian hukum pada dasarnya harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: Tersedia aturan-aturan yang jelas, jernih, konsisten, serta mudah diperoleh atau diakses, dan diterbitkan serta diakui oleh negara, Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat pada aturan hukum tersebut, Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut, Hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak, mampu menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu menyelesaikan sengketa hukum, dan Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kepastian Hukum dalam perjanjian kredit Nomor: 14768/PT. BPR Pgr-2016/052016 /052023 tertanggal 17 Mei 2016 atas nama debitur Andri Payabadar dengan nilai kredit sebesar Rp. 424.000.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah), jaminan yang diberikan oleh

¹² *Ibid*

debitur berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 563 dan telah diberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 364/2016 serta juga telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 685/2016 atas pemegang hak PT. BPR Pagaruyung sebagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor: 22/Pdt.G/2021/PN. Bsk terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Pasal inilah yang menjadi dasar PT. BPR Pagaruyung melakukan Permohonan Lelang Pada KPKNL Bukittinggi sebagaimana dalam permohonan lelang hak tanggungan PT. BPR Pagaruyung Nomor: 209/PT. BPRPGR/2018 tertanggal 25 Oktober 2018. Wanprestasi yang dibuat dalam perjanjian kredit Nomor: 14768/PT. BPR Pgr-2016/052016 /052023 adalah:

- a. Debitur tidak membayar angsuran pokok dan bunga yang mana total pembayaran pokok dan bunga jumlahnya 2 kali angsuran
- b. Debitur tidak bisa melunasi seluruh pinjamannya tepat pada saat kredit jatuh tempo
- c. Debitur melanggar dan/atau tidak melaksanakan kewajiban yang disyaratkan perjanjian ini (angsuran debitur kurang dari yang disepakati dengan pihak bank)

Pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Eksekusi berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dibedakan menjadi 3, yaitu: Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tentang Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan tanpa meminta bantuan dari Pengadilan. Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tentang Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri. Pasal 20 ayat (2) dan (3) Hak Tanggungan tentang Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan di bawah tangan ini dilakukan apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan memperoleh harga tertinggi.

Berdasarkan putusan nomor 22/Pdt.G/2021/PN.Bsk gugatan yang dilakukan oleh pihak ketiga ditolak oleh majelis hakim. Sehingga terhadap debitur yang melakukan wanprestasi permohonan eksekusi lelang tetap dilakukan untuk menutupi kredit yang telah wanprestasi oleh debitur.

KESIMPULAN

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh pihak ketiga pada PT. BPR Pagaruyung dilakukan dengan prosedur tentang ketentuan, syarat-syarat yang harus dilakukan sejak diajukan permohonan kredit sampai dengan lunasnya suatu kredit yang diberikan oleh PT. BPR Pagaruyung. Syarat-syarat dalam prosedur pengkreditan yang harus dilewati yaitu dengan mengajukan Permohonan untuk mendapatkan fasilitas jenis kredit, Pemberian Jaminan, Setelah itu dilakukan tahap mitigasi resiko diantara lain tahap wawancara pertama, peninjauan lokasi, wawancara kedua, keputusan kredit dan dilakukan Akad perjanjian akad kredit kemudian direalisasikan.

Akibat hukum bagi pihak ketiga dalam memberikan jaminan hak tanggungan kepada pihak kreditur dalam perjanjian kredit pada PT. BPR Pagaruyung terdapat di dalam UUHT Pasal 6, dalam Perjanjian Kredit Nomor perjanjian kredit Nomor: 14768/PT. BPR Pgr-2016/052016 /052023 akibat hukum terhadap pihak ketiga yang melakukan gugatan sebagaimana dalam putusan nomor 22/Pdt.G/2021/PN. Bsk adalah majelis hakim menolak gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga sehingga pihak PT. BPR Pagaruyung mendapatkan kepastian hukum terhadap perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

REFERENSI

- Egi Anggiawati, *Perjanjian Kredit*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2020.
- Fransisca Claudya Mewoh, dkk, "Analisis Kredit Macet", *Jurnal Administrasi Bisnis* volume 1, 2018.
- Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1997
- J.Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 1996.
- Mulyoto, *Perjanjian, Cakrawala*, Yogyakarta, 2012.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 1996.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 2008
- Setiana Eka Rini, *Implementasi Nilai Demokrasi Pancasila*, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang, 2015.
- Siswanto Sutoyo, *Menangani Kredit Bermasalah*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997.
- Tesalonika Marta Ayuning Tyas dan Adi Sulistyono Pranoto, Pembatalan Akta Perjanjian Kredit Karena Objek Jaminan Tidak Sah, *Jurnal Repertorium* Volume IV Nomor 2, 2017.
- Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia, Jasa dan Kredit*, Ghalia, Jakarta, 2006.