

Kewenangan Bertindak (*Recht Bevoegdheid*) Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Sebagai Pemegang Hak Tanggungan

Ida Bagus Abhimantara

ida.bagus.abhimantara-2016@fh.unair.ac.id
Anggota Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia

Abstract

In order to accommodate the needs of the village community, Governor's Decree Number 972 of 1984 concerning the Establishment of a Village Credit Institution in the Province of Bali which became the forerunner to the birth of the Village Credit Institutions (LPD) in Bali Province to accommodate the financial management of the village community, which in carrying out its activities only serves community in the local village area. The efforts carried out by the LPD cannot be separated from the legal constructions of the agreement and are subject to the existing laws and regulations, therefore the LPD must emphasize its position and position in acting legally in order to obtain legal certainty and legal protection in carrying out of law actions related to credit distribution and guarantees. The LPD provisions regulated in the Bali Provincial Regulation Number 3 of 2017 concerning Village Credit Institutions (LPD) cannot be classified as legal entities and the LPD's position as the holder of mortgage rights is not appropriate and does not have the authority to act (bevoegdheid) and this has implications for the LPD's executorial rights in carrying out their duties. execution of the object of the guarantee and in the case of the purchase of the collateral the LPD is also not a legal subject who has the right to purchase either part or all of the collateral.

Keywords: Village Credit Institutions (LPD); Mortgage Rights; Authority to Act.

Abstrak

Demi mengakomodir kebutuhan desa pakraman, Surat Keputusan (SK) Gubernur Nomor 972 Tahun 1984 tentang Pendirian Lembaga Perkreditan Desa di Provinsi Daerah Tingkat I Bali yang menjadi cikal bakal lahirnya LPD di Provinsi Bali untuk mengakomodir pengelolaan keuangan masyarakat desa pakraman, yang dalam menjalankan kegiatannya hanya melayani masyarakat di wilayah desa pakraman setempat. Usaha-usaha yang dijalankan LPD tersebut tidak terlepas dari konstruksi-konstruksi hukum perjanjian dan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang ada, maka dari itu LPD harus mempertegas posisi dan kedudukannya dalam bertindak secara hukum agar mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum terkait penyaluran kredit dan penjaminannya. Ketentuan LPD yang diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2017 tentang Lembaga Perkreditan Desa tidak dapat diklasifikasikan sebagai badan hukum dan kedudukan LPD selaku pemegang hak tanggungan tidaklah tepat serta tidak memiliki kewenangan bertindak (*bevoegdheid*) dan hal tersebut berimplikasi terhadap hak eksekutorial LPD dalam melakukan eksekusi atas objek jaminannya dan dalam hal pembelian agunannya LPD juga bukan subjek hukum yang berhak melakukan pembelian baik sebagian ataupun seluruh agunannya.

Kata Kunci: Lembaga Perkreditan Desa (LPD); Hak Tanggungan; Kewenangan Bertindak.

Pendahuluan

Manusia sebagai hewan yang selalu menakar untung dan rugi dalam setiap tindakan dan keputusan-keputusannya sejak masa revolusi *hunter-gatherer* menjadikan manusia secara konsisten rasional mencari keuntungan demi kepentingan personalnya maka munculah istilah manusia sebagai makhluk *homo economicus*. Dunia bisnis selalu bergulir beriringan dengan kemajuan peradaban umat manusia, banyak inovasi yang lahir hingga kini dalam dunia ekonomi peradaban manusia, dari sistem barter atau pertukaran barang sebagai alat transaksi, emas, uang logam, hingga kini uang dalam bentuk digital. Konsep lembaga keuangan seperti bank tentu dapat dikatakan sebagai tonggak yang paling berpengaruh dalam kemajuan ekonomi umat manusia. Lembaga-lembaga keuangan ini pada akhirnya banyak termodifikasi seperti Bank Sekuritas, Bank Perkreditan Rakyat, Koperasi, perusahaan *Peer to Peer Lending* hingga Lembaga Perkreditan Desa (selanjutnya disebut LPD) dalam skala lembaga keuangan mikro.

Konsep lembaga-lembaga keuangan mikro dimanfaatkan oleh Pemerintah Provinsi Bali untuk mengakomodir tingginya beban ekonomi dalam menjalankan budaya di dalam masyarakat adat di Bali khususnya desa pakraman. Melihat beban biaya yang tinggi tersebut desa pakraman tentu harus berusaha "*survive*" dalam menjalankan ritual adat dengan perkembangan zaman dan semakin tingginya biaya yang dikeluarkan setiap tahun. Demi mengakomodir kebutuhan masyarakat di lingkup desa pakraman, pada tahun 1984 Gubernur Bali melalui Surat Keputusan (SK) Gubernur Nomor 972 Tahun 1984 tentang Pendirian Lembaga Perkreditan Desa di Provinsi Daerah Tingkat I Bali (selanjutnya disebut SK Gubernur nomor 972/1984) yang menjadi cikal bakal lahirnya dasar hukum pendirian LPD di Provinsi Bali yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2002 tentang Lembaga Perkreditan Desa sebagaimana yang telah dicabut berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2017 tentang Lembaga Perkreditan Desa (selanjutnya disebut Perda No. 3/2017). Perda No. 3/2017 tersebut meregulasi syarat-syarat pendirian Lembaga Perkreditan Desa yang didirikan untuk mengakomodir pengelolaan keuangan masyarakat desa

pakraman, yang dalam menjalankan kegiatannya hanya melayani masyarakat di wilayah desa pakraman setempat. Perda No. 3/2017 mendefinisikan Lembaga Perkreditan Desa adalah lembaga keuangan milik Desa Pakraman yang berkedudukan di wewidangan Desa Pakraman.¹

Dalam konsep hukum perdata subjek hukum diartikan sebagai setiap orang (*persoon*) yang mempunyai hak dan kewajiban dalam ruang lingkup hukum. Subjek hukum adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum.² Dalam *Black's Law Dictionary* subjek hukum diartikan sebagai "*One that owes allegiance and governed by his law. The natives of Great Britain are subjects of the British Government. Men in free governments are subjects as well as citizens: as they enjoy rights and franchises, as they bound to obey the law*".³ Dalam menjalankan perbuatan hukum, subjek hukum berkait erat dan selalu beriringan dengan *bekwaamheid* atau kecakapan bertindak dan *recht bevoegdheid* atau kewenangan bertindak. Doktrin *recht bevoegdheid* umumnya dikaitkan dengan kewenangan bertindak seseorang dalam kedudukan atau jabatannya dalam sebuah badan hukum.

Subjek hukum terdiri dari *naturlijk persoon* atau orang secara harfiah dan *recht persoon* atau badan hukum yang ketentuan lahirnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Manusia dalam ranah hukum perdata dikatakan sebagai *naturlijk persoon* karena manusia sebagai makhluk biologis mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban subyektif yang telah diberikan bahkan sejak dalam kandungan, hal tersebut di buktikan dalam Pasal 2 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) yang menyatakan bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan si anak menghendakinya. Sedangkan *recht persoon* adalah sebuah konsep yang diciptakan untuk mengakomodir kepentingan hak dan kewajiban subjek hukum yang bukan orang secara biologis, artinya *recht persoon* merupakan subjek hukum dalam arti yuridis.

¹ Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 tentang Lembaga Perkreditan Desa 2017.

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Liberty 1988).

³ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary* (West Publishing Co 2000).

Definisi badan hukum dalam beberapa literatur lazim disebut juga sebagai *legal person*, *legal entity* maupun *artificial person*. *Black's Law Dictionary* mendefinisikan *legal person* sebagai “*an entity such as corporation, created by law given certain legal rights and duties of human being; a being, real or imaginary, who for the purpose of legal reasoning is treated more or less as human being*”,⁴ tidak jauh berbeda dengan pengertian tersebut, *Black's Law Dictionary* mendefinisikan *legal entity* sebagai “*an entity, other than natural person, who has sufficient existence in legal contemplation that it can function legally, be sued or sue and make decisions through agents as in the case of corporation*”.⁵ Sedangkan *artificial person* didefinisikan sebagai “*persons created and devised by human laws for the purposes of society and government, as distinguished from natural person*”.

Pengaturan badan hukum secara perdata di Indonesia dapat ditemui dalam ketentuan Pasal 1654 BW yang memberikan definisi badan hukum sebagai semua perkumpulan yang sah adalah seperti halnya orang-orang preman, berkuasa melakukan tindakan-tindakan perdata, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan umum, dalam mana kekuasaan itu telah diubah, dibatasi atau ditundukan pada acara-acara tertentu. Terdapat 3 macam perkumpulan berdasarkan Pasal 1653 BW, yaitu :⁶

1. Perkumpulan yang diadakan oleh kekuasaan umum;
2. Perkumpulan yang diakui oleh kekuasaan umum;
3. Perkumpulan yang diperkenankan atau untuk suatu maksud tertentu tidak berlawanan dengan undang-undang atau kesusilaan.

Jika kita lihat pengaturan badan hukum terdapat dalam Buku ke III BW yang artinya badan hukum dianggap lahir berdasarkan suatu perikatan. Oleh karena itu *recht persoon* adalah subjek yang diciptakan oleh hukum yang bertujuan agar badan hukum mampu melaksanakan perbuatan-perbuatan hukum sendiri layaknya *natuurlijk persoon* dan memiliki harta kekayaannya sendiri yang terpisah

⁴ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary* (West Publishing Co 2009).

⁵ Henry Campbell Black (n 3).

⁶ Dyah Hapsari Prananingrum, ‘Telaah Terhadap Esensi Subjek Hukum: Manusia Dan Badan Hukum’ (2014) 6 Refleksi Hukum.[79].

dari harta kekayaan para pendirinya. J.J. Dormeiner membagi badan hukum menjadi 2, yaitu:⁷

1. Persekutuan orang-orang, yang di dalam pergaulan hukum bertindak selaku seorang saja; dan
2. Yayasan, yaitu suatu harta atau kekayaan yang dipergunakan untuk suatu maksud yang tertentu. Yayasan itu digunakan sebagai oknum.

Dalam kaitannya dengan pihak ketiga, badan hukum yang memiliki kewenangan bertindak (*bevoegheid*) harus memiliki 4 unsur sebagai berikut:⁸

1. Harta kekayaan yang terpisah dari kekayaan subjek hukum yang lain;
2. Mempunyai tujuan ideal tertentu yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
3. Mempunyai kepentingan sendiri dalam lalu lintas hukum;
4. Ada organisasi kepengurusannya yang bersifat teratur menurut peraturan-perundang-undangan yang berlaku dan peraturan internalnya sendiri.

Selanjutnya badan hukum sendiri dapat dibagi menjadi 2 bagian, yaitu badan hukum privat dan badan hukum publik. Secara prinsip badan hukum privat adalah badan hukum yang didirikan atas dasar kehendak dan kesepakatan para pendiri badan hukum tersebut yang dituangkan dalam suatu perjanjian, di dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia saat ini telah mengakomodir badan hukum privat yang diantaranya dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang 28 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan, Undang-Undang Nomor 17 tahun 2012 tentang Perkoperasian, dan Perkumpulan yang diatur dalam Pasal 1653 BW. Sedangkan badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan oleh penguasa/pemerintah contohnya seperti lembaga negara.

Dari apa yang telah diuraikan di atas maka dapat dilihat bahwa karakteristik badan hukum secara umum diartikan sama seperti orang (*natuurlijk persoon*) dan memiliki hak dan kewajiban yang sama di mata hukum. Badan hukum, baik badan hukum privat maupun badan hukum publik hanya dapat dilahirkan oleh adanya

⁷ Nindyo Pramono, *Persembahan Kepada Sang Maha Guru, Seputar Hukum Bisnis* (FH-UGM 2007).

⁸ Chidir Ali, *Badan Hukum* (Alumni 2005).

peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dapat dilahirkannya suatu badan hukum (*recht persoon*), keduanya memiliki harta kekayaan yang dipisahkan dari harta kekayaan pribadi para pendiri badan hukum tersebut.

Dalam menjalankan kegiatannya, seiring berkembangnya waktu LPD kian berkembang menyalurkan kredit kepada masyarakat layaknya lembaga keuangan perbankan pada umumnya, penyaluran kredit tersebut tentu membawa LPD kedalam konstelasi hukum terkait perbankan dan jaminan. LPD selaku kreditor demi keamanan dan terjaminnya pembayaran terhadap kredit yang diterima debitor maka objek yang dijaminakan dibebani hak tanggungan atas nama LPD yang menimbulkan hak kebendaan terhadap objek jaminan tersebut.

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), dalam UUHT menentukan bahwa subjek hukum pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum,⁹ artinya bahwa *natuurlijk persoon* dan *recht persoon* dapat menjadi subjek yang sah terhadap objek hak tanggungan, diluar kedua subjek yang diatur dalam Pasal 9 UUHT tersebut maka tentu kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan berposisi untuk dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), hal tersebut terkait dengan kewenangan bertindak subjek hukum dalam akta pengikatan jaminannya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengikatan akta penjaminan tidak terlepas dari konstruksi hukum perjanjian yang secara umum wajib memperhatikan ketentuan Pasal 1320 BW sebagai dasar syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Terdapat 2 unsur yang harus dipenuhi menurut pasal 1320 BW yaitu unsur subjektif dalam suatu perjanjian, sepakat mengikatkan diri dan cakap dalam melakukan tindakan hukum. Implikasi dari tidak terpenuhinya dengan sempurna unsur subjektif tersebut membuat posisi perjanjian yang dibuat menjadi dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Unsur objektif dalam Pasal 1320 BW yaitu adanya suatu hal tertentu artinya substansi atau objek yang diperjanjikan

⁹ Undang-Undang Nomor Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah 1996.

harus jelas adanya dan suatu sebab yang diperbolehkan artinya apa yang diatur dalam perjanjian tersebut wajib memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, implikasi dari tidak dipenuhinya unsur objektif tersebut adalah perjanjian yang dibuat akan menjadi batal demi hukum (*nietig*) dan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Suatu perjanjian jaminan haruslah dilakukan oleh subjek hukum yang tepat dan berwenang dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Konsep kewenangan bertindak atau disebut sebagai *recht bevoegheid* ini berbeda dengan kecakapan bertindak atau *bekwaamheid*, dalam Pasal 1320 BW kita dapat menemukan unsur kecakapan yang harus dipenuhi sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, mengenai kecakapan bertindak *Burgerlijk Wetboek* mensyaratkan usia minimal 21 Tahun atau telah kawin untuk dapat secara mandiri melakukan tindakan hukum,¹⁰ atau pada usia 18 tahun jika kita merujuk Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, sedangkan wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*). Jadi dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan.¹¹

Dalam konsep *natrulijk persoon* atau orang perseorangan sudah tentu bahwa LPD tidak termasuk sebagai subjek orang perseorangan sebagaimana dimaksud Pasal 9 UUHT, lalu bagaimanakah dengan konsep *recht persoon*? apakah LPD dapat dikategorikan sebagai *recht persoon*? Pada umumnya badan hukum dikenal dengan bentuk perseroan terbatas, koperasi, yayasan, dan perkumpulan karena dalam pendiriannya badan usaha berbentuk badan hukum tersebut harus memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri yang berwenang mengesahkan. LPD yang didirikan dengan semangat perekonomian desa pakraman sebagai penghimpun dan penyalur dana di masyarakat desa pakraman memiliki lapangan usaha yang meliputi:¹²

¹⁰ Subekti, *Pasal 330, Burgerlijk Wetboek, Diterjemahkan Oleh Subekti* (PT Dian Rakyat 2009).

¹¹ Ida Bagus Abhimantara, 'Kedudukan Persekutuan Komanditer (Commanditaire Venootschap) Sebagai Corporate Guarantee' (2019) 2 Notaire 369.

¹² Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2012 tentang Lembaga Perkreditan Desa.

- a. Menerima/menghimpun dana dari karma desa dalam bentuk keuangan dan deposito;
- b. Memberikan pinjaman hanya kepada karma desa;
- c. Menerima pinjaman dari lembaga-lembaga keuangan maksimum sebesar 100% dari jumlah modal, termasuk cadangan dan laba ditahan, kecuali batasan lainnya dalam jumlah pinjaman, atau dukungan/bantuan dana.

Usaha-usaha yang dijalankan LPD tersebut tentu tidak terlepas dari konstruksi-konstruksi hukum perjanjian dan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang ada, maka dari itu LPD harus mempertegas posisi dan kedudukannya dalam bertindak secara hukum agar mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum terkait penyaluran kredit dan penjaminannya.

Dari uraian tersebut di atas menimbulkan isu hukum yang sangat menarik untuk dikaji terkait keabsahan LPD sebagai pemegang Hak Tanggungan dan hak eksekutorial LPD selaku Kreditur.

1. Kedudukan Hukum Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Sebagai Subjek Pemegang Hak Tanggungan

Lahirnya LPD di Bali dilandasi oleh SK Gubernur nomor 972/1984 yang menjadi embrio lembaga keuangan mikro di tingkat desa pakraman. Untuk mengakomodir SK Gubernur nomor 972/1984 tersebut maka dikeluarkanlah Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2002 tentang Lembaga Perkreditan Desa yang telah dicabut dengan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2017 tentang Lembaga Perkreditan Desa yang sampai saat ini menjadi dasar hukum keberadaan LPD di Bali. Selain berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Bali, keberadaan dan aktivitas LPD juga diatur berdasarkan awig-awig dan/atau pararem yang hanya berlaku pada desa pakraman setempat. Awig-awig dan/atau pararem dimaksud dibuat oleh desa pakraman setempat dengan didampingi dan dibina oleh tim pembina penulisan awig-awig dari Pemerintah Provinsi Bali dan/atau Pemerintah Kabupaten/Kota se-Bali.¹³

¹³ I Ketut Sumarta, *Pararem Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Bali* (Majelis Desa Pakraman Bali 2014).

Mengacu pada aturan-aturan tersebut dalam kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro (UU LKM) tentu posisi LPD tidak dapat dipersamakan sebagai lembaga keuangan mikro karena berdasarkan Pasal 4 *juncto* Pasal 5 ayat (1) UU LKM mensyaratkan pembentukan lembaga keuangan mikro harus berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas ataupun Koperasi, maka dari itu kedudukan hukum LPD dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak dapat diposisikan sebagai badan hukum oleh karena pembentukannya hanya didasarkan pada peraturan daerah.

Lembaga Perkreditan Desa sebagai penghimpun dana sekaligus penyalur dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat di lingkungan desa pakraman menjalankan penyaluran kreditnya kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan maupun dibuat secara notariil sebagai perjanjian pokoknya. Seperti kreditur pada umumnya, demi menjamin kepastian pembayaran kredit agar tertib dan lunas, LPD selaku kreditur membebankan jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan yang lahir berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokoknya. Posisi LPD sebagai kreditur pemegang jaminan yang melahirkan hak kebendaan berupa hak tanggungan yang diatur lebih lanjut dalam UUHT. Dalam pemberian hak tanggungan pada prinsipnya harus dijalankan berdasarkan subjek dan objek yang sah sebagaimana diatur dalam UUHT, dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, Lembaga Perkreditan Desa selaku kreditur dalam perjanjian kredit bukanlah subjek hukum dalam UUHT berdasarkan ketentuan Pasal 9 UUHT tersebut.

Lahirnya Lembaga Perkreditan Desa (LPD) berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Bali tidak dapat diklasifikasikan sebagai badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada pada saat ini dan kedudukan LPD selaku pemegang hak tanggungan tidaklah tepat serta tidak memiliki kewenangan bertindak (*recht bevoegheid*) berdasarkan ketentuan Pasal 9 UUHT karena subjek

hukum hak tanggungan harus merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas, Koperasi atau Yayasan.

2. Hak Eksekutorial Lembaga Perkreditan Desa Sebagai Pemegang Hak Tanggungan

Perjanjian utang piutang atau umumnya disebut sebagai perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang melahirkan hak dan kewajiban kepada kreditur selaku yang berpiutang dan debitur selaku yang berutang. Secara hukum kreditur memiliki hak atas pembayaran kembali terhadap utang debitur yang dijamin atas seluruh harta benda yang dimiliki oleh debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 BW yang menyatakan “semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Dalam prakteknya, lembaga-lembaga keuangan khususnya perbankan menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan apabila objek yang menjadi jaminan adalah hak atas tanah. Jaminan hak atas tanah tersebut melahirkan hak kebendaan dalam lembaga jaminan yang disebut dengan Hak Tanggungan. Hadirnya Pasal 1131 BW yang memosisikan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren dianggap tidak menguntungkan posisi kreditur, sehingga Pasal 1133 memberikan hak istimewa kepada kreditur yang memegang hak kebendaan (gadai, hipotek, hak tanggungan, dan jaminan fidusia). Maka dari itu umumnya kreditur dalam memberikan fasilitas kredit pasti akan diikuti oleh pengikatan jaminan yang menimbulkan hak kebendaan yang salah satunya adalah hak tanggungan.

Pasal 1 angka 1 UUHT mendefinisikan 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. Hak tanggungan tersebut memberikan hak jaminan kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap objek yang dijaminakan dalam hal terjadinya

wanprestasi oleh debitur berdasarkan perjanjian kredit.

Pelaksanaan eksekusi jaminan yang dibebani hak tanggungan mengenal 3 mekanisme eksekusi, yaitu:

1. Parate Eksekusi merupakan eksekusi yang dapat dilakukan oleh kreditur tanpa meminta bantuan pengadilan atau proses peletakan sita jaminan. Hak eksekusi yang selalu siap sesuai dengan namanya "*paraat*" yang berarti hak itu siap di tangan kreditur untuk dilaksanakan.¹⁴ Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT.
2. Titel Eksekutorial merupakan eksekusi jaminan melalui lelang berdasarkan titel eksekutorial dalam sertifikat jaminan yang terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT, dengan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan maka objek jaminan yang dibebani hak tanggungan siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Ketua pengadilan akan memberi perintah kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya, dan jika debitur mengabaikan perintah tersebut maka ketua pengadilan akan memberikan fiat eksekusi dan memerintahkan penyitaan atas objek jaminan untuk kemudian dilelang demi memperoleh pelunasan bagi piutang kreditor.¹⁵
3. Penjualan Dibawah Tangan menjadi pilihan dalam hal eksekusi jaminan yang dibebani hak tanggungan bilamana disepakati oleh pemberi dan penerima hak tanggungan dengan penjualan dibawah tangan tersebut dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.¹⁶

Pada prinsipnya eksekusi jaminan yang dibebani hak tanggungan haruslah dilakukan melalui prosedur pelelangan umum pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di daerah dimana objek tersebut berada. Dalam hal

¹⁴ M. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Indonesia* (Dharma Muda 1996).

¹⁵ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan* (Revka Petra Media 2014).

¹⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah 1996.

eksekusi agunan kredit, Kreditur yang merupakan bank umum ataupun Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dapat membeli sebagian maupun seluruh agunannya baik melalui pelelangan umum maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela atau kuasa menjual yang dibuat oleh pemilik agunan, ketentuan tersebut tertuang dalam Pasal 12A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) *juncto* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 102/PPU-XVIII/2020, tertanggal 29 September 2021 yang memberikan hak kepada Bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) turut serta dalam pelelangan untuk dapat membeli agunannya.

Dari peraturan perundang-undangan yang ada khususnya terkait dengan Hak Tanggungan, LPD selaku kreditur bukanlah subjek hukum pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 9 UUHT, hal tersebut berimplikasi terhadap hak eksekutorial LPD dalam melakukan eksekusi atas objek jaminannya dan dalam hal pembelian agunannya, LPD juga bukan subjek hukum yang berhak melakukan pembelian baik sebagian ataupun seluruh agunannya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 12A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) *juncto* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 102/PPU-XVIII/2020, tertanggal 29 September 2021.

Kesimpulan

Lembaga Perkreditan Desa (LPD) yang lahir berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Bali tidak dapat diklasifikasikan sebagai badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada pada saat ini dan kedudukan LPD selaku pemegang hak tanggungan tidaklah tepat serta tidak memiliki kewenangan bertindak (*recht bevoegheid*) berdasarkan ketentuan Pasal 9 UUHT karena subjek hukum hak tanggungan harus merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas, Koperasi, Yayasan.

LPD selaku kreditur bukanlah subjek hukum pemegang Hak Tanggungan

berdasarkan Pasal 9 UUHT, hal tersebut berimplikasi terhadap hak eksekutorial LPD dalam melakukan eksekusi atas objek jaminannya dan dalam hal pembelian agunannya, LPD juga bukan subjek hukum yang berhak melakukan pembelian baik sebagian ataupun seluruh agunannya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 12A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan *juncto* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 102/PPU-XVIII/2020, tertanggal 29 September 2021.

Daftar Bacaan

Buku

Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary* (West Publishing Co 2009).

Chidir Ali, *Badan Hukum* (Alumni 2005).

Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary* (West Publishing Co 2000).

M. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Indonesia* (Dharma Muda 1996).

Nindyo Pramono, *Persembahan Kepada Sang Maha Guru, Seputar Hukum Bisnis* (FH-UGM 2007).

Subekti, *Pasal 330, Burgerlijk Wetboek, Diterjemahkan Oleh Subekti* (PT Dian Rakyat 2009).

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Liberty 1988).

Sumarta IK, *Pararem Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Bali* (Majelis Desa Pakraman Bali 2014).

Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan* (Revka Petra Media 2014).

Jurnal

Dyah Hapsari Prananingrum, 'Telaah Terhadap Esensi Subjek Hukum : Manusia Dan Badan Hukum' (2014) 6 Refleksi Hukum.

Ida Bagus Abhimantara, 'Kedudukan Persekutuan Komanditer (Commanditaire Venootschap) Sebagai Corporate Guarantee' (2019) 2 *Notaire*.

Perundang-undangan

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 tentang Lembaga Perkreditan Desa 2017.

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2012 tentang Lembaga Perkreditan Desa.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah 1996.

Undang-Undang Nomor Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah 1996.

How to cite: Ida Bagus Abhimantara, 'Kewenangan Bertindak (*Recht Bevoegdheid*) Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Sebagai Pemegang Hak Tanggungan' (2022) Vol. 5 No. 2 Notaire.