

## Perlindungan Hukum bagi Kreditur selama Proses Penggantian Objek Hak Tanggungan

Thabita Kurnia Putri  
anidasetyap22@gmail.com  
Universitas Diponegoro

### Abstract

*As distributors of public funds, banks are extensively involved in credit agreements as creditors with their customers as debtors. When entering into a credit agreement, the bank typically requests collateral from the debtor, often tied to the institution of mortgage rights. Issues arise when a credit agreement is in place but the debtor seeks to replace the collateral object of the mortgage, necessitating an analysis of the replacement procedure and legal protection for creditors during this process. This is normative legal research aimed at addressing legal issues through identification, legal reasoning, and analysis using statute and conceptual approaches. The research findings reveal that the replacement of the collateral object of the mortgage has implications for the termination of the grant of mortgage rights, resulting in a void in collateral for creditors. In the absence of tangible collateral, a general guarantee automatically comes into effect, but additional efforts are still required to protect the bank's interests. This involves creating a written agreement to promptly provide replacement collateral or binding the replacement collateral before releasing the existing collateral.*

**Keywords:** Legal Protection; Credit Agreement; Mortgage Right.

### Abstrak

Sebagai penyalur dana masyarakat, bank banyak terlibat dalam perjanjian kredit sebagai kreditur dengan nasabahnya sebagai debitur. Dalam mengikat perjanjian kredit, tentu bank akan meminta jaminan kebendaan dari debitur, yang umumnya diikat dengan lembaga jaminan hak tanggungan. Permasalahan timbul ketika perjanjian kredit telah berlangsung namun debitur mengajukan penggantian objek jaminan hak tanggungan, sehingga perlu menganalisis prosedur penggantian hingga perlindungan hukum bagi kreditur selama proses penggantian tersebut. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif untuk memecahkan isu hukum dengan melakukan identifikasi, penalaran hukum, serta analisa dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa penggantian objek hak tanggungan berimplikasi terhadap berakhirnya pemberian hak tanggungan sehingga menimbulkan kekosongan jaminan kebendaan bagi kreditur. Ketika tidak ada jaminan kebendaan, maka secara otomatis berlaku jaminan umum, namun masih diperlukan upaya tambahan untuk melindungi kepentingan bank, yaitu dengan membuat perjanjian tertulis untuk segera memberikan jaminan pengganti atau dengan mengikat jaminan pengganti sebelum melepas jaminan yang sudah ada.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum; Perjanjian Kredit; Hak Tanggungan.

### Pendahuluan

Lalu lintas perekonomian di Indonesia tentu tidak asing dengan pengikatan perjanjian kredit sebagai alternatif dalam memperoleh modal usaha. Pada dasarnya,

perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang yang disertai dengan pembayaran bunga sebagaimana diatur oleh Pasal 1765 *Burgerlijk Wetboek* (BW). Perjanjian tersebut kemudian melahirkan hubungan utang-piutang antara debitur yang berkewajiban untuk melunasi segala utangnya kepada kreditur berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.<sup>1</sup> Dewasa ini banyak dijumpai lembaga-lembaga keuangan yang menawarkan pemberian pinjaman uang dalam bentuk kredit, baik bank maupun non-bank. Keterlibatan bank dalam skema perjanjian kredit selaras dengan pengertian kredit yang ditemukan di dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan).

Pasal 1131 BW mengatur bahwa seluruh harta benda debitur menjadi jaminan dalam perjanjian kredit, yang dikenal sebagai konsep jaminan umum. Namun dalam berbagai kasus, jaminan umum tidaklah cukup untuk memenuhi kewajiban debitur dan berpotensi merugikan kreditur. Oleh karenanya maka bank perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dengan menuntut jaminan kebendaan, sehingga bank memperoleh posisi sebagai kreditur yang lebih tangguh.<sup>2</sup>

Di Indonesia dikenal berbagai lembaga jaminan kebendaan untuk objek jaminan yang berbeda-beda, salah satunya adalah lembaga jaminan hak tanggungan untuk hak atas tanah. Lembaga jaminan tersebut banyak digunakan dalam praktik lantaran banyaknya keunggulan dari hak atas tanah, diantaranya yaitu kemudahan dalam proses penjualan, peningkatan nilai yang konsisten, kemungkinan musnah yang kecil, memiliki bukti hak yang jelas, dan memberikan kedudukan istimewa sebagai kreditur preferen.<sup>3</sup> Kendati demikian, kedudukan diutamakan tersebut tidak serta-merta mengurangi preferensi pelunasan piutang-piutang dengan hak istimewa sebagaimana diuraikan di dalam peraturan perundang-undangan.<sup>4</sup> Pengaturan mengenai hak tanggungan

---

<sup>1</sup> Marsheila Audrey Nuralisha dan Siti Mahmudah, 'Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi' (2023) 5 AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam.[278].

<sup>2</sup> Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* (Revka Petra Media 2016).[93-94].

<sup>3</sup> Dimas Nur Arif Putra Suwandi, 'Perlindungan Hukum bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan' (2018) 1 Media Iuris.[422].

<sup>4</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, Indira Retno Aryatie, dan Oemar Moechthar, 'The Principle of Justice in the Weakness of Objective Rights Holders Against Privileges Rights Holders' (2023) 6 Media Iuris.[289].

pertama kali dapat ditemukan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang kemudian diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Seiring dengan berkembangnya masyarakat, permasalahan hukum juga turut berkembang. Sekalipun telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, masih banyak permasalahan dalam praktik pembebanan hak tanggungan yang belum diatur penyelesaiannya. Salah satu masalah yang terjadi adalah ketika perjanjian kredit telah berlangsung namun debitur mengajukan penggantian objek jaminan hak tanggungan. Situasi tersebut sebagaimana terjadi dalam kasus yang termuat pada Putusan Nomor 2301 K/PDT/2007 yang terjadi karena adanya pembatalan hak tanggungan oleh putusan pengadilan, sehingga objek hak tanggungan tidak lagi dapat diikat sebagai jaminan bagi perjanjian kredit. Selain itu juga terdapat Putusan Nomor 2263 K/PDT/2020 yang menguraikan sengketa antara para debitur dan permohonan penggantian objek jaminan hak tanggungan oleh salah satu debitur.

Dari berbagai peraturan perundang-undangan terkait hak tanggungan, terdapat suatu kekosongan hukum yang mengatur proses penggantian objek hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi para pihak. Hal ini menimbulkan urgensi untuk menganalisis prosedur penggantian hingga perlindungan hukum bagi kreditur selama proses penggantian objek jaminan hak tanggungan tersebut, terutama apabila dikaitkan dengan prinsip kehati-hatian bank selaku kreditur.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum (*legal research*), yakni sebuah proses untuk menemukan hukum yang mengatur perbuatan seseorang dalam hidup bermasyarakat.<sup>5</sup> Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang menggambarkan dan menganalisa isu hukum berupa perlindungan hukum bagi kreditur selama proses penggantian objek hak tanggungan, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute*

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (Prenada Media Group 2019).[57].

*approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Analisis terhadap isu hukum dilakukan dari segi yuridis normatif, melalui bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*).

### **Implikasi Hukum Penggantian Objek Hak Tanggungan terhadap Berakhirnya Pemberian Hak Tanggungan**

Karakteristik utama yang membedakan lembaga jaminan hak tanggungan dengan lembaga jaminan lainnya adalah objek yang dapat dibebani oleh jaminan hak tanggungan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1 angka 1 UUHT, hak tanggungan mulanya disebut sebagai hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sehingga memberikan gambaran mengenai objek hak tanggungan yaitu hak atas tanah.

Terlepas dari hak-hak atas tanah Indonesia yang telah diuraikan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak atas tanah yang dapat dibebani oleh hak tanggungan terbatas hanya atas hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 51 UUPA, yakni atas hak-hak atas tanah yang sifatnya dapat dipindahtangankan dan ada kewajiban untuk didaftarkan sehingga dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat menjadi jaminan utang. Hak-hak atas tanah yang demikian terdiri atas hak milik, hak guna-usaha, serta hak guna-bangunan. Seiring dengan perkembangan zaman dan peraturan perundang-undangan, ketentuan yang menguraikan objek hak tanggungan tersebut kemudian ditegaskan kembali dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, dengan tambahan bagi hak pakai atas tanah hak milik serta hak pakai atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan dan wajib didaftarkan. Suatu hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, maupun terbatas pada hak atas tanahnya saja. Benda-benda yang dimaksud dapat berupa tanaman, bangunan, maupun hasil karya yang telah ada atau akan ada, baik milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan maupun milik pihak lain yang menyetujui pembebanan hak tanggungan terhadap benda-benda miliknya tersebut.

UUHT tidak memuat adanya pengaturan mengenai penggantian objek hak tanggungan dan hal ini bukanlah tanpa alasan. Pada dasarnya hak tanggungan dibebankan pada suatu benda sebagai objek dan hak tanggungan akan melekat pada

objeknya kemanapun dan di bawah kekuasaan siapapun objek hak tanggungan tersebut berada, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUHT. Sifat tersebut sekaligus menegaskan kedudukan hak tanggungan sebagai jaminan khusus bagi kepentingan kreditur sebagai pemegangnya. Lantaran hak tanggungan melekat pada objeknya, maka objek dari suatu hak tanggungan tidak ada kemungkinan untuk dilakukan perubahan maupun penggantian.

Hubungan erat antara hak tanggungan dengan objeknya juga dapat dilihat dari adanya kewajiban untuk mendaftarkan pembebanan hak tanggungan ke Kantor Pertanahan. Kewajiban pendaftaran ini pada dasarnya merupakan perwujudan dari asas publisitas hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT. Pasal tersebut kemudian menguraikan ketentuan dan syarat dalam pendaftaran hak tanggungan, yakni dengan mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dicatatkan dalam buku-tanah. Proses pencatatan inilah yang menandai lahirnya hak tanggungan tersebut.

Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT wajib mencantumkan beberapa hal, salah satunya adalah objek hak tanggungan yang diuraikan secara jelas. Tidak dicantumkannya objek hak tanggungan tersebut dapat mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum.<sup>6</sup> Uraian mengenai objek hak tanggungan inilah yang kemudian menjadi dasar pencatatan dalam buku-tanah, sehingga terdapat kesesuaian antara objek hak tanggungan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan buku-tanah milik Kantor Pertanahan. Dengan adanya uraian yang jelas dan menyeluruh maka tidak dimungkinkan adanya perubahan ataupun penggantian objek hak tanggungan, terlebih setelah dicatat dalam buku-tanah.

Kendati tidak adanya potensi perubahan atau penggantian objek hak tanggungan, terdapat segelintir alasan yang mendasari kebutuhan untuk mengganti objek hak tanggungan tersebut. Penggantian objek hak tanggungan kerap kali dipandang sebagai langkah strategis bagi debitur terkait dengan manajemen risiko dan kebutuhan bisnis.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Djambatan 2007).[438].

Misalnya, perubahan rencana investasi atau fokus bisnis dapat memicu kebutuhan untuk mengalihkan objek hak tanggungan tersebut sebagai strategi investasi yang baru. Debitur juga terkadang mendapat desakan dan terlibat dalam sengketa yang menimbulkan urgensi untuk menarik kembali objek jaminannya.

Bank selaku kreditur umumnya menerapkan prinsip kehati-hatian dengan tidak melepaskan hak tanggungan yang menjadi jaminan bagi pelunasan kredit. Meskipun bank tidak melepaskan hak tanggungan secara sukarela, bank akan terdesak untuk mengganti objek hak tanggungan apabila ada potensi kerugian bagi bank, terutama apabila ada indikasi penyusutan nilai objek hak tanggungan. Selain itu, bank juga akan terdesak untuk mengganti objek hak tanggungan apabila terdampak bencana alam hingga musnah, dicabut oleh putusan pengadilan, dan berbagai alasan lainnya.

Penggantian objek suatu jaminan meliputi pelepasan objek jaminan yang lama untuk digantikan dengan objek jaminan yang baru. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUHT, salah satu dari penyebabnya hapusnya hak tanggungan adalah pelepasan objek hak tanggungan itu sendiri. Dengan adanya konsep hapusnya hak tanggungan sebagai akibat dari pelepasan objek hak tanggungan, maka dapat ditelusuri bahwa penggantian objek hak tanggungan tidak dapat terjadi karena hak tanggungan telah hapus.

Sekalipun menurut sifatnya objek hak tanggungan tidak dapat diganti, namun tak menghentikan penelusuran akan alternatif lain untuk mengganti objek jaminan. Apabila debitur sangat perlu untuk mengganti objek hak tanggungan, penggantian dapat dilakukan dengan cara lain. Objek dari hak tanggungan yang hendak diganti dapat dilepaskan sehingga hak tanggungan tersebut hapus, untuk kemudian melakukan pemberian hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan yang baru. Penggantian hak tanggungan tersebut meliputi adanya dua hak tanggungan yang berbeda, yakni hak tanggungan lama yang hapus, serta hak tanggungan baru yang akan diberikan. Secara singkat, bukan objek hak tanggungan yang diganti melainkan hak tanggungan itu sendiri yang digantikan.

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang salah satunya dapat terjadi karena dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, yang dalam perjanjian kredit merupakan kreditur. Hal ini menegaskan bahwa hanya

kreditur yang berhak untuk melepaskan hak tanggungan, sehingga apabila debitur yang menghendaki adanya pelepasan hak tanggungan, maka debitur dapat mengajukan permohonannya kepada kreditur. Pasal 18 ayat (2) UUHT mengatur prosedur pelepasan hak tanggungan dengan sederhana, yakni kreditur selaku pemegang hak tanggungan cukup memberikan pernyataan tertulis mengenai adanya pelepasan hak tanggungan tersebut kepada debitur selaku pemberi hak tanggungan.

Setelah hak tanggungan hapus, maka debitur dapat melakukan pembebanan hak tanggungan atas hak atas tanah yang baru, sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Sebagai hak tanggungan yang baru, objek dari hak tanggungan pengganti tetap harus memenuhi syarat benda sebagai objek jaminan, yaitu dapat dipindahtangankan dan memiliki nilai ekonomis,<sup>7</sup> serta memenuhi ketentuan objek hak tanggungan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yakni sebagai berikut:

- 1) Berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Pasal 2 ayat (1) UUHT);
- 2) Tanah dan benda-benda yang dijaminakan harus dapat diidentifikasi secara jelas (Pasal 2 ayat (2) UUHT);
- 3) Debitur harus memiliki hak milik atau hak pengelolaan (hak guna, hak sewa, atau hak pakai) terhadap tanah dan benda yang akan dijaminakan (Pasal 4 UUHT);
- 4) Tanah dan benda-benda yang dijaminakan sebaiknya bebas dari hak tanggungan atau beban hak atas tanah yang dapat merugikan kreditur (Pasal 5 UUHT);
- 5) Tanah dan benda-benda yang dijaminakan harus memiliki status hukum yang jelas, tidak dalam sengketa atau sedang dalam proses pendaftaran hak (Pasal 7 UUHT).

Pembebanan hak tanggungan yang baru tetap berdasarkan pada janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang terdapat dalam perjanjian kredit bersangkutan. Kreditur dan debitur sebagai para pihak dapat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang baru, sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) UUHT. Namun apabila debitur atau pihak yang memiliki hak atas tanah berhalangan untuk menghadap PPAT, dapat ditunjuk pihak lain sebagai kuasa dengan surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berbentuk SKMHT. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan telah dibuat, akta tersebut beserta warkah lain yang bersangkutan kemudian dikirimkan ke Kantor

---

<sup>7</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan* (Revka Petra Media 2014). [105].

Pertanahan setempat untuk didaftarkan sehingga hak tanggungan yang baru dapat lahir dan diterbitkan sertifikatnya.

Dengan adanya perubahan jaminan pada perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* bagi perjanjian kredit, terdapat dampak yang mendasar terhadap ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit itu sendiri. Perluasan atau modifikasi tertentu dalam perjanjian jaminan dapat memengaruhi dinamika dan keseimbangan aspek hukum yang terkandung dalam perjanjian kredit memicu perlunya penyempurnaan secara resmi melalui penggunaan *addendum*.

*Addendum* menjadi instrumen hukum yang diperlukan untuk merekam dan mengakui perubahan-perubahan tertentu yang terjadi dalam perjanjian pokok yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit. Perubahan ini dapat berupa penambahan atau penghapusan catatan yang salah atau yang tidak lagi relevan.<sup>8</sup> Dengan memasukkan *addendum*, bank dan debitur dapat secara sah mencatat dan menyesuaikan perubahan yang terjadi dalam perjanjian jaminan, sekaligus memastikan bahwa perubahan tersebut diakui dan diatur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Proses ini tidak hanya menciptakan kejelasan dan kepastian hukum, tetapi juga menjadi langkah preventif untuk menghindari potensi konflik atau pengingkaran di kemudian hari.

Selama proses penggantian objek jaminan hak tanggungan, yang melibatkan penghapusan jaminan hak tanggungan yang lama untuk kemudian menggantinya dengan jaminan hak tanggungan baru, terdapat suatu jendela periode di mana tidak ada jaminan hak tanggungan yang berlaku. Dalam periode ini, sebelum jaminan hak tanggungan baru diberlakukan dan jaminan hak tanggungan lama resmi dihapuskan, terjadi suatu kondisi kekosongan jaminan kebendaan.

Kondisi ini muncul karena transisi antara penghapusan dan pemberlakuan jaminan baru memerlukan waktu tertentu. Selama fase ini, objek hak tanggungan yang sebelumnya dijamin tidak lagi terikat oleh jaminan hak tanggungan lama, sementara jaminan hak tanggungan baru belum dibebankan atau masih sedang dalam proses pembebanan yang belum menghasilkan sertifikat hak tanggungan baru. Kekosongan

---

<sup>8</sup> I Gusti Ngurah Anom, 'Addendum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian di Indonesia' (2015) 5 Jurnal Advokasi.[189].

jaminan kebendaan ini bisa menjadi situasi kritis, karena kreditur menjadi tidak terlindungi oleh jaminan kebendaan selama periode waktu tersebut.

### **Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit yang Tidak Disertai Jaminan Kebendaan**

Kekosongan jaminan kebendaan dalam suatu perjanjian kredit menciptakan ketidakpastian dan meningkatkan risiko yang harus ditanggung oleh bank sebagai kreditur. Dalam situasi di mana bank tidak memiliki jaminan kebendaan yang dapat dijadikan sebagai *underlay* untuk kredit yang diberikan, risiko kreditur menjadi lebih besar karena terbatasnya kendali atas aset yang dapat digunakan sebagai jaminan. Hal ini dapat menyebabkan ketidakmampuan bank untuk menutupi kerugian finansial jika debitur mengalami kegagalan dalam membayar atau melunasi hutangnya.

Kondisi kekosongan jaminan kebendaan juga dapat mempengaruhi tingkat kepercayaan bank terhadap kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, keberadaan jaminan kebendaan bukan hanya sebagai proteksi terhadap risiko kredit, tetapi juga sebagai faktor penting dalam membentuk persepsi keuangan dan kepercayaan bank terhadap debitur, yang pada akhirnya dapat mempengaruhi penilaian risiko dan penawaran suku bunga yang diberikan oleh bank.

Sebagaimana telah diuraikan, jaminan hak tanggungan dapat hapus atau dihapuskan karena adanya kejadian tak terduga yang menyebabkan objek hak tanggungan tersebut menurun nilainya maupun rusak secara keseluruhan. Apabila jaminan tersebut telah hapus atau dihapuskan dan belum ada jaminan kebendaan baru yang diberlakukan sebagai penggantinya, maka secara otomatis jaminan umum mengikat debitur tanpa perlu diperjanjikan lebih lanjut oleh para pihak. Dalam situasi ini, bank hanya memiliki jaminan umum tanpa memiliki hak atas kebendaan tertentu. Konsep jaminan umum dalam skema perjanjian kredit terkandung dalam Pasal 1131 BW. Ketentuan tersebut mengatur tanggung jawab pihak yang gagal memenuhi kewajibannya dalam kontrak, di mana janji pembayaran utang dalam perjanjian membentuk suatu jaminan umum.

Sebagaimana dapat dianalogikan dari Pasal 1131 BW, jaminan umum mencakup berbagai bentuk jaminan selain kebendaan, seperti janji, surat pernyataan tertulis,

dan komitmen pribadi. Karakteristik utama dari jaminan umum adalah tidak adanya pemberian hak atas kebendaan tertentu sebagai *underlay* atau jaminan. Jaminan umum lebih bersifat personal dan seringkali bergantung pada kredibilitas dan komitmen pribadi pihak yang memberikan jaminan.

Ketika dibandingkan dengan jaminan kebendaan, jaminan umum seringkali memberikan perlindungan yang lebih terbatas bagi pemegang jaminan. Karena tidak ada hak atas kebendaan tertentu, proses penagihan atau pelunasan kewajiban debitur dapat menjadi lebih rumit dan memakan waktu. Pemegang jaminan umum hanya dapat mengandalkan kemauan debitur untuk memenuhi janji atau komitmen pribadinya sebagai bentuk dari jaminan umum. Menghadapi ketidakpastian tersebut maka para pihak dapat berpedoman pada ketentuan Pasal 1339 BW yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Kerugian dalam pelaksanaan jaminan umum menciptakan tantangan dan kompleksitas dalam mengeksekusi hak kreditur, terutama ketika debitur mengalami kesulitan finansial atau ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban yang menimbulkan terjadinya wanprestasi atau cidera janji. Eksekusi jaminan umum melibatkan penegakan hak kreditur berdasarkan janji atau komitmen pribadi yang diberikan oleh debitur. Proses eksekusi jaminan umum cenderung lebih sulit karena sifatnya yang abstrak dan kurangnya kepastian terkait aset yang dapat diambil alih. Dalam beberapa kasus, hal ini dapat melibatkan penyelesaian melalui jalur hukum untuk menentukan apakah janji atau komitmen tersebut dilanggar.

Eksekusi jaminan kebendaan, di sisi lain, melibatkan penjualan atau pengambilalihan langsung atas aset kebendaan yang dijadikan jaminan. Aspek yang membedakan eksekusi jaminan kebendaan adalah keberadaan objek yang konkret dan teridentifikasi, seperti tanah, bangunan, atau benda bergerak lainnya. Proses eksekusi jaminan kebendaan biasanya lebih jelas dan dapat dijalankan dengan lebih cepat karena melibatkan peralihan hak atas tanah yang spesifik.

Dalam mengeksekusi jaminan kebendaan berupa hak tanggungan, pengaturannya dapat ditemukan dalam Pasal 20 UUHT. Ketika debitur wanprestasi atau cidera janji, maka eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui pelelangan umum maupun

dengan penjualan di bawah tangan oleh bank selaku pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan.<sup>9</sup> Dalam kedua skenario ini, prioritas utama adalah memastikan bahwa hasil penjualan mencapai harga tertinggi yang dapat memberikan manfaat maksimal kepada semua pihak terlibat. Apabila eksekusi hak tanggungan dilakukan selain dengan cara pelelangan umum dan penjualan di bawah tangan, maka eksekusi tersebut pada dasarnya batal demi hukum. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang jelas dan rinci diuraikan dalam peraturan perundang-undangan menunjukkan bahwa prosedur eksekusi jaminan kebendaan jauh lebih mudah dan singkat dibandingkan dengan eksekusi jaminan umum.

Selain itu, perubahan jaminan kebendaan menjadi jaminan umum juga mengubah kedudukan bank sebagai kreditur. Sebelumnya, saat bank memegang jaminan kebendaan, bank berkedudukan sebagai kreditur preferen karena memiliki jaminan yang dapat diambil alih dalam situasi wanprestasi oleh debitur. Namun, setelah penghapusan jaminan hak tanggungan tanpa penggantian yang sesegera mungkin, bank kehilangan status sebagai kreditur preferen dan beralih menjadi kreditur konkuren. Dalam kedudukan ini, bank tidak lagi memiliki jaminan kebendaan yang spesifik yang dapat diambil alih dalam penyelesaian sengketa kredit, sehingga harus bersaing setara dengan kreditur lain untuk mendapatkan pembayaran atau pengembalian dana yang terhutang.<sup>10</sup>

Ketidakadaan jaminan kebendaan dan eksistensi hanya jaminan umum yang kurang aman mendorong bank untuk segera memitigasi potensi kerugian dalam mengelola risiko kredit. Sebagai pemangku kepentingan utama, bank memiliki tanggung jawab untuk menjaga stabilitas keuangan dan melindungi kepentingan nasabahnya. Dalam situasi di mana hanya terdapat jaminan umum yang sifatnya lebih abstrak, risiko kredit menjadi lebih kompleks, menuntut bank untuk mengembangkan strategi proaktif dan cermat guna menjaga integritas keuangan mereka.

Keberadaan konsep jaminan umum dalam Pasal 1131 BW yang berlaku secara otomatis merupakan solusi hukum yang efektif saat jaminan kebendaan tidak tersedia.

---

<sup>9</sup> Raden Fidela Raissa Ramadhanti, Anisa Rahmadayanti, I Gusti Ayu Marchelia Yusa, dan Mutiaratu Astari Rafli, 'Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan dalam Hukum Positif di Indonesia' (2022) 5 Notaire.[449].

<sup>10</sup> Moch. Isnaeni, *Op.Cit.*[64].

Namun sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, jaminan umum rupanya kurang maksimal untuk melindungi kepentingan bank sebagai kreditur. Setelah ditelusuri dari berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia yang melibatkan aspek keuangan dan kredit, belum ada ketentuan yang menyediakan bentuk perlindungan hukum lain bagi kreditur yang tidak memiliki jaminan kebendaan. Hal ini menempatkan bank dalam posisi yang lebih terbatas dan bergantung pada ketentuan Pasal 1131 BW mengenai jaminan umum saja.

Tidak adanya alternatif perlindungan hukum lain yang dapat diterapkan oleh bank menempatkan bank dalam situasi yang sulit. Oleh karena itu, bank harus secara mandiri mencari cara untuk meningkatkan keamanan dan memperoleh jaminan kebendaan. Inisiatif kreatif dan solusi inovatif dapat menjadi kunci untuk mengatasi kendala ini, memungkinkan bank untuk tetap menjalankan fungsinya sebagai lembaga keuangan yang aman dan dapat dipercaya.

Bank, sebagai kreditur utama dalam sebuah ikatan perjanjian kredit, memiliki peran strategis yang sangat signifikan dalam mengendalikan dinamika pembiayaan ekonomi nasional sekaligus menjadi salah satu instrumen penggerak pertumbuhan ekonomi.<sup>11</sup> Sebagai institusi keuangan yang memiliki kepercayaan besar dari masyarakat, bank memiliki tanggung jawab untuk menjalankan kegiatan usahanya dengan penuh kecermatan dan kewaspadaan. Hal ini mencakup implementasi prinsip kehati-hatian bank yang diamanatkan oleh undang-undang, terutama Pasal 2 UU Perbankan.

Prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking principle*) merujuk pada suatu prinsip atau asas bagi bank untuk menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya dengan bersikap hati-hati (*prudent*), sehingga dana masyarakat yang dipercayakan padanya dapat terlindungi dengan maksimal.<sup>12</sup> Di Indonesia, salah satu kegiatan yang utama dan sangat penting adalah pemberian kredit, dikarenakan pendapatan berupa bunga kredit adalah pendapatan bank yang terbesar apabila dibandingkan dengan pendapatan dari jasa-jasa di luar bunga kredit atau yang disebut dengan *fee based income*. Hal ini

---

<sup>11</sup> Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, 'Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit' (2018) 1 ACTA DIURNAL: Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an.[135-136].

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Gramedia 2001).[18].

mendorong penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, sehingga kredit tersebut dapat dibayarkan pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit.<sup>13</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank merupakan instrumen keuangan yang melibatkan sejumlah risiko. Oleh karena itu, bank dalam memberikan kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yang mencakup ketentuan bahwa bank harus mengikatkan setiap pemberian kredit dengan surat perjanjian tertulis. Selain itu, bank dilarang memberikan kredit kepada badan usaha yang dari awal dianggap tidak sehat dan berpotensi menimbulkan kerugian. Pembatasan juga diberlakukan terhadap pemberian kredit untuk transaksi pembelian saham dan modal kerja. Selanjutnya, bank tidak diizinkan memberikan kredit melebihi batas maksimum yang telah ditetapkan.<sup>14</sup>

Dalam proses pemberian kredit sendiri dikenal sebuah prinsip yang disebut *Four Eyes Principle*. Prinsip ini didasarkan pada ide bahwa keputusan kredit atau pengelolaan risiko kredit harus melibatkan setidaknya dua individu atau “empat mata” yang berfungsi secara independen. Dengan demikian, setiap keputusan kredit harus melewati kontrol dari pihak lainnya,<sup>15</sup> menghindari adanya keputusan yang diambil tanpa pengawasan atau persetujuan dari pihak lain.

Di samping beberapa asas dan prinsip yang dapat diterapkan oleh bank sebagai pedoman dalam proses pemberian kredit, bank juga harus bersikap cermat dan tidak sembarangan dalam menilai debitur yang akan menerima kredit. Salah satu konsep yang digunakan oleh bank dalam menilai debitur adalah *The Five C's of Credit*, atau Lima Elemen Penilaian Kredit, yaitu sebuah pedoman bagi bank untuk mengukur risiko kredit dan memastikan bahwa debitur mampu membayar kembali pinjaman. Berikut adalah penjelasan singkat tentang setiap elemen *The Five C's of Credit*:

1. **Character (Karakter):** Mencerminkan reputasi kredit dan integritas debitur, dilihat dari sejarah kredit, riwayat pembayaran utang, dan perilaku keuangan debitur.
2. **Capacity (Kemampuan):** Mengacu pada kemampuan debitur untuk membayar kembali pinjaman dinilai dari pendapatan, pekerjaan, dan kemampuan debitur untuk menghasilkan arus kas yang cukup untuk memenuhi kewajiban pembayaran

---

<sup>13</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank* (Alfabeta 2004).[2].

<sup>14</sup> Muhammad Djuhana, *Hukum Perbankan di Indonesia* (Citra Aditya Bakti 2000).[392].

<sup>15</sup> Nurwahjuni dan Abd. Shomad, 'Four Eyes Principle dalam Pengelolaan Risiko Kredit pada Bank' (2016) 31 *Yuridika*. [276].

angsuran kredit.

3. **Capital (Modal):** Menunjukkan modal sendiri atau kekayaan bersih milik debitur, serta mencerminkan tingkat keberhasilan debitur dalam mengelola keuangan mereka sendiri.
4. **Collateral (Jaminan):** Melibatkan kebendaan debitur yang dapat dijadikan jaminan jika debitur tidak dapat membayar pinjaman, sekaligus berfungsi sebagai perlindungan bagi bank.
5. **Conditions (Kondisi):** Merujuk pada kondisi ekonomi dan faktor eksternal lainnya yang dapat memengaruhi kemampuan debitur untuk membayar pinjaman.

Prinsip kehati-hatian ini menjadi dasar penting bagi bank dalam memberikan kredit. Dengan menerapkan kehati-hatian, bank dapat mengidentifikasi risiko secara lebih baik, mengelola potensi ketidakpastian, dan memastikan bahwa pemberian kredit dilakukan dengan pertimbangan matang. Selain itu, penjabaran prinsip kehati-hatian dalam berbagai rambu-rambu kesehatan sangat berpengaruh dalam menciptakan kondisi perbankan yang sehat, *solvent*, *liquid*, dan *profitable*.<sup>16</sup> Lebih lanjut, bank dapat memastikan keseimbangan yang tepat antara memberikan dukungan finansial dan melindungi kepentingannya.

Bahkan setelah memberikan kredit, bank tetap harus mempertahankan dan melaksanakan prinsip kehati-hatian, terutama ketika tidak ada jaminan kebendaan yang tersedia. Peningkatan kewaspadaan menjadi esensial, dan evaluasi menyeluruh terhadap profil kredit debitur menjadi kunci dalam mengelola risiko. Faktor seperti komitmen pribadi dan kredibilitas juga harus terus dipertimbangkan untuk meminimalisir risiko kerugian.

Bank senantiasa dihadapkan pada tugas yang sangat penting untuk menjalankan aktivitas kreditnya dengan penuh kewaspadaan, terutama dalam situasi di mana debitur berencana untuk mengganti jaminan kebendaan berupa hak tanggungan yang lama dengan hak tanggungan yang baru. Langkah ini memerlukan keterlibatan bank untuk berhati-hati dan memastikan bahwa perubahan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Tak dapat dipungkiri bahwa ada kemungkinan debitur memiliki itikad buruk dengan tidak memberikan jaminan hak tanggungan baru sebagai pengganti atau menggantinya

---

<sup>16</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan* (Kencana 2017).[126].

dengan objek hak tanggungan yang memiliki nilai lebih rendah. Oleh karena itu, bank harus memastikan adanya prosedur yang ketat dalam menangani perubahan objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Pertama-tama, bank harus melibatkan proses evaluasi yang cermat terhadap itikad baik dan kondisi debitur. Analisis mendalam mengenai alasan di balik penggantian objek jaminan hak tanggungan perlu dilakukan untuk memahami apakah perubahan tersebut memiliki dasar yang jelas dan sah. Selain itu, bank harus memastikan bahwa prosedur hukum dan administratif terpenuhi, termasuk kejelasan dalam akta perjanjian kredit dan dokumen resmi terkait.

Kedua, dalam melakukan penilaian terhadap objek hak tanggungan yang baru, bank harus memastikan seluruh prosedur penilaian yang akurat dan objektif. Hal ini dapat mencakup penilaian terhadap hak atas tanah yang menjadi objek jaminan oleh penilai yang memiliki lisensi dan kualifikasi untuk membandingkannya dengan nilai kredit yang diberikan. Jika terdapat ketidaksesuaian nilai, bank perlu berkomunikasi dengan debitur untuk mendiskusikan penyesuaian yang mungkin diperlukan atau mempertimbangkan opsi lain yang dapat menjaga keseimbangan antara kepentingan bank dan debitur.

Dengan melibatkan proses evaluasi dan tindakan pencegahan yang ketat, bank dapat mengurangi risiko yang terkait dengan penggantian objek hak tanggungan oleh debitur. Langkah-langkah ini juga akan mendukung prinsip kehati-hatian dalam aktivitas perbankan, menjaga stabilitas keuangan, dan memastikan bahwa bank tetap berada dalam posisi yang kuat untuk memenuhi tanggung jawabnya kepada nasabah dan masyarakat secara keseluruhan.

Selain terhadap prosedur perubahan objek hak tanggungan, bank dapat menerapkan dua langkah strategis pada kreditur untuk menghadapi ketidakpastian dalam perjanjian kredit yang tidak disertai jaminan kebendaan. Pertama, membuat perjanjian tertulis untuk segera memberikan jaminan pengganti, dan kedua, mengikat jaminan pengganti sebelum melepas jaminan yang sudah ada. Pada langkah pertama, bank terlibat secara aktif untuk merealisasikan kesepakatan dengan debitur terkait kewajiban debitur untuk memberikan jaminan pengganti, serta kejelasan mengenai tanggung jawab dan waktu pelaksanaannya.

Terkait dengan langkah kedua, bank juga dapat menerapkan prinsip kehati-hatian sebagai upaya preventif dengan mengikat jaminan pengganti terlebih dahulu sebelum melepas jaminan yang sudah ada. Hal ini berarti bahwa sebelum bank melepaskan jaminan yang sudah dimiliki, bank harus memastikan bahwa objek jaminan pengganti yang dijanjikan oleh debitur sudah dibebani lembaga jaminan hak tanggungan. Selain berfungsi untuk menegaskan komitmen debitur, upaya ini juga diharapkan memberikan jaminan tambahan bagi bank sebelum melepaskan hak tanggungan yang sudah ada.

Dengan menerapkan langkah-langkah proaktif ini, bank tidak hanya dapat memberikan perlindungan tambahan terhadap perubahan objek hak tanggungan, tetapi juga dapat memastikan bahwa risiko kredit terkelola secara optimal. Bank juga dapat menciptakan lingkungan yang lebih aman dan terpercaya bagi nasabah bank itu sendiri. Sebagai hasilnya, bank dapat beroperasi dalam kerangka kerja yang lebih kuat dan dapat diandalkan, membangun kepercayaan dari seluruh pihak yang terlibat dalam proses kredit.

### **Kesimpulan**

Dari hasil penelitian yang dilakukan, ditemukan bahwa penggantian objek hak tanggungan memiliki dampak signifikan terhadap berakhirnya pemberian hak tanggungan. Implikasi hukum dari perubahan ini melibatkan perubahan status hukum kreditur dan debitur, serta hak dan kewajiban keduanya. Namun, perlu diperhatikan bahwa ada kekosongan jaminan kebendaan di tengah proses penggantian tersebut. Pasal 1131 BW sejatinya telah memberikan perlindungan hukum melalui keberlakuan jaminan umum secara otomatis, namun karakteristik dari jaminan umum ini dinilai kurang kuat sehingga mendorong perlunya upaya tambahan untuk melindungi bank maupun nasabahnya.

Dalam menghadapi situasi ini, bank dapat menerapkan prinsip kehati-hatian, salah satunya adalah dengan membuat perjanjian tertulis dengan debitur untuk segera menyediakan jaminan pengganti dalam hal kekosongan jaminan. Selain itu, bank juga dapat mengambil langkah preventif dengan mengikat jaminan pengganti sebelum melepas jaminan yang sudah ada, sehingga bank dapat meminimalisir risiko selama

transisi antara jaminan lama dan jaminan baru berlangsung. Dengan demikian, bank tidak hanya melindungi kepentingan mereka tetapi juga memberikan rasa aman dan kepastian bagi nasabahnya.

## **Daftar Bacaan**

### **Buku**

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Djambatan 2007).

Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* (Revka Petra Media 2016).

Muhammad Djuhana, *Hukum Perbankan di Indonesia* (Citra Aditya Bakti 2000).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (Prenada Media Group 2019).

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Gramedia 2001).

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank* (Alfabeta 2004).

Trisadini Prasastinah Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan* (Kencana 2017).

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

### **Jurnal**

Dimas Nur Arif Putra Suwandi, 'Perlindungan Hukum bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan' (2018) 1 Media Iuris 3.

Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, 'Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kembangan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit' (2018) 1 ACTA DIURNAL: Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an 2.

I Gusti Ngurah Anom, 'Addendum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian di Indonesia' (2015) 5 Jurnal Advokasi 2.

Marsheila Audrey Nuralisha dan Siti Mahmudah, 'Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi' (2023) 5 AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam 1.

Nurwahjuni dan Abd. Shomad, 'Four Eyes Principle dalam Pengelolaan Risiko Kredit

pada Bank' (2016) 31 Yuridika 2.

Raden Fidela Raissa Ramadhanti, Anisa Rahmadayanti, I Gusti Ayu Marchelia Yusa, dan Mutiaratu Astari Rafli, 'Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan dalam Hukum Positif di Indonesia' (2022) 5 Notaire 3.

Trisadini Prasastinah Usanti, Indira Retno Aryatie, dan Oemar Moechthar, 'The Principle of Justice in the Weakness of Objective Rights Holders Against Privileges Rights Holders' (2023) 6 Media Iuris 2.

### **Perundang-undangan**

*Staatsblad* Nomor 23 Tahun 1847 tentang *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

**How to cite:** Thabita Kurnia Putri, 'Perlindungan Hukum bagi Kreditur selama Proses Penggantian Objek Hak Tanggungan' (2024) 7 Notaire.