

**PROSES EKSEKUSI OBJEK YANG
DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
PUTUSAN PN MANADO NOMOR
123/Pdt.G/2018/PN.Mnd¹**

Oleh:

Olivia Enjelika Wokas²

Dientje Rumimpunu³

Nurhikmah Nachrawy⁴

ABSTRAK

Eksekusi objek yang dibebani Hak Tanggungan merupakan bagian penting dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur ketika debitur melakukan wanprestasi. Meskipun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai permasalahan, antara lain keberatan atau perlawanan debitur maupun pihak ketiga, perbedaan penafsiran mengenai prosedur eksekusi, serta persoalan dalam pelaksanaan lelang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum eksekusi objek yang dibebani Hak Tanggungan serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam proses eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan bersifat

deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui parate eksekusi, titel eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, maupun penjualan di bawah tangan sesuai ketentuan UU Hak Tanggungan. Perlindungan hukum diberikan kepada kreditur melalui hak preferen dan kemudahan eksekusi, sedangkan debitur dan pihak ketiga memperoleh perlindungan melalui pemenuhan prosedur hukum serta hak mengajukan upaya hukum. Putusan Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd. menunjukkan pentingnya keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak para pihak dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Kata Kunci: *Eksekusi, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum, Kreditur, Debitur.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.⁵ Untuk mencapai tujuan tersebut, pembangunan tidak hanya dilakukan dalam bidang politik dan sosial, tetapi juga dalam bidang ekonomi dan hukum.⁶ Kedua bidang ini memiliki hubungan yang sangat erat karena aktivitas

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010625

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁶ Soerjono Soekanto, 2019, "*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*", RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 5.

ekonomi masyarakat membutuhkan dukungan sistem hukum yang mampu memberikan kepastian, perlindungan, dan keadilan bagi para pelaku ekonomi. Dalam perkembangan perekonomian modern, kegiatan pembiayaan dan perkreditan menjadi salah satu faktor utama yang mendukung pertumbuhan ekonomi.⁷ Kegiatan tersebut biasanya melibatkan hubungan hukum antara pihak yang memberikan pinjaman dana (kreditur) dan pihak yang menerima pinjaman dana (debitur). Hubungan hukum tersebut pada umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit yang mengatur hak dan kewajiban para pihak.⁸ Praktiknya, pemberian kredit oleh lembaga keuangan seperti bank selalu disertai dengan jaminan sebagai bentuk perlindungan bagi kreditur.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (selanjutnya disebut UUPA). Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 1 Angka (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu “berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan, diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”. Sebelum terbentuknya Undang-undang hak tanggungan, ketentuan dari jaminan terhadap benda tetap (hipotek) yang pada saat masih berlaku diatur dalam staatsblad 1908- 542 yang telah diubah menjadi staatsblad 1937-190. Ketentuan tentang hypotheek (hipotek) dan credietver band, asas tak berkesesuaian hukum nasional,

dengan rumusan UUPA, penampungan perkembangan dengan hipotek.⁹

Jaminan tersebut diperlukan untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan dapat dikembalikan oleh debitur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dengan adanya jaminan, kreditur memiliki kepastian bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan tersebut untuk melunasi piutang yang belum dibayar.¹⁰ Dalam sistem hukum Indonesia dikenal beberapa bentuk jaminan kebendaan, antara lain gadai, hipotik, fidusia, dan hak tanggungan. Dari berbagai bentuk jaminan tersebut, Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang paling banyak digunakan dalam praktik perbankan, terutama yang berkaitan dengan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.¹¹ Hal ini disebabkan karena tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi serta relatif stabil dibandingkan dengan benda bergerak lainnya.

Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang. Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu. Lembaga jaminan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan hak tanggungan, menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Salim HS merupakan penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya

⁷ Kasmir, 2020, “*Dasar-Dasar Perbankan*”, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 96.

⁸ Hermansyah, 2021, “*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*”, Kencana, Jakarta, hal. 71.

⁹ Riska Dara Fauna, dkk., 2025, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan (Studi Penelitian Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe)”, *Jurnal Ilmiah*, 8:2 (203).

¹⁰ Rachmadi Usman, 2017, “*Hukum Jaminan Keperdataan*”, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 45.

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, 2020, “*Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*”, Kencana, Jakarta, hal. 12.

seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹²

Saat lelang obyek Hak Tanggungan oleh Bank dilaksanakan seturut dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka proses lelang tersebut sah di mata hukum dan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pembeli lelang. Namun dalam peralihan hak tersebut ternyata masih menimbulkan hambatan dan permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pembeli lelang, adanya gugatan berulang atau perlawanan hukum dari pemilik awal obyek lelang, serta adanya pembatalan lelang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri.¹³

Hak Tanggungan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.¹⁴ Menurut UU Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memiliki hak preferen serta memperoleh kepastian hukum dalam pelunasan piutang melalui mekanisme eksekusi yang sederhana, cepat, dan efektif. Undang-undang ini dibentuk untuk memberikan kepastian hukum terhadap lembaga jaminan atas tanah yang sebelumnya masih menggunakan ketentuan hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan lainnya yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum pertanahan nasional. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada

kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Dengan kata lain, pemegang Hak Tanggungan memiliki hak preferen, yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya.¹⁵

Salah satu karakteristik penting dari Hak Tanggungan adalah sifatnya yang memberikan kepastian hukum dan kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi. Hal ini tercermin dari adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹⁶ Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT menghendaki agar Sertifikat Hak Tanggungan dapat langsung dieksekusi melalui pelelangan umum ketika debitur wanprestasi tanpa perlu melalui gugatan perdata terlebih dahulu. Sertifikat tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memberikan kekuatan hukum kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur cidera janji.¹⁷ Dengan adanya kekuatan eksekutorial tersebut, proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diharapkan dapat dilakukan dengan lebih cepat dan efisien tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang. Hal ini sangat penting bagi dunia perbankan karena kredit yang diberikan kepada debitur pada umumnya menggunakan dana masyarakat yang harus dijaga keamanannya. Oleh karena itu, sistem jaminan yang efektif sangat diperlukan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan.¹⁸

Meskipun secara normatif telah diatur dengan jelas dalam undang-undang, dalam

¹² Sudiarto, dkk., 2024, “Prosedur Lelang Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Hak Tanggungan”, *Jurnal UMRAM*, 4:2 (444).

¹³ Andika Natanael Oroh, dkk., 2025, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Obyek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur” *Jurnal Ilmu Hukum*, 2:2 (75).

¹⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas

Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.* hal. 15.

¹⁶ Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁷ Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

¹⁸ Hermansyah, *op.cit.* hal. 84.

praktiknya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sering kali menghadapi berbagai kendala dan permasalahan hukum. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah adanya penolakan atau keberatan dari pihak debitur terhadap pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh kreditur. Debitur sering kali mengajukan gugatan atau perlawanan terhadap eksekusi dengan alasan bahwa proses eksekusi tidak dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.¹⁹ Selain itu, permasalahan juga sering muncul ketika terdapat pihak ketiga yang mengklaim memiliki hak atau kepentingan terhadap objek yang dijadikan jaminan. Dalam kondisi seperti ini, proses eksekusi dapat menjadi lebih kompleks karena pengadilan harus mempertimbangkan berbagai kepentingan hukum yang saling bertentangan.²⁰

Permasalahan lain yang sering muncul berkaitan dengan pelaksanaan parate eksekusi, yaitu hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.²¹ Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan parate eksekusi dimaksudkan agar kreditur memperoleh pelunasan piutangnya secara cepat tanpa hambatan prosedural yang berlebihan. Meskipun ketentuan ini telah diatur secara jelas dalam undang-undang, dalam praktiknya sering terjadi perbedaan penafsiran mengenai apakah pelaksanaan parate eksekusi memerlukan penetapan atau izin dari pengadilan.

Sebagian pihak berpendapat bahwa parate eksekusi dapat dilakukan secara langsung tanpa melalui pengadilan karena sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kekuatan eksekutorial. Namun, dalam

praktiknya banyak kantor lelang yang tetap mensyaratkan adanya penetapan dari pengadilan untuk menghindari sengketa hukum di kemudian hari. Hal ini menunjukkan bahwa masih terdapat ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.²² Permasalahan prosedural, aspek perlindungan hukum bagi para pihak juga menjadi isu yang sangat penting dalam proses eksekusi Hak Tanggungan. Dalam negara hukum, setiap tindakan hukum harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip keadilan dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang tanpa memperhatikan hak-hak debitur maupun pihak ketiga yang mungkin memiliki kepentingan terhadap objek jaminan.²³ Perlindungan hukum bagi para pihak dalam proses eksekusi dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme yang tersedia dalam sistem hukum perdata. Misalnya, debitur dapat mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi apabila merasa bahwa pelaksanaan eksekusi dilakukan secara tidak sah.²⁴ Selain itu, pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas objek jaminan juga dapat mengajukan gugatan untuk mempertahankan haknya.

Sertifikat hak tanggungan secara hukum memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Artinya, ketika debitur wanprestasi, kreditur berwenang menjual objek jaminan melalui lelang umum tanpa harus lebih dahulu mengajukan gugatan ke pengadilan. Namun dalam perkara ini, pengadilan dihadapkan pada persoalan hukum yang tidak sederhana: di satu sisi,

¹⁹ M. Yahya Harahap, 2017, "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*", Sinar Grafika, Jakarta, hal. 310.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, 2018, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Liberty, Yogyakarta, hal. 226.

²¹ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

²² Rachmadi Usman, *op.cit.* hal. 219.

²³ Salim H.S. 2023, "*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*", Rajawali Pers, Jakarta, hal. 172.

²⁴ M. Yahya Harahap, *op.cit.* hal. 325.

pengadilan harus memastikan kepastian hukum dan efektivitas hak tanggungan sebagai sarana pelunasan utang, tetapi di sisi lain, pengadilan juga wajib memberikan perlindungan terhadap hak-hak pihak ketiga yang dapat dirugikan akibat kekeliruan administratif maupun substansial dalam proses pembebanan jaminan.²⁵ Di sisi lain, kreditur juga membutuhkan perlindungan hukum agar dapat memperoleh kepastian dalam pelunasan piutangnya. Tanpa adanya mekanisme eksekusi yang efektif, kreditur akan menghadapi risiko kerugian yang besar akibat ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya.²⁶ Hal ini pada akhirnya dapat menghambat perkembangan sistem perkreditan dan berdampak negatif terhadap perekonomian secara keseluruhan. Oleh karena itu, keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur merupakan hal yang sangat penting dalam pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan. Sistem hukum harus mampu memberikan perlindungan yang adil bagi kedua belah pihak sehingga tercipta kepastian hukum dan keadilan dalam pelaksanaan perjanjian kredit.²⁷ Dalam praktik peradilan, sengketa yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan sering kali diselesaikan melalui pengadilan. Putusan pengadilan dalam perkara tersebut memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum serta menjadi pedoman dalam praktik pelaksanaan eksekusi jaminan kebendaan. Melalui putusan pengadilan, hakim dapat memberikan penafsiran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan dan mekanisme eksekusinya.

Salah satu perkara yang berkaitan dengan sengketa eksekusi Hak Tanggungan adalah perkara yang diputus oleh Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor

123/Pdt.G/2018/PN.Mnd.²⁸ Perkara ini menarik untuk dikaji karena berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan serta menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang berkaitan dengan prosedur eksekusi dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam perkara tersebut, terdapat perdebatan mengenai keabsahan proses eksekusi yang dilakukan serta apakah prosedur yang ditempuh telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Permasalahan ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif mekanisme eksekusi Hak Tanggungan telah diatur dalam undang-undang, dalam praktiknya masih terdapat berbagai permasalahan yang memerlukan kajian hukum yang lebih mendalam.²⁹

Permasalahan yang muncul dalam praktik pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek prosedural, tetapi juga menyangkut aspek kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang terlibat. Dalam konteks hukum perdata, pelaksanaan eksekusi merupakan tahap akhir dari suatu proses penyelesaian sengketa yang bertujuan untuk mewujudkan hak-hak pihak yang dimenangkan dalam suatu perkara. Tanpa adanya mekanisme eksekusi yang efektif, putusan pengadilan maupun hak-hak kreditur yang dijamin oleh undang-undang tidak akan memiliki arti yang nyata dalam praktik hukum.³⁰ Eksekusi dalam hukum perdata pada dasarnya merupakan tindakan paksa yang dilakukan oleh negara melalui lembaga peradilan untuk melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Eksekusi ini dilaksanakan apabila pihak yang kalah dalam suatu perkara tidak secara sukarela melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan

²⁵Muhammad Firza, dkk., 2026, "Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)", *Journal of Swara Justisia*, 9:4 (736).

²⁶ Salim H.S. *op.cit.* hal. 181.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, 2019, "*Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*", Liberty, Yogyakarta, hal. 41.

²⁸Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd.

²⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *loc.cit.*

³⁰ *Ibid.* hal. 160.

dalam putusan pengadilan.³¹ Dalam konteks jaminan kebendaan, eksekusi juga dapat dilakukan terhadap objek jaminan yang dijadikan sebagai alat untuk menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur.

Sistem hukum Indonesia, pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan pada prinsipnya harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku. Hukum acara perdata memberikan pedoman mengenai tata cara pelaksanaan putusan pengadilan, termasuk prosedur eksekusi terhadap objek sengketa. Ketentuan tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa pelaksanaan eksekusi dilakukan secara tertib, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.³² Namun demikian, dalam praktiknya pelaksanaan eksekusi sering kali menghadapi berbagai kendala yang dapat menghambat proses penyelesaian sengketa secara efektif. Salah satu kendala yang sering terjadi adalah adanya perlawanan atau gugatan dari pihak yang merasa dirugikan oleh pelaksanaan eksekusi tersebut. Perlawanan terhadap eksekusi dapat diajukan oleh debitur maupun oleh pihak ketiga yang mengklaim memiliki hak atas objek yang akan dieksekusi.³³

Perlawanan terhadap eksekusi ini dalam praktik dikenal dengan istilah *verzet* atau *derden verzet*, yaitu upaya hukum yang diajukan untuk menentang pelaksanaan eksekusi yang dianggap tidak sah atau merugikan kepentingan pihak tertentu. Keberadaan upaya hukum ini menunjukkan kesempatan kepada setiap pihak untuk mempertahankan hak-haknya melalui mekanisme hukum yang tersedia. Namun di sisi lain, keberadaan upaya hukum tersebut juga dapat memperpanjang proses penyelesaian sengketa dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur. Dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan, permasalahan yang sering muncul berkaitan

dengan status hukum objek jaminan yang akan dieksekusi. Tidak jarang objek yang dijadikan jaminan ternyata juga menjadi objek sengketa dalam perkara lain, sehingga menimbulkan konflik kepentingan antara berbagai pihak yang terlibat. Kondisi ini dapat menghambat pelaksanaan eksekusi dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Kajian terhadap putusan pengadilan, khususnya putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd, menjadi sangat relevan dalam penelitian ini karena putusan tersebut mencerminkan penerapan hukum dalam praktik peradilan. Melalui analisis terhadap putusan tersebut, dapat diketahui bagaimana hakim menilai keabsahan proses eksekusi yang dilakukan serta bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada para pihak yang terlibat. Dengan melakukan kajian yang mendalam terhadap perkara tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai proses eksekusi objek yang dibebani Hak Tanggungan serta implikasi hukumnya terhadap perlindungan hak-hak para pihak. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi akademisi, praktisi hukum, maupun masyarakat dalam memahami mekanisme eksekusi Hak Tanggungan dalam sistem hukum Indonesia. Pada akhirnya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum jaminan, serta memberikan rekomendasi yang dapat digunakan untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan seharusnya dapat dilakukan secara cepat, sederhana, efektif, dan memberikan kepastian hukum bagi

³¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2016, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, hal. 109.

³² Sudikno Mertokusumo, “*Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*”, *op.cit.* hal. 41.

³³ Sudikno Mertokusumo, “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, *op.cit.* hal. 239.

kreditur melalui hak parate eksekusi maupun titel eksekutorial yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan. Selain itu, sistem hukum juga menghendaki adanya perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditur, debitur, dan pihak ketiga sesuai dengan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan masih sering menghadapi berbagai hambatan, seperti adanya gugatan dan perlawanan dari debitur maupun pihak ketiga, perbedaan penafsiran mengenai prosedur parate eksekusi, pembatalan lelang oleh pengadilan, serta kesulitan penguasaan objek oleh pembeli lelang. Kondisi tersebut tampak pula dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd yang menunjukkan masih adanya permasalahan mengenai keabsahan eksekusi dan perlindungan hukum para pihak.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum eksekusi objek yang dibebani hak tanggungan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak-pihak dalam proses eksekusi objek yang dibebani hak tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Eksekusi Objek Yang Dibebani Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memiliki kedudukan sangat penting dalam praktik pembiayaan dan perbankan di Indonesia. Keberadaan Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam

memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Dalam praktik perbankan, hampir seluruh fasilitas kredit yang menggunakan tanah sebagai jaminan akan dibebani dengan Hak Tanggungan karena memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat dibandingkan jaminan lainnya. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang lahir sebagai pelaksanaan amanat Undang-Undang Pokok Agraria. UUHT memberikan dasar hukum mengenai pembentukan, pendaftaran, peralihan, penghapusan, dan eksekusi Hak Tanggungan.

Secara konseptual, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Kedudukan yang diutamakan tersebut dikenal dengan istilah *droit de preference*,³⁴ yaitu hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk didahulukan dalam memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan. Selain itu, Hak Tanggungan juga memiliki sifat *droit de suite*, yaitu tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Dengan demikian, apabila tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan dialihkan kepada pihak lain, Hak Tanggungan tetap melekat dan dapat dieksekusi oleh kreditur apabila debitur wanprestasi. Dalam sistem hukum Indonesia, Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan dari hubungan hukum pokok berupa perjanjian kredit. Hak Tanggungan lahir sebagai perjanjian *accessoir* yang keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok berupa hubungan utang-piutang.³⁵ Oleh karena itu, sebelum membahas eksekusi Hak Tanggungan, perlu dipahami

³⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.* hal. 27.

³⁵ J. Satrio, *op.cit.* hal. 98.

terlebih dahulu mengenai hubungan antara perjanjian kredit dan hukum jaminan.

Hubungan antara perjanjian kredit dan Hak Tanggungan menunjukkan bahwa keberadaan Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri. Apabila utang yang dijamin telah lunas, maka Hak Tanggungan hapus demi hukum. Sebaliknya, apabila debitur melakukan wanprestasi, maka Hak Tanggungan memberikan sarana hukum bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui mekanisme eksekusi. Oleh karena itu, fungsi utama Hak Tanggungan adalah memberikan jaminan kepastian pelunasan utang sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi kreditur terhadap risiko kredit macet. Dalam perspektif hukum jaminan, Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memiliki karakteristik khusus. Berbeda dengan jaminan perorangan yang hanya memberikan hak menagih kepada kreditur terhadap pihak tertentu, Hak Tanggungan memberikan hak langsung atas suatu benda tertentu. Karakteristik ini menyebabkan kreditur memiliki hak eksekutorial terhadap objek jaminan apabila terjadi wanprestasi.

Objek Hak Tanggungan berdasarkan UUHT meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan dan wajib didaftarkan.³⁶ Selain tanah, Hak Tanggungan juga dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut sepanjang secara tegas dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan demikian, ruang lingkup objek yang dapat dieksekusi tidak hanya terbatas pada tanah semata, tetapi juga benda-benda yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pengaturan hukum mengenai eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya bertujuan memberikan keseimbangan antara perlindungan terhadap kreditur dan

perlindungan terhadap debitur. Kreditur memperoleh kepastian hukum mengenai mekanisme pelunasan piutangnya, sedangkan debitur memperoleh jaminan bahwa pelaksanaan eksekusi dilakukan berdasarkan prosedur hukum yang sah dan tidak sewenang-wenang. Dalam konteks ini, eksekusi Hak Tanggungan merupakan bentuk pelaksanaan hak kreditur ketika debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

Dasar hukum utama pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Pasal 6 menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini dikenal sebagai *parate executie* atau *parate eksekusi*, yaitu hak bagi kreditur untuk melakukan penjualan objek jaminan tanpa terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan.³⁷

Keberadaan *parate eksekusi* merupakan salah satu keistimewaan Hak Tanggungan dibandingkan jaminan lainnya. Melalui mekanisme ini, kreditur tidak perlu menempuh proses gugatan perdata yang panjang untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Cukup dengan membuktikan adanya wanprestasi debitur, kreditur dapat mengajukan permohonan pelelangan kepada kantor lelang negara sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang menghendaki adanya mekanisme penyelesaian kredit bermasalah yang cepat, sederhana, dan memberikan kepastian hukum. Selain *parate eksekusi*, UUHT juga mengenal eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang memiliki kekuatan

³⁶ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

³⁷M. Yahya Harahap, "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", *loc.cit.*

eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT, apabila debitur wanprestasi, objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial tersebut. Dengan demikian, Sertipikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai alat bukti sekaligus dasar hukum untuk pelaksanaan eksekusi. Di samping dua mekanisme tersebut, Pasal 20 ayat (2) UUHT juga membuka kemungkinan penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan dapat dilakukan apabila terdapat kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan serta diyakini akan menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Mekanisme ini sering digunakan dalam praktik karena dapat menghindari biaya lelang dan memungkinkan objek jaminan dijual dengan harga pasar yang lebih baik dibandingkan pelelangan umum.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya diawali dengan terjadinya wanprestasi atau cidera janji oleh debitur.³⁸ Wanprestasi dapat berupa tidak membayar angsuran sesuai jadwal, tidak melunasi utang pada saat jatuh tempo, atau melakukan tindakan lain yang melanggar ketentuan perjanjian kredit. Dalam praktik perbankan, sebelum dilakukan eksekusi biasanya kreditur terlebih dahulu memberikan surat peringatan (somasi) kepada debitur sebagai bentuk kesempatan untuk memenuhi kewajibannya.³⁹ Apabila setelah diberikan peringatan debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka kreditur dapat melanjutkan proses eksekusi.

Tahapan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan umumnya dimulai dengan identifikasi status kredit bermasalah. Setelah debitur dinyatakan wanprestasi, kreditur melakukan penilaian terhadap objek jaminan dan menyiapkan dokumen yang

diperlukan untuk pengajuan eksekusi. Dalam hal parate eksekusi, kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Selanjutnya KPKNL melakukan pemeriksaan administratif, menetapkan jadwal lelang, mengumumkan pelaksanaan lelang kepada masyarakat, dan melaksanakan pelelangan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hasil penjualan melalui lelang digunakan terlebih dahulu untuk melunasi piutang kreditur pemegang Hak Tanggungan. Apabila terdapat sisa hasil penjualan setelah seluruh kewajiban debitur dilunasi, maka kelebihan tersebut wajib dikembalikan kepada debitur sebagai pemilik objek jaminan. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tidak mencukupi untuk melunasi seluruh utang, debitur tetap bertanggung jawab atas kekurangan tersebut berdasarkan ketentuan hukum perdata yang berlaku. Dari perspektif perlindungan hukum, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang.⁴⁰ Meskipun kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan, pelaksanaannya tetap harus memperhatikan asas kepastian hukum, keadilan, dan proporsionalitas. Oleh karena itu, setiap tindakan eksekusi harus didasarkan pada bukti yang jelas mengenai adanya wanprestasi debitur serta dilaksanakan sesuai prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Perkembangan hukum menunjukkan bahwa isu perlindungan debitur dalam pelaksanaan eksekusi jaminan semakin mendapat perhatian. Meskipun beberapa putusan Mahkamah Konstitusi yang terkenal berkaitan dengan jaminan fidusia, substansi putusan tersebut menunjukkan kecenderungan perlindungan terhadap debitur dari tindakan eksekusi yang dilakukan secara sepihak tanpa mekanisme hukum yang memadai. Perkembangan ini

³⁸Subekti, 2014, "*Hukum Perjanjian*", Intermasa, Jakarta, hal. 45.

³⁹Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁰ Satjipto Rahardjo, 2014, "*Ilmu Hukum*", Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 207.

memberikan pengaruh terhadap praktik pelaksanaan eksekusi jaminan secara umum, termasuk Hak Tanggungan, sehingga kreditur dituntut untuk lebih berhati-hati dalam menentukan adanya wanprestasi dan melaksanakan proses eksekusi. Dalam praktik peradilan, sengketa mengenai eksekusi Hak Tanggungan umumnya berkaitan dengan keberatan debitur terhadap status wanprestasi, nilai objek jaminan, atau prosedur pelaksanaan lelang. Oleh karena itu, meskipun UUHT memberikan kemudahan melalui mekanisme parate eksekusi, pelaksanaannya tetap harus memperhatikan prinsip *due process of law* agar tidak menimbulkan pelanggaran hak-hak debitur.⁴¹

Secara normatif, pengaturan hukum eksekusi objek yang dibebani Hak Tanggungan menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur melalui prinsip preferensi dan kemudahan eksekusi. Namun demikian, kekuatan tersebut tidak bersifat absolut karena tetap dibatasi oleh kewajiban untuk melaksanakan eksekusi sesuai prosedur hukum yang berlaku. Dengan demikian, pengaturan Hak Tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen perlindungan kreditur, tetapi juga sebagai sarana untuk menciptakan keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur dalam hubungan hukum perjanjian kredit.

Pengaturan hukum eksekusi objek yang dibebani Hak Tanggungan merupakan bagian integral dari sistem hukum jaminan di Indonesia. Hak Tanggungan lahir dari perjanjian kredit sebagai jaminan kebendaan yang memberikan hak preferen kepada kreditur. Apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat menempuh mekanisme parate eksekusi, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, maupun penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam UUHT. Keseluruhan mekanisme tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum, efektivitas penyelesaian kredit bermasalah, serta

perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam hubungan hukum pembiayaan. Lebih lanjut, mekanisme eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menunjukkan adanya upaya pembentuk undang-undang untuk menghadirkan sistem penyelesaian kredit bermasalah yang cepat, efektif, dan memberikan kepastian hukum. Kreditur dapat melakukan eksekusi melalui parate eksekusi, titel eksekutorial yang melekat pada Sertipikat Hak Tanggungan, maupun penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak. Namun demikian, dalam praktik pelaksanaannya masih ditemukan berbagai kendala, seperti keberatan debitur, gugatan perlawanan terhadap proses lelang, perbedaan penafsiran mengenai kondisi wanprestasi, serta potensi ketidak seimbangan posisi hukum antara kreditur dan debitur. Oleh karena itu, meskipun secara normatif pengaturan eksekusi Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur, efektivitas pelaksanaannya tetap memerlukan kepatuhan terhadap prinsip *due process of law*, asas keadilan, serta perlindungan terhadap hak-hak debitur agar tujuan hukum berupa kepastian, keadilan, dan kemanfaatan dapat diwujudkan secara seimbang.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Dalam Proses Eksekusi Objek Yang Dibebani Hak Tanggungan

Perlindungan hukum merupakan salah satu tujuan utama pembentukan sistem hukum jaminan di Indonesia. Dalam hubungan hukum yang lahir dari perjanjian kredit, terdapat berbagai pihak yang memiliki kepentingan hukum terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, debitur sebagai pemberi jaminan, pemilik objek jaminan apabila berbeda dengan debitur, ahli waris, pembeli objek jaminan, serta pihak ketiga lainnya

⁴¹ Ridwan H.R., 2023, "*Hukum Administrasi Negara*", RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 112.

yang memiliki hubungan hukum dengan objek tersebut. Oleh karena itu, pengaturan mengenai Hak Tanggungan tidak hanya bertujuan memberikan kepastian pelunasan utang bagi kreditur, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang seimbang kepada seluruh pihak yang terlibat dalam proses pembebanan maupun pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.⁴² Hal ini sejalan dengan karakteristik negara hukum yang menghendaki adanya keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam setiap hubungan hukum.

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang tersebut memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur melalui prinsip *droit de preference* dan *droit de suite*. *Droit de preference* memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya, sedangkan *droit de suite* memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk tetap menuntut objek jaminan di tangan siapa pun objek tersebut berada. Kedua prinsip tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang diberikan oleh negara kepada kreditur agar dana yang disalurkan melalui fasilitas kredit memperoleh jaminan pengembalian yang memadai. Dalam praktiknya, Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari keberadaan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Perjanjian kredit melahirkan hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para pihak bebas menentukan isi perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁴³ Namun dalam praktik perbankan, posisi para pihak

sering kali tidak seimbang karena kreditur memiliki posisi tawar yang lebih kuat dibandingkan debitur. Oleh karena itu, perlindungan hukum menjadi penting untuk memastikan bahwa pembentukan maupun pelaksanaan perjanjian kredit dilakukan berdasarkan asas itikad baik, transparansi, dan keadilan.

Perlindungan hukum terhadap kreditur pada dasarnya merupakan alasan utama lahirnya lembaga Hak Tanggungan. Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi jaminan sering menghadapi berbagai hambatan yang mengakibatkan ketidakpastian bagi kreditur. Melalui UUHT, kreditur diberikan sarana hukum yang efektif untuk memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur melakukan wanprestasi. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui pemberian hak preferen, kekuatan eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan, serta hak melakukan parate eksekusi terhadap objek jaminan. Dengan adanya hak-hak tersebut, kreditur tidak perlu menempuh proses gugatan perdata yang panjang untuk memperoleh pelunasan piutang. Keberadaan mekanisme ini menunjukkan bahwa hukum memberikan perlindungan khusus kepada kreditur sebagai pihak yang menanggung risiko ekonomi dalam pemberian kredit.

Perlindungan hukum terhadap kreditur juga tercermin dalam ketentuan Pasal 6 UUHT yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.⁴⁴ Ketentuan tersebut dikenal sebagai parate *executie* atau parate eksekusi. Parate eksekusi merupakan bentuk perlindungan hukum yang sangat kuat karena memungkinkan kreditur memperoleh pelunasan tanpa harus menunggu adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam konteks dunia perbankan modern, keberadaan parate eksekusi menjadi instrumen penting dalam

⁴² Satjipto Rahardjo, *op.cit.* hal. 53.

⁴³ Subekti, *op.cit.* hal. 13.

⁴⁴ M. Yahya Harahap, “Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata”, *loc.cit.*

menjaga stabilitas sistem pembiayaan dan mengurangi risiko kredit macet. Meskipun demikian, perlindungan hukum dalam sistem Hak Tanggungan tidak hanya ditujukan kepada kreditur. Debitur sebagai pihak yang menyerahkan objek jaminan juga memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Perlindungan terhadap debitur berangkat dari prinsip bahwa eksekusi jaminan tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang dan harus berdasarkan prosedur yang sah. Debitur berhak memperoleh informasi yang jelas mengenai isi perjanjian kredit, nilai utang, konsekuensi wanprestasi, dan mekanisme eksekusi yang dapat dilakukan oleh kreditur. Selain itu, debitur juga memiliki hak untuk memperoleh kesempatan menyelesaikan kewajibannya sebelum dilakukan eksekusi. Dalam praktik perbankan, hal ini diwujudkan melalui pemberian surat peringatan (*somasi*), restrukturisasi kredit, *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* sebelum ditempuh langkah eksekusi terhadap objek jaminan.⁴⁵

Perlindungan hukum terhadap debitur semakin relevan mengingat dalam praktik sering ditemukan pelaksanaan eksekusi yang menimbulkan sengketa. Tidak jarang debitur mengajukan keberatan terhadap nilai lelang, status wanprestasi, atau prosedur eksekusi yang dilakukan oleh kreditur. Oleh karena itu, debitur diberikan hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan apabila merasa hak-haknya dilanggar. Mekanisme ini merupakan bentuk perlindungan hukum represif yang bertujuan memberikan sarana penyelesaian sengketa secara adil dan objektif. Penelitian-penelitian terbaru menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur merupakan bagian penting dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum antara kreditur dan debitur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum terhadap debitur juga terlihat dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT yang memungkinkan penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak.⁴⁶ Mekanisme ini memberikan keuntungan bagi debitur karena objek jaminan dapat dijual dengan harga yang lebih mendekati harga pasar dibandingkan pelelangan umum. Dengan demikian, kemungkinan terjadinya kerugian akibat penjualan dengan harga rendah dapat diminimalkan. Selain itu, apabila hasil penjualan melebihi jumlah utang yang harus dibayar, kelebihan hasil penjualan wajib dikembalikan kepada debitur. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum tidak semata-mata melindungi kepentingan kreditur, tetapi juga menjaga hak ekonomi debitur atas sisa nilai objek jaminan. Selain kreditur dan debitur, perlindungan hukum juga diberikan kepada pemilik objek Hak Tanggungan yang bukan merupakan debitur. Dalam praktik pembiayaan, sering terjadi pihak ketiga menyerahkan tanah miliknya sebagai jaminan atas utang pihak lain. Dalam situasi demikian, pemilik objek jaminan memiliki kedudukan hukum sebagai pemberi Hak Tanggungan.⁴⁷ Perlindungan hukum terhadap pihak ini diwujudkan melalui kewajiban adanya persetujuan yang sah dalam pembebanan Hak Tanggungan. Tanpa adanya persetujuan yang diberikan secara bebas dan sadar, pembebanan Hak Tanggungan dapat dipersoalkan keabsahannya. Oleh karena itu, pejabat pembuat akta tanah (PPAT) wajib memastikan bahwa pemberi Hak Tanggungan memahami akibat hukum dari tindakan yang dilakukannya.

Perlindungan hukum juga berlaku bagi ahli waris yang memiliki hubungan dengan objek Hak Tanggungan. Dalam beberapa kasus, objek yang dijadikan jaminan merupakan harta bersama atau harta warisan yang belum dibagi. Ketika terjadi

⁴⁵ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

⁴⁶ Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁴⁷ Boedi Harsono, 2016, "*Hukum Agraria Indonesia*", Djambatan, Jakarta, hlm. 420.

eksekusi, ahli waris sering kali merasa hak-haknya terlanggar karena tidak terlibat secara langsung dalam perjanjian kredit.⁴⁸ Namun demikian, penelitian terbaru menunjukkan bahwa ahli waris tetap memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme preventif dan represif, baik melalui penerapan prosedur yang benar dalam pembebanan Hak Tanggungan maupun melalui hak untuk mengajukan gugatan apabila terdapat pelanggaran hukum dalam proses eksekusi. Perlindungan ini penting untuk menjamin bahwa pelaksanaan eksekusi tidak menghilangkan hak-hak pihak lain yang memiliki kepentingan hukum terhadap objek jaminan.

Perspektif hukum jaminan, perlindungan hukum terhadap para pihak dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa melalui pengaturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak. Bentuk perlindungan preventif dalam Hak Tanggungan antara lain kewajiban pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan, penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, serta pengaturan mengenai tata cara eksekusi. Seluruh prosedur tersebut dirancang untuk menciptakan kepastian hukum sejak awal sehingga dapat mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sendiri merupakan tahapan yang paling rentan menimbulkan konflik hukum. Secara normatif, eksekusi dapat dilakukan melalui parate eksekusi, titel eksekutorial, maupun penjualan di bawah tangan. Ketiga mekanisme tersebut memiliki tujuan yang sama, yaitu memberikan pelunasan kepada kreditur atas utang yang tidak dibayar oleh debitur.

Namun dalam praktik, pelaksanaan eksekusi sering menimbulkan persoalan karena menyangkut hak kepemilikan atas tanah yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi. Oleh sebab itu, setiap proses eksekusi harus dilaksanakan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Proses pelelangan umum, perlindungan hukum juga diberikan kepada calon pembeli lelang. Pembeli lelang yang memperoleh objek Hak Tanggungan melalui prosedur yang sah berhak memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan objek yang dibelinya.⁴⁹ Perlindungan ini penting karena tidak jarang pembeli lelang menghadapi gugatan dari debitur atau pihak ketiga setelah pelaksanaan lelang. Oleh karena itu, hukum memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik yang memperoleh haknya melalui proses lelang yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sudut pandang teori perlindungan hukum, pengaturan Hak Tanggungan mencerminkan penerapan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif tampak dalam pengaturan prosedural yang ketat sebelum Hak Tanggungan lahir dan sebelum eksekusi dilakukan. Perlindungan represif tampak dalam tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Kedua bentuk perlindungan tersebut saling melengkapi untuk menciptakan keseimbangan kepentingan antara kreditur, debitur, dan pihak ketiga.⁵⁰

Perkembangan hukum dan praktik peradilan dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan adanya kecenderungan untuk memperkuat perlindungan terhadap seluruh pihak yang terlibat dalam hubungan jaminan. Penguatan perlindungan tersebut

⁴⁸ Eman Suparman, 2021, "*Hukum Waris Indonesia*", Refika Aditama, Bandung, hal. 41.

⁴⁹ M. Khoidin, 2020, "*Hukum Jaminan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan*", LaksBang Yustitia, Surabaya, hal. 241.

⁵⁰ Philipus M. Hadjon, 2007, "*Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*", Peradaban, Malang, hal. 7.

tidak dimaksudkan untuk mengurangi hak kreditur sebagai pemegang jaminan, melainkan untuk memastikan bahwa pelaksanaan hak tersebut dilakukan sesuai prinsip keadilan, proporsionalitas, dan kepastian hukum. Dengan demikian, sistem Hak Tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pelunasan utang, tetapi juga sebagai sarana perlindungan hukum yang seimbang bagi seluruh pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum bagi pihak-pihak dalam proses objek yang dibebani Hak Tanggungan merupakan aspek fundamental dalam sistem hukum jaminan Indonesia. Kreditur memperoleh perlindungan melalui hak preferen dan kemudahan eksekusi, debitur memperoleh perlindungan melalui prosedur eksekusi yang sah dan hak mengajukan keberatan, sedangkan pihak ketiga seperti pemilik objek jaminan, ahli waris, dan pembeli lelang juga memperoleh perlindungan atas kepentingan hukumnya masing-masing. Oleh karena itu, efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan tidak hanya diukur dari keberhasilannya menjamin pelunasan utang, tetapi juga dari kemampuannya mewujudkan keseimbangan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut. Selain memberikan perlindungan kepada kreditur dan debitur, sistem Hak Tanggungan juga mengakomodasi kepentingan hukum pihak-pihak lain yang memiliki hubungan dengan objek jaminan, seperti pemberi Hak Tanggungan yang bukan debitur, ahli waris, dan pembeli lelang yang beritikad baik. Perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui mekanisme preventif berupa keharusan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pendaftaran Hak Tanggungan, dan pelaksanaan prosedur eksekusi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, serta mekanisme represif melalui hak untuk mengajukan upaya hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap hak-hak pihak terkait. Dengan demikian, perlindungan hukum dalam

sistem Hak Tanggungan tidak hanya berorientasi pada kepentingan kreditur sebagai pemegang jaminan, tetapi juga bertujuan menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban seluruh pihak sehingga pelaksanaan eksekusi dapat berlangsung secara adil, proporsional, dan sesuai dengan prinsip negara hukum.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memiliki fungsi strategis dalam menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur. Keberadaan Hak Tanggungan lahir sebagai perjanjian aksesoir yang mengikuti perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Oleh karena itu, hubungan antara perjanjian kredit, hukum jaminan, dan Hak Tanggungan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam praktik pembiayaan dan perbankan. Melalui pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur diberikan kedudukan preferen yang memungkinkan memperoleh pelunasan piutang secara didahulukan dibandingkan kreditur lainnya apabila debitur melakukan wanprestasi. Pengaturan tersebut mencerminkan tujuan utama pembentukan Hak Tanggungan, yaitu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan terhadap kepentingan kreditur dalam penyaluran kredit.

Sistem hukum Hak Tanggungan di Indonesia pada dasarnya telah dirancang untuk memberikan perlindungan hukum yang seimbang kepada seluruh pihak yang terlibat dalam hubungan hukum kredit dan jaminan. Perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, sekaligus mengatur prosedur yang harus dipenuhi dalam pembebanan dan pelaksanaan eksekusi objek jaminan. Melalui prinsip

droit de preference dan droit de suite, kreditur memperoleh jaminan kepastian hukum atas pelunasan piutangnya apabila debitur melakukan wanprestasi. Di sisi lain, debitur tetap memperoleh perlindungan melalui hak untuk mendapatkan informasi yang jelas mengenai perjanjian kredit, kesempatan untuk melakukan penyelesaian kewajiban melalui restrukturisasi, serta hak untuk mengajukan keberatan atau gugatan apabila terdapat pelanggaran hukum dalam pelaksanaan eksekusi.

B. Saran

1. Perlu dilakukan penyempurnaan regulasi mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, khususnya terkait prosedur penetapan wanprestasi, pelaksanaan parate eksekusi, dan harmonisasi dengan hukum acara perdata serta peraturan lelang guna menciptakan kepastian hukum yang lebih kuat. Perbankan dan lembaga pembiayaan perlu mengutamakan penyelesaian kredit bermasalah melalui restrukturisasi dan musyawarah sebelum melakukan eksekusi Hak Tanggungan, sehingga prinsip keadilan, perlindungan hukum, dan kepastian hukum dapat berjalan secara seimbang dalam praktik.

2. Perlu dilakukan penyempurnaan dan harmonisasi regulasi mengenai pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan agar memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi kreditur, debitur, dan pihak ketiga, khususnya terkait mekanisme parate eksekusi, perlindungan pembeli lelang, dan penentuan wanprestasi. Lembaga perbankan, KPKNL, PPAT, dan lembaga peradilan perlu mengedepankan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan keadilan dalam setiap proses pembebanan maupun eksekusi Hak Tanggungan guna meminimalkan sengketa serta menjamin perlindungan hukum yang seimbang bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, H. M. 2021. "Hukum Hak Tanggungan", Sinar Grafik, Jakarta.
- Djumhana, M. 2018. "Hukum Perbankan di Indonesia", Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ghozali, D.S. & Usman, R. 2010. "Hukum Perbankan", Sinar Grafika, Jakarta.
- Hadjon, P.M. 2007. "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia", Peradaban, Malang.
- Harahap, M.Y. 2017. "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", Sinar Grafika, Jakarta.
- Harahap, M.Y. 2023. "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, B. 2016. "Hukum Agraria Indonesia", Djambatan, Jakarta.
- Hermansyah. 2021. "Hukum Perbankan Nasional Indonesia", Kencana, Jakarta.
- Hernoko, A.Y. 2010. "Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial", Kencana, Jakarta.
- Kasmir. 2003. "Manajemen Perbankan", Rajawali Grafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir. 2020. "Dasar-Dasar Perbankan", RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Khoidin, M. 2020. "Hukum Jaminan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan", LaksBang Yustitia, Surabaya.
- Marzuki, P.M. 2011. "Penelitian Hukum", Prenada Media Grup, Jakarta.
- Mertokusumo, S. 2018. "Hukum Acara Perdata Indonesia", Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo, S. 2019. "Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar", Liberty, Yogyakarta.
- Muljadi, K. & Widjaja, G. 2005. "Hak

Tanggungan”, Kencana, Jakarta.

Rahardjo, S. 2014. “Ilmu Hukum”, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Ridwan H.R. 2023. “Hukum Administrasi Negara”, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Salim H.S. 2023. “Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia”, Rajawali Pers, Jakarta.

Saliman, A.R. 2017. “Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus”, Kencana, Jakarta.

Satrio, J. 2018. “Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan”, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sjahdeini, S.R. 2020. “Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan”, Kencana, Jakarta.

Soekanto, S. 2010. “Pengantar Penelitian Hukum”, UI-Press, Jakarta.

Soekanto, S. 2019. “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum”, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Subekti. 2014. “Hukum Perjanjian”, Intermasa, Jakarta.

Suparman, E. 2021. “Hukum Waris Indonesia”, Refika Aditama, Bandung.

Supramono, G. 2014. “Perjanjian Utang Piutang”, Prenada Media, Jakarta.

Sutantio, R. & Oeripkartawinata, I. 2016. Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Mandar Maju, Bandung.

Tutik, T.T. 2008. “Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional”, Kencana, Jakarta.

Usman, R. 2017. “Hukum Jaminan Keperdataan”, Sinar Grafika, Jakarta.

Jurnal/Karya Ilmiah

Andika Natanael Oroh, dkk. 2025. “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat

Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur” Jurnal Ilmu Hukum, 2:2.

Masitoh Miftahul Jannah, & Siti Malikhatun Badriyah. 2023. “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan”, Jurnal Hukum dan Pranata Sosial, 5:1.

Muhammad Firza, dkk. 2026 “Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)”, Journal of Swara Justisia, 9:4.

Niken Prasetyawati, 2024. “Problematika Parate Executie Hak Tanggungan dalam Perspektif Kepastian Hukum”, Jurnal RechtsVinding, 13:2.

Riska Dara Fauna, dkk. 2025. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan (Studi Penelitian Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe)”, Jurnal Ilmiah, 8:2.

Sudiarto, dkk. 2024. “Prosedur Lelang Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Hak Tanggungan”, Jurnal UMRAM, 4:2.

Yohanes Benny Apriyanto. 2015. “Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non-Litigasi”, Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas

Tanah dan Benda-Benda yang
Berkaitan dengan Tanah.
Peraturan Menteri Keuangan Nomor
122/PMK.06/2023 tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor
40/POJK.03/2019 tentang
Penilaian Kualitas Aset Bank
Umum.

Sumber-Sumber Lain

Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor
123/Pdt.G/2018/PN.Mnd.