

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
DAN BESERTA BENDA-BENDA YANG
BERKAITAN DENGAN TANAH¹
Oleh : William R. M. Manitik²**

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan bagaimana perbuatan yang dilakukan pemberi hak tanggungan terhadap pemegang hak tanggungan sehingga terjadi eksekusi. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dapat dilakukan apabila pemberi hak tanggungan (debitor) cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. 2. Perbuatan yang dilakukan pemberi hak tanggungan (debitor) terhadap pemegang hak tanggungan sehingga terjadi eksekusi yakni pemberi hak tanggungan tidak melaksanakan kewajibannya untuk menaati janji atau debitor melakukan cidera janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang

tertentu, yang merupakan bagian dari kesepakatan dalam perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut yang seharusnya ditaati serta dilaksanakan oleh debitor.

Kata kunci: Eksekusi Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Atas Tanah, Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian antara debitor dan kreditor yang dibuat sesuai dengan KUHPerdatanan Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, merupakan upaya hukum untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan terhadap kedudukan kreditor dan debitor dalam melakukan hubungan hukum sesuai dengan asas itikad baik dan janji harus ditepati.

KUHPerdatanan Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1339. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Muhammad Hero Soepeno, SH, MH; Djefy Welly Lumintang, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 1471101280

menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.³

Pada praktiknya sekarang ini bahwa perjanjian kredit tidak lagi merupakan perjanjian baku, perjanjian kredit yang dibuat berdasarkan kehendak yang disepakati para pihak dengan memperhatikan prinsip-prinsip yang harus dipenuhi oleh pihak bank sebagai penyalur kredit dan juga mempertimbangkan pihak penerima kredit (debitur) sebagai pengguna dana kredit tersebut, dalam arti manakala debitur merasa keberatan terhadap kondisi yang dinyatakan dalam perjanjian kredit, maka debitur dapat menyampaikan dan bernegosiasi kepada bank berkaitan dengan keberatan tersebut.

Satu persatu asas-asas hukum kebendaan yang melekat atau ada pada hak tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang diberikan sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur.⁴

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Wanprestasi dapat berwujud tiga macam yaitu: pihak debitur sama sekali tidak melaksanakan janji. Pihak debitur terlambat melaksanakan janjinya dan pihak debitur melaksanakannya tetapi tidak secara yang semestinya dan tidak sebaik-baiknya.⁵

Wanprestasi atau ingkar janji baik debitur maupun kreditur seringkali suatu perjanjian melibatkan hak milik maupun hak tanggungan pribadi hal ini untuk mencegah kerugian salah satu pihak dalam perjanjian. Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjikan antara kreditor dengan debitur dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.⁶

³ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal. 147.

⁵ Heru Gunoro, *Tanggung Gugat Pihak Penjamin Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi*. *Jurnal Ilmiah Progressif*. Vol. 6. No. 15 April 2009. hal.10.

⁶ Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Normadan Kesesatan*

Eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, merupakan bagian dari upaya hukum untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pihak kreditor apabila debitur melakukan cidera janji.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ?
2. Bagaimanakah perbuatan yang dilakukan pemberi hak tanggungan terhadap pemegang hak tanggungan sehingga terjadi eksekusi ?

C. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam menyusun penulisan ini yakni metode penelitian hukum normatif dan bahan-bahan yang digunakan diperoleh dari studi kepustakaan.

PEMBAHASAN

A. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan merupakan upaya hukum yang harus dilakukan oleh pemegang hak tanggungan akibat pemberi hak tanggungan (debitur) melakukan cidera janji. Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara teratur dalam arti ditentukan keluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai "hak". Dengan demikian tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.⁷

Suatu peristiwa hukum, pada hakikatnya adalah kejadian, keadaan atau perbuatan

Penalaran dalam UUHT). Laksbang Pressindo, Yogyakarta. 2007. hal. 33.

⁷ M.S. Syamsuddin, *Norma Perlindungan Dalam Hubungan Industrial*, Cetakan Pertama, Sarana Bhakti Persada, Jakarta, 2004, hal. 53-54.

seseorang yang oleh hukum dihubungkan dengan akibat hukum. Peristiwa hukum terjadi karena adanya perbuatan hukum oleh subyek hukum, berupa perbuatan aktif, untuk berbuat sesuatu. Peristiwa hukum terjadi, setelah para pihak seharusnya telah melakukan hak dan kewajibannya masing-masing. Pada saat pihak yang berkewajiban, tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan norma peraturan perundang-undangan atau perjanjian (wanprestasi), timbulah hak relatif dari pemilik hak, yaitu kewenangan untuk menuntut haknya kepada pihak yang belum atau tidak memenuhi kewajibannya. Pemilik hak berwenang untuk menuntut haknya apabila pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, baik karena lalainya maupun karena kesengajaannya.⁸

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6. Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 20 ayat:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak

Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massasetempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.⁹

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.¹⁰

B. Perbuatan Yang Dilakukan Pemberi Hak Tanggungan Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Sehingga Terjadi Eksekusi

⁹Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika Jakarta, 2010, hal. 54.

⁸*Ibid*, hal. 292-293.

Perbuatan yang dilakukan pemberi hak tanggungan (debitor) terhadap pemegang hak tanggungan sehingga terjadi eksekusi yakni pemberi hak tanggungan tidak melaksanakan kewajibannya untuk menaati janji atau debitor melakukan cidera janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian dari kesepakatan dalam perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut yang seharusnya ditaati serta dilaksanakan oleh debitor.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, telah mengatur dalam ketentuan-ketentuan khusus mengenai bentuk-bentuk perbuatan yang dilakukan pemberi hak tanggungan terhadap pemegang hak tanggungan sehingga terjadi eksekusi. Pasal 2 ayat (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3 ayat (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Pasal 6. Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 10 ayat (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan

bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pasal 11 ayat (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: huruf (c) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji; huruf (e) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

Pasal 12. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 20 ayat (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Wanprestasi yang dilakukan oleh debitor tergolong sebagai kredit bermasalah, maka terdapat tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit beserta bunganya.
2. Debitur membayar sebagian angsuran kredit beserta bunganya.
3. Debitur menggunakan kreditnya untuk kepentingan lainnya.
4. Dengan terjadi kredit bermasalah atau utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitor karena suatu alasan sehingga bank selaku

kreditur harus menyelesaikannya dengan melakukan eksekusi barang jaminan.¹¹

Kreditor dan debitor yang telah terikat dalam perjanjian utang piutang secara tertulis tentunya mengharapkan hubungan hukum dalam melaksanakan hak dan kewajiban di antara para pihak dapat dilaksanakan dengan prinsip itikad baik. Perjanjian utang piutang yang dibuat secara tertulis dan telah disepakati kreditor dan debitor akan memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai kedudukan kreditor dan debitor apabila salah satu pihak melakukan cidera janji terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Apabila debitor melakukan cidera janji terhadap perjanjian utang piutang yang telah dibuat secara tertulis, maka sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati pihak debitor harus memikul tanggung jawab hukum karena tidak melaksanakan kewajibannya.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 2 ayat:

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3 ayat:

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau

perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Pasal 5 ayat:

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 7. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

Pasal 10 ayat:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 11 ayat:

- (1) Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

¹¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta, 2009, hal. 268.

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
 - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
 - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
 - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
 - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
 - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
 - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).
- Pasal 12. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.
- Pasal 20 ayat:
- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek

Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Penyelesaian hukum perkara cidera janji oleh debitor dalam perjanjian kredit yang disepakati dengan kreditor tentunya memiliki akibat hukum, karena perjanjian kredit mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh pihak kreditor dan debitor. Apabila debitor melakukan cidera janji tentunya hal ini bertentangan dengan asas itikad baik dan janji harus ditepati dalam pembuatan suatu perjanjian, sehingga debitor wajib memberikan ganti rugi kepada pihak kreditor dan akan kehilangan hak atas objek jaminan untuk pelunasan utangnya.

Eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah memberikan kepastian hukum kepada pihak pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan melakukan cidera janji atas perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak. Perbuatan yang dilakukan pemberi hak tanggungan terhadap pemegang hak tanggungan yang telah memenuhi kategori melakukan cidera janji tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi terhadap obyek tanggungan untuk pemenuhan pelunasan semua piutangnya dari pemberi hak tanggungan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dapat dilakukan apabila pemberi hak tanggungan (debitor) cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atau titel

eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

2. Perbuatan yang dilakukan pemberi hak tanggungan (debitor) terhadap pemegang hak tanggungan sehingga terjadi eksekusi yakni pemberi hak tanggungan tidak melaksanakan kewajibannya untuk menaati janji atau debitor melakukan cidera janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian dari kesepakatan dalam perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut yang seharusnya ditaati serta dilaksanakan oleh debitor.

B. Saran

1. Eksekusi hak tanggungan perlu dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, karena setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan undang-undang hak tanggungan dapat dinyatakan batal demi hukum.
2. Bagi pemberi hak tanggungan (debitor) diharapkan untuk memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yang telah memberikan peluang bagi debitor untuk melunasi utangnya dengan cara atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Asikin Zainal, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2015.
- Badruzaman Darus Miriam, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1978.
- Bahri Zaenal. *Kamus Umum* (Khusus Bidang Hukum dan Politik), Angkasa, Bandung. 1993.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2008.
- Djumhana Muhamad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti. Cetakan Ke II. Bandung. 1996.
- Guntoro Heru, *Tanggung Gugat Pihak Penjamin Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi. Jurnal Ilmiah Progressif*. Vol. 6. No. 15 April 2009.
- Hamzah Andi. *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1986
- Hamzah Andi, *Terminologi Hukum Pidana*, (Editor) Tarmizi, Ed. 1. Cet. 1. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Hernoko Yudha Agus, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi 1 Cetakan 1. LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Kansil C.S.T.,Christine S.T. Kansil, Engelian R. Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010.
- Mahmud Marzuki Peter, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Masriani Tiena Yulies, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Muhamad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2004.
- Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*,Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Poesoko Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*.Laksbang Pressindo, Yogyakarta. 2007.
- Prodjodikoro Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. CV. Mandar Maju.Bandung. 2011.
- Purwahid Patrik dan Kushadi, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan. Fakultas Hukum UNDIP. Semarang, 1985.
- Rahardjo Satjipto, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke- IV, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Sampara Said, *dkk, Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan II, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Satrio J., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Simorangkir. O.P., *Seluk Beluk Bank Komersial*, Jakarta, Aksara Persada Indonesia, 1998.
- Sjahdeini Remy St., *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan*

- Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.1995.
- Soemardjono SW Maria, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan Keenam, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Gatot Supramono, *Hak Cipta dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Rineka Cipta, Jakarta. 2010.
- Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika Jakarta, 2010.
- Syamsuddin M.S., *Norma Perlindungan Dalam Hubungan Industrial*, Cetakan Pertama, Sarana Bhakti Persada, Jakarta, 2004.
- Suyatno Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, Gramedia, 1990.
- TutikTriwulanTitik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta, 2006.
- Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2011.
- Widjanarto, *Hukum Dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Edisi III. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta. 1997.
- Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010.