

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR  
DALAM EKSEKUSI PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS  
TANAH<sup>1</sup>**

**Oleh: Claudia R. Tumbelaka<sup>2</sup>**

Audi H. Pondaag<sup>3</sup>

Firdja Baftim<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan bagaimana kreditur dalam melaksanakan eksekusi dalam hak tanggungan atas tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, disimpulkan: 1. Telah dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Dan memiliki ketentuan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. 2. Yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, telah diterbitkan juga Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama.

**Kata kunci:** Pelindungan Hukum, Kreditur, Eksekusi, Perjanjian Kredit, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) merupakan wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa : "Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya" Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan utang maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bersikan janji-janji melindungi kreditur kemudian dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran hak tanggungan dan penerbitan hak tanggungan. Adapun mengenai perlindungan hukum sebagai pemegang hak tanggungan terdapat 2 (dua) bentuk yaitu perlindungan yang bersifat preventif tercantum pada Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata, Pasal 12A UU Perbankan dan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan kemudian perlindungan yang bersifat respresif tercantum pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>5</sup> Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 15071101679

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Suyatno Anton, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan*, PT Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta

tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).

Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Dalam realitas pelaksanaan perjanjian kredit banyak ditemui Debitur menggunakan jaminan dengan atas nama pemegang haknya adalah pihak lain bukan dirinya, dalam hal ini sering disebut dengan pihak ketiga. Terlibatnya pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini dapat diartikan bahwa pihak ketiga dapat menanggung pelunasan kredit oleh Debitur, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdata dijelaskan bahwa penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pasal 8 ayat (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Jelas disebutkan tentang siapa saja yang berhak memberikan kredit dengan jaminan hak atas tanah yaitu badan hukum dan perseorangan menarik untuk diketahui lebih lanjut dalam penulisan skripsi ini karena objek

jaminan tanah untuk sebuah perbuatan hukum perjanjian kredit antara debitur dan kreditur.

Hal ini mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan uraian latar belakang yang sudah dijelaskan tersebut diatas, maka penulis mengambil isu dimana ada kecenderungan belum optimalnya aturan tentang perlindungan kreditur menurut hukum sehingga penulis memberikan judul skripsi ini dengan judul: **“Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah”** dengan beberapa permasalahan yang hendak diangkat dalam rumusan masalah.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana kreditur dalam melaksanakan eksekusi dalam hak tanggungan atas tanah?

## **C. Metode Penelitian**

Metode penulisan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang merupakan suatu rencana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan<sup>6</sup>. Dalam mengetahui bagaimana keingintahuan penulisherhadap permasalahan yang telah disebutkan dalam permasalahan mengacu pada data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

<sup>6</sup>Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm. 13-14.

## PEMBAHASAN

### A. Bentuk Perlindungan Hukum Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Persetujuan atau kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam pasal tersebut menyebutkan bahwa pihak bank sebagai pemberi kredit diwajibkan untuk membuat perjanjian secara tertulis. Dalam Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan. Pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Proses pengikatan perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan dilakukan melalui beberapa tahap yaitu: Tahap Pertama adalah Perjanjian Kredit Dengan Klausul Pemberian Hak Tanggungan.<sup>7</sup> Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) dan disertai kesepakatan atau pemufakatan antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman dan debitur sebagai pihak penerima pinjaman. Biasanya yang bertindak sebagai pihak pemberi fasilitas kredit adalah bank yang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan bahwa fungsi bank sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Undang-Undang Hak Tanggungan dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi lembaga jaminan untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Hak

Tanggungannya kepada kreditur atau penerima hak tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>8</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang hak tanggungan (*droit de preference*). Dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Menurut penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan angka 4, yang dimaksud dengan "memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur" adalah jika debitur cedera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului dari kreditur lainnya. Pasal 1 angka 1 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan perlindungan khusus bagi kreditur atau penerima hak tanggungan.
- b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Menurut Pasal 2 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dengan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat 2. Maksudnya adalah hak tanggungan tersebut membebani secara utuh objek hak tanggungan, jika dilunasinya suatu utang yang dijamin maka bukan berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan tersebut tetapi tetap membebani seluruh sisa utang yang belum dilunasi.

<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 36

<sup>8</sup> J Andy Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan: Hak Kreditur Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitur Pailit*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hal.100-104

- c. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusinya. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji maka kreditur berhak untuk mengeksekusi objek dari hak tanggungan. Baik melalui pelelangan umum, putusan hakim, maupun penjualan dibawah tangan.
- d. Hak tanggungan mengikuti objeknya berada dalam tangan siapapun (*droit de suite*). Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual/melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan (jika debitur cidera janji), walaupun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain. Pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan tersebut berpindah.
- e. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan akta otentik. Menurut Pasal 10 Ayat 2 jo Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan penjelasan bahwa hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sehingga menyebabkan APHT tersebut menjadi akta otentik. Yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk menurut ketentuan Undang- Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara). Dengan adanya pemberian hak tanggungan menggunakan akta otentik, maka kepastian pelunasan piutang kreditur akan lebih terjamin daripada hanya pemberian menggunakan surat dibawah tangan.
- f. Kepastian tanggal kelahiran hak tanggungan. Untuk dapat menentukan seorang kreditur adalah preferen terhadap kreditur lain, dapat dilihat melalui kapan hak tanggungan tersebut lahir. Menurut Pasal 13 Ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuhsetelah penerimaan

secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Saat lahirnya hak tanggungan merupakan saat yang penting berhubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditur, dan menentukan kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal sita benda jaminan.

- g. Tidak masuk dalam boedel pailit. Menurut Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini. Dengan demikian, objek hak tanggungan tersebut tidak dapat disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada kreditur lain dari pemberi hak tanggungan, sehingga hak dari kreditur pemegang hak tanggungan terjamin.
- h. Sanksi administratif Menurut Pasal 23 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat 1, Pasal 13 Ayat 2, dan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang ini dan/atau Peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:
  - 1) Tegoran lisan;
  - 2) Tegoran tertulis;
  - 3) Pemberhentian sementara dari jabatan;
  - 4) Pemberhentian dari jabatan.

Pemberian sanksi tersebut ditujukan kepada para pelaksana yang bersangkutan (PPAT dan Pegawai Kantor Pertanahan), atas pelanggaran atau kelalaian dalam menjalankan tugasnya untuk menjamin kepastian hukum serta member perlindungan kepada para pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan uraian di atas mengenai perlindungan terhadap kreditur dalam perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, bentuk perlindungan yang diberikan

oleh hak tanggungan kepada para kreditur yaitu dengan:

- a. Bentuk yang menyangkut kejelasan administrasi.
- b. Bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan
- c. Bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan dibawah tangan, tidak seperti pada hipotek yang memberikan ketidakpastian, dan apabila dilakukan penjualan dibawah tangan (tanpa melalui lelang), penjualan objek jaminan kredit tersebut dianggap melanggar hukum dan dapat batal demi hukum. Namun begitu, penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan pada hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari debitur dan kreditur.

Bagi kreditur pemegang hak tanggungan disediakan pula tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu dalam pelaksanaan eksekusi. Apabila debitur dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut ketentuan yang berlaku. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan yang diutamakan dari pemegang hak tanggungan, dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang objek hak tanggungan lebih dahulu untuk pelunasan piutangnya, dan sisanya dimasukkan dalam "boedel kepailitan" pemberi hak tanggungan.<sup>9</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur perlindungan hukum bagi kreditur antara lain terdapat di Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal 20. Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan berbunyi:

"Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan

tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain."

Pasal tersebut menjelaskan bahwa kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur preferan untuk mendapatkan perlindungan hukum kreditur. Kedudukan kreditur lebih diutamakan dari pada kreditur kreditur lainnya. Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Hal itu disebabkan karena sesuai Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang berbunyi :

"Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada". Asas tersebut merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi kreditur tentang eksekusi. Pasal 6 UU Hak Tanggungan berbunyi:

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

Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini sudah sejalan dengan peraturan Pasal 1178 ayat (2) *Burgelijk wetboek voor Indonesie* (BW) tentang Hipotek. Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur

<sup>9</sup> Adjie, Habib. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2000, hal 79

dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu mengatur tentang lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* dan Pasal 256 *Rechtreglement voor de Buitengewesten (Rbg)*.

## B. Kreditur Dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah

Hak kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan sebagai penjamin pelunasan utang bagi kreditur, jika debitur (**peminjam uang**) cidera janji (**wanprestasi**) maka debitur pemegang hak tanggungan dapat mengambil atau memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda tersebut melalui balai pelelangan umum.

Mekanisme eksekusi hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka:

1. Berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996, atau;
2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 14 ayat (2) UU No.4 Tahun 1996, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.

Penjualan benda objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan cara tersebut memperoleh harga tertinggi dan menguntungkan oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Eksekusi terhadap objek hak tanggungan dengan menjual langsung objek tersebut oleh kreditur melalui lembaga pelelangan umum tanpa melalui ijin atau perintah eksekusi (*fiat executy*) yang dikenal dengan *Parate Executy* atau eksekusi langsung.

*Parate Executy* mendapat pembenaran dari beberapa ahli hukum diantaranya adalah Dr. Herowati Poesoko, SH.MH menurutnya yaitu;<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Objek Hak*

“Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dipersiapkan oleh pembuat undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditur dalam rangka percepat pelunasan piutang”

Senada dengan pendapat tersebut, St. Remy Sjahdeini, menegaskan “Untuk melakukan *Parate Executy*, pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan pemberi hak tanggungan, tetapi juga meminta penetapan dari pengadilan.”<sup>11</sup>

Menurut Boris Tampubolon mengatakan bahwa eksekusi dapat dilakukan dengan 3 cara:<sup>12</sup>

1. Eksekusi melalui pengadilan  
Eksekusi jaminan utang dapat melalui pengadilan, sebab dalam akta atau sertifikat hak tanggungan terdapat tetel “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang membuat sertifikat hak tanggungan tersebut punya kekuatan eksekutorial (dapat dieksekusi) seperti putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.
2. Eksekusi atas kekuasaan sendiri  
Eksekusi atas kekuasaan sendiri, maksudnya bisa mengeksekusi tanah tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan hasilnya diambil untuk melunasi hutang.
3. Eksekusi melalui penjualan dibawah tangan  
Bisa menjual objek tersebut dibawah tangan, tanpa harus melalui penetapan pengadilan. Hal ini bisa dilakukan selama ada kesepakatan/persetujuan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. pelaksanaan eksekusi dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi hak atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan diumumkan

*Tanggung ( Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Dalam UUHT)*, Yogyakarta, 2007, Laksbang Pressindo, hal. 248

<sup>11</sup> St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh perbankan – satu kajian mengenai UUHT*, Bandung, 1999, Alumni, hal. 46

<sup>12</sup> Boris Tampubolon dalam [www.konsultanhukum.web.id](http://www.konsultanhukum.web.id) diakses 13 Maret 2020

sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan media masa setempat, serta tidak ada yang menyatakan keberatan.

Eksekusi menurut Undang-Undang Hak Tanggungan pasal 20 yang menetapkan sebagai berikut :

1. Pasal 20 Ayat (1) :

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 massa setempat, 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.

Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan.

Apabila objek yang dilelang adalah tanah/tanah dan rumah yang sedang ditempati/dikuasai oleh tersita/terlelang, maka pelaksanaan pengosongan merujuk kepada ketentuan Pasal 200 (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBg. Yakni apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/tanah dan rumah itu secara kosong dan baik, maka dilakukan upaya paksa dimana terlelang dan keluarganya beserta barang-barang yang berada di dalam objek lelang akan dikeluarkan secara paksa. Pengadilan atau pemenang lelang atau pemohon eksekusi akan meminta bantuan dari lembaga Kepolisian dengan melibatkan Aparat Pemerintah setempat.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Telah dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Dan memiliki ketentuan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.
2. Yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta

Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, telah diterbitkan juga Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama.

## B. Saran

1. Kreditur harus selektif dalam memilih cara eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Jika tanah atau tanah beserta bangunannya sebagai obyek Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berada di atasnya dalam keadaan tidak berpenghuni atau tidak ada risiko pengosongan, maka sebaiknya melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan sebaliknya jika ada risiko pengosongan dan dalam hal debitur nakal, maka sebaiknya melalui Pengadilan Negeri.
2. Dalam Eksekusi Hak Tanggungan, khususnya parate eksekusi selayaknya debitur juga harus dilindungi haknya untuk mendapatkan harga penjualan yang tinggi sesuai dengan keinginannya sebagai pemberi Hak Tanggungan sekaligus pemilik obyek Hak Tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad.(2000). Hukum Perdata Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Adjie Habib. (2000). Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah. Bandung: Mandar Maju
- Badriyahm Harun. (2010). Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah. Yogyakarta, Pustaka Yustisia
- Borois Tampubolon dalam [www.konsultanhukum.web.id](http://www.konsultanhukum.web.id) diakses 13 Maret 2020
- Gatot Supramono. (1995). Perbankan dan Masalah Kredit. Djambatan Jakarta.
- Gatot Supramono. (1996). Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis.Jakarta , Djambatan
- H. Budi Untung. (2000). Kredit Perbankan di Indonesia. Yogyakarta Andi Offset
- H. Salim HS. (2005). Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- Handri Raharjo. (2009). Hukum Perjanjian Di Indonesia, Pustaka Yustisia, Jakarta.
- Herowati Poesoko. (2007). Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan), Laksbang Pressindo Yogyakarta.
- Herowati Poesoko. (2008). Parate Executie Hak Tanggungan, Laksbang Pressindo
- Hikmawanto Juwana. (2005). "Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia". Jurnal Hukum. Vol. 01 No. 1
- J Andy Hartanto. (2015). Hukum Jaminan dan Kepailitan: Hak Kreditor Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit. Laksbang Justitia, Surabaya.
- J. Satrio. (2007). Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Johnny Ibrahim. (2006). Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang: Bayumedia Publishing.
- M. Yahya Harahap. (2009). Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Edisi Kedua. Jakarta : Sinar Grafika
- Mariam Darus Badruzaman. (1991). Perjanjian Kredit Bank , Medan Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Mariam Darus Badruzaman. (1996). K.U.H. Perdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung
- Muchdarsyah Sinungan. (1993). Manajemen Dana Bank. Edisi Kedua. Jakarta : Bumi Aksara.
- O.P. Simorangkir. (1986). Seluk Beluk Bank Komersial, cetakan kelima. Jakarta Aksara Persada Indonesia
- Philipus M. Hadjon. (1987). Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia;

- Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum. Surabaya : PT Bina Ilmu Pradnya Paramita.
- R. Setiawa. (1987). Pokok-Pokok hukum perikatan Berakhirnya Perjanjian, Bandung Bina Cipta
- R. Subekti. (1991). Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia. Bandung PT. Citra Aditya Bakti
- R. Subekti. (2001). Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta
- Rachmadi Usman. (2008). Hukum Jaminan Keperdataan. Jakarta : Sinar Grafika
- Rachmadi Usman. (2011). Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro. (1988). Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Salim H.S. dkk. (2007). Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU), Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto. Sri Mamudji. (2001). Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta.
- Sri Sofwan Masjchoen. (2003). Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty Offset, Yogyakarta
- St. Remy Sjahdeini. (1999). Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh perbankan – satu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung. Alumni.
- Subekti. Tjitrosudibio. (2006). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta
- Sudikno Mertokusumo. (1985). Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta,
- Sudikno Mertokusumo. (2003). Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Liberty. Yogyakarta
- Suyatno Anton. (2016). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan, PT Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta
- Yudha Pandu. (2008). Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan. Indonesia Legal Center Publishing. Jakarta.