



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS WANPRESTASI  
DEBITUR PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN**

*Yulia Risa, Fakultas Hukum Universitas Dharma Andalas Padang*  
[yuliarisa24@gmail.com](mailto:yuliarisa24@gmail.com)

**Abstract**

*In the crediting process, it is often the case that the creditor is disadvantaged when the debtor has defaulted, so that a legal rule is required in the implementation of the imposition of the Mortgage Rights contained in a credit agreement, which aims to provide certainty and legal protection for the parties concerned, based on the results the explanation of Article 10 of Law No. 4/1996 concerning the Right of Million of Land and Land Related Item, it is explained that the agreement which creates the legal relationship of these debts can be made in writing either in the form of deed under the hand or deed authentic, depending on the legal provisions governing the material of the agreement. the right of the creditor to recover the receivable when the debtor is default on the credit agreement with the authentic deed. This authentic deed has advantages that can be requested Grosse Deed of Recognition Debt that has the power eksekutorial and become the basis for the execution if the debtor injures the promise.*

*Keyword : Legal Protection, Creditor, Debitor, Credit Agreement.*

**A. Pendahuluan**

Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi dan dunia usaha memerlukan dukungan modal yang cukup besar. Modal tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber, yang salah satunya berasal dari fasilitas pinjaman atau kredit yang diberikan oleh bank. Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

Dana yang dipinjamkan bank dalam pemberian fasilitas kredit kepada debitur adalah dana yang berasal dari simpanan nasabah yang harus dikembalikan berikut dengan bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk mendapatkan kepastian pengembalian



pinjaman debitur tersebut, dibutuhkan jaminan yang pasti, sehingga jaminan memiliki peranan yang penting bagi bank dalam memberikan fasilitas kredit jika suatu hari nanti terjadi hambatan dalam pengembalian kredit oleh debitur.

Secara umum, ada empat upaya yang dapat ditempuh bank untuk menangani kredit bermasalah dalam hal debitur cidera janji, antara lain:<sup>1</sup>

1. Upaya penyehatan kredit atau penyehatan usaha yang dapat ditempuh melalui 3R (*rescheduling, reconditioning, restructuring*).
2. Bank dapat melakukan penagihan langsung dengan menggunakan kewenangan parate eksekusi berdasarkan perjanjian pengikatan barang jaminan.
3. Bank dapat meminta bantuan pengadilan untuk melakukan eksekusi.
4. Bank dapat mengajukan gugatan perdata terhadap debitur melalui pengadilan.

Pada zaman sekarang penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan bukan merupakan hal yang asing lagi. Karena untuk menjamin pelunasan utang debitur, maka hak atas tanah itulah yang digunakan sebagai jaminannya. Keadaan demikian menuntut seperlunya untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga penjaminan yang tangguh, yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan zaman.<sup>2</sup> Ketentuan mengenai Hak Tanggungan baru ada setelah lahirnya suatu Undang-Undang secara sah pada tanggal 9 April 1996, yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT).

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah beserta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk memberikan jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur yang diberikan kedudukan yang utama (krediturpreferen). Fungsi Lembaga Hak Tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditur, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Bachtiar Sibarani, *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)*, volume 15 September 2001, hlm. 5.

<sup>2</sup>Abdurrahman. *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1985, hlm. 4.

<sup>3</sup>Herawati, Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Cet. I, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 185.



Lembaga Hak Tanggungan melahirkan Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap benda tidak bergerak miliknya untuk dijadikan objek Hak Tanggungan. Mengingat objek Hak Tanggungan adalah tanah maka yang memberikan Hak Tanggungan adalah orang yang mempunyai kewenangan atas tanah pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Hak Tanggungan melindungi bank selaku Pemegang Hak Tanggungan setelah memberikan pinjaman kepada debitur yang bias saja tidak melunasi hutangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hak tersebut bersifat membatasi pemberi jaminan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan. Bahkan menghapus hak Pemberi Hak Tanggungan apabila debitur tidak memenuhi prestasinya.

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. 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 telah dijelaskan tersebut, maka dalam makalah ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS WANPRESTASI DEBITUR PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.**

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas, ada beberapa permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang diinginkan, maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis adalah :



1. Perlindungan hukum apa yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah?
2. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah?

### **C. Pembahasan**

#### **1. Bentuk Perlindungan Hukum yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.**

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian Kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Menurut Badriyah Harun, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah<sup>4</sup> :

---

<sup>4</sup>Badriyah Harun. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta : 2010. Pustaka Yustisia, hal 23-24.



1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.
3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi;
6. Penyelesaian sengketa.

H.R. Daeng Naja menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu<sup>5</sup> :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian perngikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak (H.R. Daeng Naja, 2005:183). Agar perjanjian kredit

---

<sup>5</sup>H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hal, 183



dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak<sup>6</sup>. Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur, maka agar Perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur perlu dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Hak yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji di kemudian hari.

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

**a) Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan.**

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya. Akta di bawah tangan ini biasanya telah

---

<sup>6</sup>*Ibid.* hal, 183.

berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitur terlebih dahulu.

Apabila calon nasabah debitur tidak berkenan terhadap klausul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk melakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditur.<sup>7</sup> Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah :

- a. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan dimobil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnyakan kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
- b. Karena perjanjian atau akta di bawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit.

#### **b) Perjanjian Kredit atau Akta Autentik**

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : “ Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya” (Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:475). Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal :

---

<sup>7</sup>Badriyah Harun, *Op.cit* hal 25.



- a. Pertama : yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam siding pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.
- b. Kedua : akta autentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “ di hadapan” pejabat umum. Dalam hal “membuat proses verbal akta”, maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta *partij*, seorang notaries membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaries tersebut.
- c. Ketiga : isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh undang-undang atau perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.
- d. Keempat : akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tentang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan (H.R. Daeng Naja, 2005:186-187).

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMIKEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana





sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

Dalam hal tersebut di atas, jelas bahwa perlindungan hukum diberikan kepada kreditur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996. Adapun ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur adalah :

**1. Pasal 1 angka 1 : Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*).** Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pengertian Hak Tanggungan :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah 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 lain”.

Ketentuan dalam pasal tersebut mengandung makna bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan piutang melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain, dimana kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku. Hak kreditur yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihannya disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan *preference*, sedangkan krediturnya disebut kreditur *preference*. Hak *preference* atau *privilege* ini diatur juga dalam Buku II Titel XIX tentang “Piutang-piutang yang Diistimewakan”, yaitu mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana bab tersebut terdiri atas tiga bagian yang isinya mengenai :

- a. Piutang-piutang yang diistimewakan;
- b. Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
- c. Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.



Dalam salah satu Pasalnya yaitu Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan hak-hak ekstern kreditur, yaitu :

- a. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dan setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
- b. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur;
- c. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan "*persoon* debitur"<sup>8</sup>

**2. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) : tentang Eksekusi Hak Tanggungan.**

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 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 HIR dan Pasal 256 Rbg.

**3. Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.**

Semua janji yang tercantum dalam Pasal ini tidak mutlak seluruhnya memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur, tetapi hanya sebagian janji saja yang sungguh memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur wanprestasi. Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) ini memuat janji-janji yang tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditur), khususnya ketika debitur wanprestasi atau cidera janji. Perlindungan hukum tersebut berupa adanya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atau janji yang harus dilakukan apabila debitur wanprestasi, serta adanya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan hal tertentu.

---

<sup>8</sup>J Satrio *Op.cit*, Hal 24



**4. Pasal 7 : Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada).**

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi :“Hak Tanggungan ttap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Asas ini merupakan salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yang berarti bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada. Menurut Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

**2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.**

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam UUHT secara sistematis dan terpadu. Ketentuan tentang jenis eksekusi Hak Tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UUHT. Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan tersebut mengatur eksekusi menurut prosedur. Di dalam ketentuan tersebut, diatur tiga jenis eksekusi Hak Tanggungan, yaitu: eksekusi parat (eksekusi langsung), eksekusi dengan pertolongan Hakim, dan eksekusi penjualan di bawah tangan.

**a. Parate Eksekusi (eksekusi langsung) objek Hak Tanggungan**

Parate eksekusi Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) a UUHT, Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT. Menurut Pasal 20 (1) a *jo.* Pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Prosedur eksekusi parat yang dimaksud oleh Pasal 20 (1) a UUHT *jo.* Pasal 6 UUHT tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi (*beding van eigenmachtig verkoop*) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) e UUHT.

#### **b. Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan**

Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) b UUHT *jo.* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditur kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan Hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*). Eksekusi dilakukan terhadap Sertipikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**. Sertipikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

#### **c. Eksekusi penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan**

Eksekusi penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat(2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parat atau eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi.

Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 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 pada daerah yang bersangkutan dan/ atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.



#### **D. KESIMPULAN**

1. Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, 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. 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.
2. Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam UUHT secara sistematis dan terpadu. Ketentuan tentang jenis eksekusi Hak Tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UUHT. Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya

#### **E. SARAN**

1. Adanya pembaharuan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu : Syarat yang tercantum dalam Pasal 6, yaitu bahwa apabila debitur cidera janji, maka yang berhak melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya pemegang Hak Tanggungan pertama saja, yang berarti pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tidak memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum apabila piutang beralih kepada pemegang Hak Tanggungan kedua ataupun kreditur lain, sehingga perlu dilakukan pembenahan dalam Pasal ini guna menjamin perlindungan hukum kepada kreditur yaitu apabila piutang beralih kepada pihak ketiga yaitu pemegang Hak Tanggungan



kedua, ketiga dan seterusnya, maka pihak ketiga inipun juga berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

2. Dalam membuat perjanjian, berarti pihak kreditur dan debitur telah sepakat dan perjanjian yang mereka buat menjadi Undang-Undang bagi mereka. Sehingga, mereka terikat pada hak dan kewajiban masing-masing. Hendaknya debitur menyadari apa yang menjadi kewajibannya, sehingga jika sewaktu-waktu debitur wanprestasi, harus bisa menerima resiko akibat tindakannya tersebut, karena Undang-Undang telah mengatur hal yang demikian.



### DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernoko. 2008. *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta : Laksbang Mediatama.
- Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Douglas W. Arner. "Property Rights, Collateral, Creditor Rights and Insolvency in East Asia". *Texas International Law Journals*. Vol. 42, No. 515.
- Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan.
- H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- H. Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Heribertus Sutopo. 1988. *Pengantar Penelitian Kualitatif, Dasar-Dasar Teoritis dan Praktis*. Surakarta : UNS Press.
- Hikmawanto Juwana. 2005. "Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia". *Jurnal Hukum*. Vol. 01 No. 1.
- Ika Suharyati. *Deskripsi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Metro*. <http://skripsi.unila.ac.id/wp-content/uploads/2009/07/Deksripsi-Perjanjian-Kredit-Dengan-Menggunakan-Jaminan-Hak-Tanggung.pdf> [Surakarta, 14 April 2010 pukul 15.05].
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.



Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*. Jakarta : Kencana.

Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

Muchdarsyah Sinungan. 1993. *Manajemen Dana Bank*. Edisi Kedua. Jakarta : Bumi Aksara.

M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

M. Yahya Harahap. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta : Sinar Grafika.