



## **PERLINDUNGAN HUKUM PERUSAHAAN ASURANSI SEBAGAI KREDITUR TERHADAP DEBITUR PERORANGAN YANG WANPRESTASI DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

**Ulanda Destriana**

(Meraih Sarjana Hukum (S.H.) dari Universitas Pamulang (2018)

(E-mail: [ulandadestriana@gmail.com](mailto:ulandadestriana@gmail.com))

### **Abstract**

*In this case the debtor commits a default making the insurance company as a creditor feel harmed. The rule of law is required in the implementation of the burden of Dependent Rights in order to protect creditors against debtors who default by using the Deed of Granting Of Dependent Rights (APHT). The formulation of the problem is how legal protection to the Insurance Company as a creditor when the individual debtor defaults with the guarantee of dependent rights through APHT in accordance with the provisions of Law No. 4 of 1996 on Dependent Rights (UUHT), and how the execution of Dependent Rights in accordance with the provisions of the UUHT and the interpretation of provisions in the UUHT with the Deed of Granting of Dependent Rights. The approach method is juridical normative, the research specification is descriptive analysis and data collection techniques using interviews and literature studies. The implementation of binding agreement with the guarantee of Dependent Rights in PT XXX is carried out in accordance with the agreement of both parties contained in the Deed of Borrowing, Power of Attorney To Impose Dependent Rights (SKMHT) and APHT before a Notary/PPAT. Settlement of Default by Using Dependent Rights in PT XXX is carried out using notification letter, warning letter and somasi letter. In UUHT that provide legal protection to creditors as holders of dependent rights when the debtor defaults, namely Article 1 number 1, Article 6, Article 14 paragraph (1), (2), (30), Article 20 paragraph (2), (3), Article 11 paragraph (2), and Article 7. In this research, the creditor has carried out the execution of the object of dependent rights in accordance with Article 20 UUHT is the creditor will conduct a public auction of the object of dependent rights as the repayment of his receivables...*

**Keywords:** *Deed Of Granting Of Dependent Rights, Dependent Rights, Guarantees, Default*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan nasional yang meningkat dengan menitikberatkan sektor ekonomi, baik oleh pemerintah maupun masyarakat dan badan hukum tentunya membutuhkan banyak dana. Kebutuhan akan dana tersebut menyebabkan peningkatan kebutuhan dana yang didominasi melalui kredit.

Saling meminjam uang dalam praktik kehidupan sehari-hari adalah sesuatu yang sangat wajar di alami oleh individu. Dalam dunia usaha, pinjaman kredit fungsinya yaitu melancarkan aktivitas usaha dan tentunya aktivitas perekonomian



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

di Indonesia, baik untuk manufaktur maupun untuk perusahaan swasta karena bertujuan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pemberian kredit bukan hanya dapat dilakukan oleh bank, namun juga oleh lembaga non perbankan, salah satunya adalah perusahaan asuransi.

Perjanjian kredit adalah “perjanjian atau kesepakatan debitur dan kreditur terkait penyediaan uang atau kredit yang setara, yang mewajibkan debitur melunasi hutangnya sesudah jangka waktu tertentu dengan memberikan bunga dari debitur kepada kreditur sesuai dengan kontrak atas dasar hukum berlaku.”<sup>1</sup>

Agunan atau jaminan yang dimiliki debitur berupa benda bergerak atau tidak bergerak tidak harus merupakan milik pribadi kreditur, karena perjanjian kredit bukanlah kontrak penjualan yang menyebabkan pengalihan hak kepemilikan atas sebuah barang, namun jaminan digunakan untuk membayar utang. Salah satu cara yang digunakan untuk melunasi utang debitur apabila debitur wanprestasi adalah melalui lelang dimana hasil penjualan barang digunakan sebagai pelunasan utang debitur dan bila terdapat sisa hasil akan dikembalikan pada debitur.<sup>2</sup>

Secara umum nilai penjaminan kredit yang diberikan lebih besar dari pada jumlah kredit sehingga debitur mampu melunasi hutangnya agar tidak kehilangan aset yang disajikan sebagai jaminan kredit.

Sesuai dengan ketentuan pasal 1131 KUHPPer, yakni “semua bentuk kekayaan debitur yang bergerak dan tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang baru yang akan ada di kemudian hari, dibebankan pada masing-masing individu.” Selain itu, Pasal 1132 KUHPPerdata menetapkan materi ini merupakan jaminan bersama bagi seluruh pihak yang berhutang, pendapatan penjualan jaminan dapat dibagi yakni disesuaikan dengan kredit tiap-tiap pihak, terkecuali terdapat alasan lainnya bagi debitur untuk diutamakan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Raharjo Handri, *Cara Pintar Memilih & Mengajukan Kredit* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), 6.

<sup>2</sup>Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis* (Jakarta : Djambatan, 1996), 75.

<sup>3</sup>Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), 291.



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

Bentuk jaminan terbanyak dipakai yaitu hak atas tanah, yang statusnya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha maupun hak pakai dikarenakan secara umum mempunyai harga dan nilai yang tinggi dan terus mengalami peningkatan, oleh karena itu harus dimiliki setiap orang, baik oleh penerima kredit maupun sebagai pemberi fasilitas kredit dengan hal tersebut diharapkan adanya perlindungan melalui lembaga agunan bisa memberi kepastian hukum terhadap kreditur, debitur, dan pihak lain.

“Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk penyelesaian sebagian utang yang mengutamakan kreditur tertentu di atas kreditur lainnya. Dalam arti apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah melalui pelelangan umum yang dijadikan jaminan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului kreditur lainnya.”<sup>4</sup>

Ketentuan yang “berkaitan dengan hak tanggungan diatur dalam UU Tahun 1996 Nomor 4 yang berkaitan hak tanggungan atas tanah dan benda-benda terkait dengan tanah. Hak jaminan adalah hak jaminan yang dikenakan atas hak atas tanah dan benda-benda yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah, untuk memberikan jaminan pembayaran kembali utang debitur kepada kreditur yang ditempatkan pada posisi utama (kreditur preferen). Fungsi Lembaga Hak Tanggungan adalah memberikan perlindungan kepada kreditur sebagai penjamin, khususnya berupa kepastian pembayaran kembali hutang debitur jika debitur tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban yang berkaitan dengan kredit.”<sup>5</sup>

Berdasarkan UU Tahun 1960 No. 5 Pasal 51 “tentang pengaturan dasar prinsip agraria, sudah ada lembaga penjaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak pertanggungjawaban sebagai pengganti hypoyheek dan *creditverband*”.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>C.S.T Kansil & Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hak Tanggungan dan Tanah* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997). 7.

<sup>5</sup>Herawati, Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Cet. I (Yogyakarta : Laksbang Pressindo), 185.

<sup>6</sup>Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan* (Jakarta : Indonesia Legal Center Publishing, 2008), 65-66.



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

Lembaga Hak Tanggungan memunculkan Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Yang memegang Hak Tanggungan yaitu lembaga hukum ataupun perseorangan yang mempunyai posisi selaku pihak yang meminjamkan atau peminjam. Yang memberikan Hak Tanggungan yaitu perseorangan ataupun lembaga hukum yang memiliki wewenang menjalankan tindakan hukum pada obyek Hak Tanggungan. Benda yang menjadi objek jaminan umumnya berupa tanah dan bangunan.

Hak Tanggungan melindungi pemberi pinjaman sebagai pemegang kewajiban sesudah memberi pinjaman kepada peminjam yang tidak dapat melunasi hutang seperti yang dijanjikan. Hak-hak ini membatasi penjamin pada tindakan hukum tentang masalah tanggung jawab. Hal ini juga menghilangkan hak-hak pemberi pinjaman jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Wanprestasi (kelalaian) adalah “debitur yang tidak memenuhi kinerja sama sekali, debitur memenuhi kinerjanya, tetapi tidak sesuai kesepakatan, debitur memenuhi hasil tetapi tidak tepat waktu, debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.”<sup>7</sup>

Peningkatan usaha bisnis, membuat beberapa perusahaan khususnya non perbankan melakukan pemberian kredit kepada perorangan atau mitra bisnis. Perusahaan asuransi dapat melakukan kerjasama kredit dengan pihak lain untuk meningkatkan produktivitas serta keuntungan perusahaan. Untuk terciptanya kerjasama yang baik dan saling menguntungkan maka pihak penerima pinjaman selaku debitur memberikan jaminan kepada pihak pemberi pinjaman selaku kreditur. Jaminan yang biasa diberikan dalam hal ini berupa tanah dan bangunan. Namun kerjasama kredit yang terjalin dengan pihak lain tidak selamanya berjalan dengan sesuai, adanya hambatan dimana salah satunya adalah debitur yang wanprestasi membuat perusahaan asuransi sebagai kreditur merasa dirugikan. Untuk itu, diperlukan aturan hukum ketika melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan pada perjanjian kredit, dengan tujuan memberi perlindungan dan kepastian hukum untuk pihak terkait, secara khusus untuk pihak kreditor

---

<sup>7</sup>Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), 80.



(perusahaan) jika debiturnya (perorangan) tidak menjalankan kewajiban.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah perlindungan hukum kepada Perusahaan Asuransi selaku kreditur ketika debitur perorangan wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui APHT berlandaskan peraturan UU No 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Terkait dengan Tanah?
2. Bagaimana implementasi eksekusi Hak Tanggung berdasarkan peraturan UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Terkait dengan Tanah?

## **II. PEMBAHASAN**

### **A. Perlindungan Hukum kepada Perusahaan Asuransi Selaku Kreditur Ketika Debitur Perorangan Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Menurut Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**

Dalam penelitian ini pemberian kredit oleh Perusahaan Asuransi sebagai kreditur pada debitur perorangan dapat menimbulkan wanprestasi, untuk itu perlu jaminan berupa tanah dan bangunan guna menjamin pelunasan kredit. Lembaga penjaminan yang efektif dan aman ialah Hak Tanggungan dikarenakan mudah dalam mengenali objek Hak Tanggungan secara jelas dalam pelaksanaannya dan Sertipikat Hak Tanggungan berkekuatan eksekutorial. Sehingga perlu perlindungan hukum bagi kreditur melalui UU Tahun 1996 Nomor 4 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berhubungan Dengan Tanah.

Menurut Martha Noviaditya dalam skripsinya yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan” bahwa Pasal dalam UU Hak Tanggungan yang memberi



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

perlindungan hukum pada kreditor yaitu :<sup>8</sup>

1. Pasal 1 angka 1 Memberi posisi khusus pada pemegang Hak Tanggungan.

Pemahaman atas Pasal 1 angka 1 yaitu :

- a. Ketentuan pasal ini mengatur dalam hal debitur wanprestasi, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan yang merupakan jaminan pembayaran kredit melalui pelelangan umum relevan dengan perundang-undangan yang memiliki kedudukan yang diutamakan dibandingkan kreditor lain tetapi tidak mengurangi prefensi untuk piutang Negara sesuai dengan regulasi yang ada.
  - b. Hak *preference* kreditor ialah hak klaim yang menurut undang-undang diklasifikasikan sebagai hak istimewa. Di Buku II Titel XIX diatur tentang “Piutang-piutang yang diistimewakan”, yakni dari Pasal 1131 sampai Pasal 1149 KUHP.
2. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), dan Pasal 20 ayat (2) dan (3) mengenai Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan bercirikan yakni menjadi lembaga ha katas jaminan atas tanah yang sempurna, mudah mengeksekusinya. Atas dasar pernyataan UU Tahun 1996 Nomor 4 angka 9 meskipun secara umum ketentuan yang berkaitan dengan eksekusi tertuang dalam hukum acara perdata, namun harus dengan khusus memuat peraturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam UU Tahun 1996 No 4, yakni “mengatur tentang lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg.”

Implementasi objek Hak Tanggungan ini sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum yang yang diserahkan pada kreditor jika debitur lalai melaksanakan kewajibannya. Pelaksanaan eksekusi berdasarkan ketentuan UU Tahun 1996 Nomor 4 dibedakan menjadi 3 (tiga) yakni:

- a. UU Tahun 1996 Nomor 4 Pasal 6: Lelang tanpa melalui Pengadilan.

---

<sup>8</sup>Martha Noviaditya, Martha Noviaditya. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”. Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010.



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

Mempunyai ketentuan “Apabila debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pengertian Pasal tersebut yakni :

- 1) Hak jual melekat secara mandiri berpedoman pada UU Tahun 1996 Nomor 4 Pasal 6.
  - 2) Pasal 6 bukan cuma mengatur mengenai Lembaga Parate Eksekusi, namun juga Menjual Atas Kuasa Sendiri.
- b. Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UU Tahun 1996 No. 4 : Eksekusi ataupun Lelang melalui Pengadilan atas Sertipikat Hak Tanggungan

Pemahaman atas ketentuan Pasal tersebut yakni :

- 1) Kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan ditegaskan melalui irah-irah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan dan pada ketentuan ayat tersebut. Eksekusi akan dilakukan serupa dengan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap jika debitur tidak menjalankan kewajibannya, dengan mekanisme dan mempergunakan lembaga “parate eecutie” sejalan dengan ketentuan hukum acara perdata;
- 2) Sertipikat Hak tanggungan disamping berguna menjadi tanda bukti terdapatnya Hak Tanggungan, selain itu berfungsi pula selaku landasan realisasi eksekusi jika debitornya melakukan wanprestasi, jadi kreditor yang memegang Hak Tanggungan pertama bisa menjual objek Hak Tanggungan milik debitur agar mendapatkan pelunasan hutang yang dihasilkan dari penjualan objek Hak Tanggungannya dengan harapan mendapatkan harga paling tinggi saat lelang;
- 3) Dengan titel eksekutorial, pemegang hak tanggungan berhak melakukan lelang tanpa melewati mekanisme yang sulit, yakni melalui pengajuan permohonan pada ketua PN dengan memberikan bukti debitur mengingkari janjinya dan cukup mengajukan



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

permohonan sertipikat hak tanggungan selaku landasan pelaksanaan eksekusi, dan dengan ketentuan jika hutang yang dibebani Hak Tanggungan telah dapat dilakukan penagihan;

- 4) Penjualan objek Hak Tanggungan dengan cara pelelangan umum yang dilaksanakan atas dasar eksekusi yang diinstruksikan ketua PN ataupun PUPN, ataupun KPKNL, jika hasil lelang tidak mencukupi untuk melakukan pelunasan hutang debitur, sehingga kreditur dapat menagih sisa utangnya melalui pengajuan gugatan kepada debitur dari PN dengan meminta supaya harta kekayaan debitornya ditahan dan meminta supaya penyitaannya tersebut disahkan serta dikatakan berharga. Hal ini pun dapat dimasukkan dalam pelitum sehingga hukuman dikatakan bisa direalisasikan, walaupun debitornya mengajukan verzet ataupun kasasi. Namun apabila debitornya menjadi miskin sesudah tanah yang diberikan hak tanggungan tersebut dilelang, sisa hutang masih bisa ditagih dalam waktu 30 tahun;<sup>9</sup>
- 5) Atas dasar penjelasan umum angka 9 dan klarifikasi UU Tahun 1996 No 4 pasal 14 ayat (3), surat hak tanggungan masih berlaku dan fungsinya menjadi pengganti akta pengakuan grosse utang seperti yang tertuang pada Pasal 224 HIR ataupun pasal 258 Rbg. Sertipikatnya akan diserahkan pada Pemegang Hak Tanggungan, dimana Sertifikatnya tersebut ialah salinan dari Buku Tanah dan APHT yang digabungkan menjadi satu dokumen. Dengan adanya sertipikat hak tanggungan, pemberi pinjaman tidak memerlukan akta pengakuan utang yang besar selaku landasan eksekusinya jika debitur wanprestasi. Dikarenakan sertifikat Hak Tanggungan berkekuatan eksekutorial untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan

- c. UU Tahun 1996 No 4 Pasal 20 ayat (2) dan (3) Penjualan di bawah tangan  
Ketentuan Pasal 20 menyatakan:

---

<sup>9</sup>Retnowulan Sutantion dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. (Bandung: PT. Mandar Maju, 1997).



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

- 1) Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) dan (3) “penjualan di bawah tangan harus dilakukan oleh:
  - a) Harus atas dasar kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan;
  - b) Perjanjian baru dapat dilakukan setelah debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya, tidak boleh disepakati dan tertuang dalam APHT tetapi harus terlebih dahulu terjadi pelanggaran kontrak, baru dapat dijual di bawah tangan;
  - c) Bentuk kontrak penjualan di bawah tangan harus dibuat tertulis, berupa akta di bawah tangan atau akta otentik;
  - d) Penjualan di bawah tangan bertujuan untuk mendapatkan harga tertinggi;”

d. Pasal 11 ayat (2) mengenai Janji-Janji yang tertuang dalam APHT.

Dalam pasal ini, seluruh janji yang tertera tidak sepenuhnya memberi perlindungan hukum bagi kreditor, namun cuma beberapa dari janji yang memberi perlindungan hukum bagi kreditor jika debitornya mengingkari janji.

“Pemahaman ketentuan pasal tersebut yaitu:

Ada 2 jenis janji ketentuan Pasal 11, yakni:

- 1) Janji pembatasan wewenang pemberi hak tanggungan:
  - a) Untuk merubah susunan ataupun bentuk obyek Hak Tanggungan, terkecuali dengan kesepatan dari pemegang Haknya;
  - b) Untuk menyewakan ataupun merubah jangka waktu sewa, terkecuali dengan kesepakatan pemegang Haknya;
  - c) Janji pemberi hak tanggungan untuk melepaskan atau mengosongkan objek hak tanggungan ketika eksekusinya dilaksanakan atau pada saat debitur ataupun pemberi hak tanggungan tidak menjalankan kewajibannya. Janjinya itu memiliki fungsi untuk memberikan perlindungan pada kepentingan kreditornya, dengan janji tersebut, jika debitur tidak



melaksanakan janji dalam APHT, pemegang Hak Tanggungan bisa melaksanakan eksekusi dengan cara penjualan lelang obyek hak tanggungan untuk mendapatkan harga maksimal guna melakukan pelunasan hutang kreditornya;

- d) Janji jika pemberi Hak Tanggungan tidak diperbolehkan melepas Hak atas objeknya tanpa adanya kesepakatan secara tertulis dari yang memegang hak tanggungan. Janjinya tersebut memberi perlindungan pada kreditor dimana debitor masih berkewajiban untuk melunasi hutangnya kepada kreditor dengan jaminan bahwa debitor tidak akan mudah menyerahkan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa adanya kesepakatan dari kreditor.<sup>10</sup>
- 2) Janji yang memberikan wewenang terhadap kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan :
  - a) Kewenangan yang diserahkan terhadap kreditor untuk mengurus biaya perpanjangan hak terkait tanah yang jadi objek Hak Tanggungan yang fungsinya mengantisipasi terhapusnya hak atas tanah dan menjaga supaya obyek Hak Tanggungan nilainya tidak berkurang.
  - b) Kreditor pertama berhak untuk menjual dengan kuasanya sendiri.
  - c) Jika debitornya melakukan wanprestasi maka kreditornya mempunyai hak untuk mengolah obyek tanggungannya atas dasar keputusan ketua PN yang wilayah hukumnya mencakup posisi obyek Hak tanggungan.
  - d) “Pemegang hak tanggungan berhak atas sebagian atau seluruh uang kompensasi jika objek hak tanggungan dilepaskan secara sukarela oleh pemberi Hak Tanggungan dan berhak atas uang pertanggungan atau uang asuransi jika objek hak tanggungan tersebut diasuransikan.”<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> *Ibid*, 190.

<sup>11</sup> *Ibid*, 190.



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

e. Pasal 7 Asas *Droit de Suite*.

Pemahaman atas pasal tersebut yakni :

- 1) Berdasarkan penjelasan Pasal UUHT Pasal 7 dijelaskan “sifat *droit de suite* sebagai salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, jika debitur cidera janji maka kreditur masih tetap bisa menggunakan haknya meskipun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain.”
- 2) Asas ini adalah “salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yang berarti bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun atau dimanapun objek itu berada.”

Atas dasar Penjelasan UU Tahun 1996 Nomor 4 Pasal 10 wujud perlindungan hukum yang diserahkan pada pihak kreditor terletak pada perjanjian kredit itu sendiri, karena di dalamnya terdapat batasan hak dan kewajiban setiap pihak sehingga perjanjian kredit dapat berguna menjadi alat pembuktian. Perjanjian kredit bisa menjamin pelunasan utang kreditor, sehingga proses selanjutnya wajib dilaksanakan pengikatan jaminan dengan ketentuan pemberian Hak Tanggungan jika benda yang dipakai buat agunan berwujud benda tetap yakni hak atas tanah.

3. Pemahaman Ketentuan dalam UU No 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berhubungan dengan Tanah dengan APHT

Pada UU tahun 1996 No. 4 Pasal 11 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda Terkait Tanah ayat 1 jika pada APHT harus menyatakan:

1. Nama serta identitas orang yang memegang dan memberikan Hak Tanggungan;
2. Domisili para pihak seperti yang tercantum dalam huruf a, dan apabila salah satu darinya berkedudukan di luar Indonesia, diwajibkan menuliskan domisili opsional di Indonesia, apabila tempat yang diharapkan tidak tertera maka kantor PPAT tempat didirikan APHT menjadi domisili terpilih;



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

3. Penunjukan yang jelas atas hutang yang dijamin sesuai dengan Pasal 3 dan Pasal 10 ayat 1;
4. Besarnya tanggungan;
5. Penjelasan yang detail tentang obyek hak tanggungan.

Dalam APHT terdapat nama, biodata serta domisili dari yang memegang serta memberikan hak tanggungan. Pada penelitian ini yang memegang hak tanggungan yaitu Direktur Utama yang mewakili Perusahaan asuransi dengan domisili sesuai tempat tinggal dari Direktur Utama dan dilengkapi dengan akta pendirian dan perubahan terakhir perusahaan asuransi. Pemberi hak tanggungan dalam penelitian ini adalah debitur perorangan tetapi dalam APHT adalah perusahaan asuransi dikarenakan sudah dikuasakan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuatnya dihadapan PPAT 1 bulan sebelum APHT dibuat oleh PPAT.

Pada UU Tahun 1996 No. 4 Pasal 11 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berhubungan dengan Tanah ayat 2 (dua), jika dalam APHK bisa mencantumkan beberapa janji, diantaranya :

1. Memberikan batasan wewenang yang memberikan 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;
2. Memberikan batasan wewenang yang memberikan Hak Tanggungan untuk merubah susunan obyek Hak Tanggungan, terkecuali dengan adanya kesepakatan tertulis dengan yang memegang Hak Tanggungan;
3. Memberikan kewenangan terhadap yang memegang Hak Tanggungan untuk mengolah obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
4. Memberi wewenang pada yang memegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

- pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena dilanggar atau tidak terpenuhinya ketentuan undang-undang;
5. Jika yang memegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri obyek Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi;
  6. Yang memegang Hak Tanggungan pertama dijanjikan jika obyek Hak Tanggungan tak akan dihapus dari Hak Tanggungan;
  7. Jika yang memberikan Hak Tanggungan tak akan menghapus haknya terkait obyek Hak Tanggungan tanpa adanya kesepakatan tertulis dari yang memegang Hak Tanggungan;
  8. Yang memegang Hak Tanggungan akan mendapatkann semua ataupun beberapa dari ganti rugi yang didapatkan pemberi Hak Tanggungan guna menulasi hutangnya jika objek Hak Tanggungan dihapus haknya oleh yang memberikan Hak Tanggungan ataupun dihilangkan haknya demi kepentingan publik;
  9. Jika pemegegang Hak Tanggungan akan mendapatkan semua ataupun beberapa dari uang asuransi yang didapatkan pemberi Hak Tanggungan untuk melunasi hutangnya, apabila objek Hak Tanggungannya diasuransikan;
  10. Jika yang memberikan Hak Tanggungan akan menghilangkan objek Hak Tanggungan pada saat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan;
  11. Janji yang tercantum pada Pasal 14 ayat (4).”

Dalam penelitian jika di dalam APHT sesuai Pasal 11 Tahun 1996 UU Nomor 4 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang terkait dengan Tanah, yaitu :

1. Pihak Pertama tak akan menyewakan hak tanggungan pada pihak yang lainnya tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang



- sewa di muka, jika setuju untuk disewa atau sudah disewakan. (sesuai dengan ketentuan Pasal 11 (2) (a) Undang-Undang Hak Tanggungan).
2. Pihak pertama tidak merubah ataupun merevisi segala bentuk ataupun struktur objek hak tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan penggunaannya, secara keseluruhan atau sebagian, tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Pihak Kedua. (sesuai dengan ketentuan Pasal 11 (2) huruf (b) Undang-Undang Hak Tanggungan).
  3. Dalam hal Peminjam benar-benar wanprestasi, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan Akta tersebut ditetapkan serta menjelaskan penerimaan kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk mengelola objek hak tanggungan didasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang yurisdiksinya mencakup lokasi objek hak tanggungan yang bersangkutan. (menurut ketentuan Pasal 11 (2) huruf (c) Undang-Undang Hak Tanggungan).
  4. Apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya guna pelunasan utangnya, mengacu dari perjanjian utang piutangnya, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua sebagai yang memegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama dengan akta tersebut dibuat dan menjelaskan telah mendapat wewenang tersebut, serta untuk kuasa mendapatkan tanpa kesepakatan sebelumnya dari pihak pertama.
    - a. Menjual ataupun diperintahkan untuk menjual objek hak tanggungan secara keseluruhan atau sebagian;
    - b. Menerima uang penjualan, datang dan mengirim kuitansi;
    - c. Mengatur dan menentukan tempat, waktu, syarat dan ketentuan penjualan;
    - d. Mengambil uang dari hasil penjualan tersebut semuanya atau beberapa guna pelunasan hutang debiturnya;
    - e. Memberikan apa yang dijual ke pembeli terkait, dan
    - f. Melaksanakan yang lainnya yang diwajibkan berdasarkan hukum hukum dan regulasi yang ada ataupun sesuai dengan pernyataan Pihak Kedua diperlukan untuk menjalankan kuasa itu.



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

5. Pihak Kedua selaku yang memegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali melalui persetujuan Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, meskipun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan. (Sesuai ketentuan pada Pasal 11 (2) huruf f Undang-Undang Hak Tanggungan).
6. Tanpa kesepakatan tertulis dari pihak Kedua lebih dulu, Pihak Pertama tak akan menghapus haknya terkait Objek Hak Tanggungan ataupun memindahkannya secara apapun demi kepentingan Pihak Ketiga.
7. Dalam Objek Hak Tanggungan dibebaskan haknya dari Pihak Pertama ataudicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertamadiberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatuyang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. (Sesuai ketentuan pada Pasal11 (2) huruf i Undang-Undang Hak Tanggungan)
8. Pihak Pertama akan mengasuransikan objek Hak Tanggungan terkait bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu sebagaimana mestinya jika terjadi kerugian karena kebakaran atau bencana lain yang menyangkut atas obyek hak tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini menyatakan menerima



kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk menerima semua atau sebagian uang kompensasi asuransi yang bersangkutan sebagai pembayaran kembali hutang debitur. (Sesuai ketentuan pada Pasal 11 (2) huruf j Undang-Undang Hak Tanggungan).

9. Pihak Kedua dengan akta tersebut mengatakan untuk mendapat kuasa terkait biaya Pihak Pertama, untuk mengambil tindakan yang diperlukan untuk melindungi, mempertahankan dan menyelamatkan objek hak tanggungan, apabila diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah pembatalan atau terhapusnya berbagai hak objek hak tanggungan sebab tidak terpenuhinya ataupun melanggar perundang-undangan dan untuk meminta perpanjangan waktu dan perubahan hak atas tanah yang jadi objek hak tanggungan (Sesuai ketentuan pada Pasal 11 (2) huruf d UU Hak Tanggungan).
10. Apabila Pihak Kedua menggunakan kewenangannya menjual objek hak tanggungan, Pihak Pertama akan memberi kesempatan terhadap pihak yang berkepentingan untuk mengosongkan objek hak tanggungan sesuai dengan waktu yang ditetapkan Pihak Kedua serta memerintahkan untuk melepaskan serta memberikan objek Hak Tanggungan pada Pihak Kedua ataupun pihak yang ditentukan Pihak Kedua untuk menggunakannya dengan makna kata yang seluas mungkin. (Sesuai ketentuan pada Pasal 11 (2) huruf d UU Hak Tanggungan).
11. Sertipikat tanda bukti atas tanah sebagai objek Hak Tanggungan akan diberikan oleh Pihak Pertama pada Pihak Kedua agar disimpan serta digunakannya dalam mengaplikasikan haknya selaku yang memegang Hak Tanggungan dan oleh karenanya Pihak Pertama dengan akta tersebut memberikannya kuasa pada Pihak Kedua agar mengambil sertifikatnya di Kantor Pertanahan sesudah Hak tanggungan tersebut terdaftar.

**B. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**



Pelaksanaan eksekusi bisa dilaksanakan dengan 3 cara, yakni:<sup>12</sup>

1. Pemegang Hak Tanggungan yang pertama berhak untuk menjual Hak Tanggungan miliknya sendiri dengan pelelangan umum seperti yang diatur UU Tahun 1996 No 4 Pasal 6. Hak ini sebagai perlindungan yang diberikan oleh kreditur jika kreditur pertama memiliki posisi yang didahulukan dari kreditur lainnya atau pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan selanjutnya. Hak ini atas dasar janji yang dibuat penjamin hak tanggungan bahwa jika debitornya tidak menjalankan kewajiban yang ditentukan, yang memegang hak jaminan berhak menjual obyek pinjaman dengan cara pelelangan umum tanpa harus menunggu persetujuan dari penjamin sebagai debitur dan hasil penjualan melalui lelang, dapat digunakan untuk menyelesaikan hutang kreditur lainnya. Sisa hasil lelang tetap menjadi hak yang memberikan Pinjaman sesuai dengan UU No 4 Tahun 1996 Pasal 6 tentang Hak Tanggungan;
2. Eksekusi atas title eksekutorial yang ada di Sertipikat Hak Tanggungan, seperti pada Pasal 14 ayat (2). Kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan didasarkan pada suatu perintah yang tidak bertanggung jawab yang tercantum dalam sertipikat hak tanggungan sehingga jika debitornya tidak menepati janjinya, kreditur sebagai pemegang hak jaminan bisa dilakukan eksekusi yang serupa dengan keputusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan mekanisme lembaga parate executie srelevant dengan hukum acara perdata;
3. Eksekusi di bawah tangan, yakni penjualan obyek pinjaman oleh penjamin pinjaman, atas dasar kesepakatan dengan pemilik pinjaman, apabila melalui cara ini diperoleh harga yang lebih tinggi.

Dalam penelitian ini kreditur bisa mengeksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan mengacu pada Perpu dikarenakan debitur yang melakukan wanprestasi. Hal tersebut dilaksanakan

---

<sup>12</sup>Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 190-191.



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

untuk pelunasan utang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dibandingkan kreditor yang lainnya. Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri dengan cara pelelangan umum dan mengambil pelunasan utang dari hasil penjualannya. Eksekusinya dengan dasar :

1. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan, ataupun
2. Titek eksekutorial dalam sertipikat Hak Tanggungan.

Pengajuan eksekusi jaminan dari PN mencakup area hukum jaminan tersebut berada dengan pengajuan permohonan eksekusi. Sertipikat Hak Tanggungan berkekuatan yang serupa dengan keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, dengan dibubuhi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hal tersebut memiliki tujuan mempermudah para kreditor Hak Tanggungan ketika menjalankan eksekusi.

Menurut Moch Ali dalam Tesisnya yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996” yang menyatakan “Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara pertama memberi kebebasan untuk kreditor dan debitur dalam penentuan cara paling mudah dan menguntungkan Eksekusi Hak Tanggungan melalui cara pertama tersebut disebut sebagai Parate Eksekusi, sedangkan tata cara (prosedur) eksekusinya memakai hukum acara perdata (HIR) dan peraturan lain yang terkait.” Dalam penerapan lembaga Parate Eksekusinya untuk realisasi eksekusi seperti yang sudah tertuang dalam UU Tahun 1996 Nomor 4 Pasal 26, ditentukan “selama belum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”<sup>13</sup>

Eksekusinya dapat terlaksana melalui pelelangan umum, sebab melalui cara

---

<sup>13</sup>Moch Ali, Moch Ali. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”. Tesis Program Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

tersebut harapannya bisa didapatkan harga tertinggi dalam pelelangan objek Hak Tanggungan. Kreditor memiliki hak mengambil pelunasan utang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungannya. Disini hasil penjualannya tersebut lebih tinggi dari piutangnya, sisanya jadi haknya pemberi Hak Tanggungan.

Pada pasal 224 HIR/258 RBG jika Irah-irah untuk keadilan berdasar pada kepada Tuhan YME berkekuatan hukum eksekutorial yang serupa dengan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap 224 HIR/258 RBG menekankan, yaitu grosse akta tersebut:

1. Setara dengan nilai kekuatan berlandaskan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Terkait dengan debitor yang tidak bisa melakukan pembayaran yang telah disepakati, maka ikatan grosse aktanya berdasarkan undang-undang sudah memuat hukum eksekusi, menyerahkan dan mengajukan permintaan eksekusi kepada Pengadilan dengan pelaksanaan penjualan lelang tanpa melalui gugatan dan putusan biasa.

Menurut Moch Ali dalam Tesisnya yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor dalam menjalankan eksekusi Hak Tanggungan dengan ditetapkannya UU Tahun 1996 No 4” menyebutkan bahwa “grosse akta” bukanlah perjanjian pokok yang asli. Perjanjian pokok aslinya yaitu perjanjian kredit atau utang dalam penelitian ini adalah akta pinjam meminjam. Sehingga, untuk mencapai lahirnya ikatan grosse akta dari perjanjian pokok, perlu dilakukan suatu korelasi hukum baru yang menjadi perbuatan insedental, ataupun guna mencapai munculnya perjanjian grosse akta tersebut dibutuhkan tindakan lainnya yang berwujud kesepakatan yang menjadi perjanjian insedental untuk menyertai kontrak utama, dan semua tindakan perjanjian insedental yang diarahkan untuk pembuatan grosse akta, harus disertai dengan dokumen tambahan.” Tindakan perikatan selanjutnya sebagai persyaratan formal dan harus dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis dalam bentuk akta Notaris ataupun akta PPAT.



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

Perjanjian grosse akta merupakan perjanjian insidental dari perjanjian utama dibuatnya harus berbentuk akta Notaris ataupun akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, selaku dokumen tambahan yang menunjang kebenaran serta pembuktian terdapatnya perikatan grosse. Dokumen tersebut, secara hukum tidak pernah ada apabila ikatan grosse akta tidak disertai dokumen tambahan.

Jika dokumen tambahan dilampirkan pada perjanjian utama dan relevan dengan formulir yang dipersyaratkan oleh UU maka perjanjian tersebut akan menjadi sah secara resmi. Grosse akta memiliki kekuatan hukum eksekusi apabila dokumen semuanya lengkap dan memenuhi persyaratan. Oleh karena itu, apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam memenuhi grosse akta tersebut, menurut hukum dapat segera dilaksanakan eksekusinya dengan mengajukan permohonan eksekusi ke PN, dan Ketua PN harus melaksanakan dan memimpin jalannya eksekusi.

Ketentuan-ketentuan dalam eksekusi diatur dalam UUHT 1996 No. 4 yaitu :

1. Dalam UU Hak Tanggungan pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) bahwa:
  - (1) selaku bukti hak tanggungan, Kantor Pertanahan mengeluarkan SHT berdasar hukum yang diberlakukan.
  - (2) Dalam SHT seperti yang dimaksudkan dalam ayat (1) terdapat Irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
  - (3) SHT seperti yang dimaksudkan dalam ayat (2) memiliki kekuasaan eksekutorial yang serupa dengan keputusan Pengadilan yang sudah mendapat kekuatan hukum tetap dan diberlakukan untuk menggantikan undang-undang Grosse akte Hypotheek selama menyangkut hak atas tanahnya.
2. Berdasar pasal 20 UU Hak Tanggungan menyatakan:
  - a. Jika debitur tidak melakukan kewajibannya maka berdasar:
    - 1) Hak Pemegang Hak Tanggungan I untuk menjualkan objek Hak Tanggungan seperti yang dimaksudkan pada Pasal 6.
    - 2) Titel eksekutorial yang dapat diberlakukan yang tercantum pada SHT seperti yang dimaksudkan pada Pasal 14 ayat (2).



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

- b. Dengan persetujuan pihak yang memberi dan memegang Hak Tanggungan, maka penjualan obyek Hak Tanggungannya secara di bawah tangan dapat dilaksanakan guna mendapatkan harga yang tinggi untuk kepentingan kedua pihak.
- c. Penjualan seperti yang dimaksudkan pada ayat (2) hanya bisa dilaksanakan sesudah 1 (satu) bulan semenjak diumumkan berbentuk tulisan oleh pihak yang memberi ataupun memegang Hak Tanggungan ke pihak yang memiliki kepentingan dan pengumumannya minimal pada 2 (dua) Koran yang beredar di area setempat ataupun di media massa lokal dan tak ada yang menolaknya.
- d. Batal demi hukum jika bertolak belakang dengan ayat (1), ayat (2) serta ayat (3) setiap janji untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan.
- e. bila pelunasan utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan serta biaya eksekusinya yang sudah digunakan telah dilunasi maka hingga pengumuman terkait lelang diumumkan, penjualan seperti maksud ayat (1) bisa dijauhkan.

Menurut penjelasan UUHT Pasal 20 ayat (4), akan batal demi hukum jika tidak sejalan dengan ketetapan dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) setiap janji untuk menjalankan eksekusinya.

Menurut Moch Ali dalam Tesisnya yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996” bahwa title eksekutorial dalam SHT bisa dilaksanakan oleh yang memegang Hak Tanggungan tingkat I untuk menjualkan obyek Hak Tanggungan. Eksekusinya harus melalui Ketua Pengadilan Negeri. Dengan dikarenakan adanya irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Penyelenggaraan eksekusi berbeda dengan penjualan atas kekuasaan atau kemauan sendiri, jika pemegang Hak Tanggungan I berucap janji untuk tidak dibersihkan dari seluruh sisa tagihan maka bila hasil dari penjualan lelang atas obyeknya tidak bisa menyelesaikan seluruh hak tanggungan yang diberikan pada obyek hak



tanggungannya yang telah dibeli si pembeli lelang maka masih menyertai dan membebani obyek hak tanggungannya.

Eksekusinya Hak Tanggungan berdasar SHT, pihak yang membeli lelang akan menerima barang Hak Tanggungan yang sudah terjual lewat lelang dan sudah termasuk seluruh biaya, sedangkan sisa utangnya yang tidak dibayar sebagai tagihan yang tidak dijamin oleh Hak Tanggungan dan sebagai tagihan konkuren dengan aset debitur lainnya. Oleh karena itu, jika dibandingkan antara eksekusi hak tanggungan atas dasar penetapan Ketua Pengadilan Negeri dengan pelelangan atas kuasa sendiri (parate eksekusi) maka eksekusi hak tanggungan akan lebih terlindungi berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Di samping itu, dalam menjual objek Hak Tanggungan lewat ketentuan Ketua Pengadilan Negeri, pelaksanaannya cenderung mudah dengan menyerahkan pengajuan eksekusi berdasar SHT, sedangkan pelaksanaan parate eksekusinya harus menyerahkan gugatan ke Pengadilan untuk mendapatkan tagihan konkurensinya dengan gugatan perdata di pengadilan, hal ini membutuhkan waktu panjang dan ditambah jika terdapat upaya hukum seperti banding, kasasi atau tinjauan kembali. Hal ini berbeda dengan pengajuan eksekusi atas dasar sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan karena dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, proses penegakannya akan cenderung singkat.

Kemudian, atas dasar SHT yang dikeluarkan Kantor Pertanahan eksekusi bisa dilakukan, dimana Ketua Pengadilan Negeri sesudah mendapat permintaan eksekusi akan melaksanakan sita eksekusi atas tanah, bangunan dan/atau tanah serta bangunan. Sebelum dilakukan sita eksekusi Ketua Pengadilan Negeri telah menegur peminjam yang wanprestasi, jika debitur masih tidak menyelesaikan utangnya pada kurun waktu yang Ketua Pengadilan Negeri sehingga akan dilakukan pengumuman lelang dalam dua kali berurutan untuk diterbitkan di surat kabar tempat objek Hak Tanggungan berada. Selanjutnya lelang dilanjutkan dimana hasil yang diperoleh akan



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

digunakan untuk menyelesaikan hutang peminjam kepada kreditur dan jika ada uang lebih maka sisa pelunasannya itu akan diserahkan ke pemilik objek hak tanggungan.

Proses ini akan diusulkan oleh pemberi pinjaman karena dengan proses ini pemberi pinjaman akan menerima uangnya kembali dalam waktu yang singkat, walaupun pemberi pinjaman adalah pemegang hak tanggungan tingkat pertama, pemberi pinjaman dapat menjual tanah yang dikuasainya lewat Kantor Lelang Negara dan hasil penjualannya itu, pemegang hak tanggungan dapat terlebih dahulu mengambil pembayaran kredit yang berasal dari objek hak tanggungan yang dijual tersebut.

Dalam UUHT Pasal 11 ayat 2 huruf J disebutkan bahwa janji pihak yang memberi hak tanggungan akan melepaskan objek hak tanggungan pada saat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan namun pada saat pelaksanaan eksekusi dalam UUHT tersebut tidak ditegaskan dinyatakan apakah pemenuhan kewajibannya sewaktu atau sesudah objek Hak Tanggungannya dilelang. Sesudah objek hak tanggungannya dilelang, kewenangan pengelolaan objek hak tanggungan berada pada pemenang lelangnya dan tidak lagi berada pada pihak yang meminta eksekusi.

Agar penegakan dapat dilaksanakan atas arahan Ketua Pengadilan Negeri tentang pengosongan objek hak tanggungan, debitur harus bersedia melepaskan dan mengosongkan objek hak tanggungan tersebut. Jika debitur menolak untuk melepaskan dan mengosongkan objek hak tanggungan maka berdasar Pasal 200 ayat 11 HIR yang menjelaskan jika Ketua Pengadilan pada surat keputusannya menginstruksikan ke orang yang berwenang untuk melakukan exploit tersebut, dengan dibantu dari Panitera Pengadilan Negeri ataupun pejabat yang diangkat oleh Ketua, bila diperlukan dibantu kepolisian, memaksa debitur mengosongkan dan membersihkan objek hak tanggungan beserta seluruh keluarga dan harta bendanya.

Ketua pengadilan negeri bisa mengeluarkan perintah tertulis agar debitur dikeluarkan secara paksa oleh Jurusita dan Panitera Pengadilan Negeri, bila



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

diperlukan bisa dibantu pihak lainnya atau polisi. Pengosongan paksa dilakukan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperingatkan dia untuk secara sukarela memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu maksimal delapan hari.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Pasal dalam UU Tahun 1996 Nomor 4 yang memberikan perlindungan hukum pada kreditor yang memegang hak tanggungan jika peminjam tidak menjalankan kewajibannya;
  - a. Pasal 1 angka 1 memberikan posisi yang diprioritaskan pada kreditor selaku yang memegang Hak Tanggungan untuk mendapatkan penggantian atas piutang;
  - b. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan.
2. Wujud perlindungan hukum kreditor yang memegang Hak Tanggungan pada peminjam yang tidak menjalankan kewajiban tertera pada Pasal 14 ayat (2) UUHT yaitu SHT memiliki Title Eksekutorial yang mana kreditor tetap berhak kebendaan dari tanah atau bangunan yang dijamin, maka kreditor berkuasa penuh dalam mengeksekusi jaminan dalam memperoleh penyelesaian utang peminjam jika debiturnya masih memiliki itikad tidak baik. Hal ini sebagai sebuah kekuatan hak tanggungan yang sifatnya *Droid De Suite*. Jika peminjam mempunyai di atas satu kreditor, maka kreditor pemegang sertipikat hak tanggungan memiliki posisi prioritas di atas kreditor lainnya sehingga bisa melaksanakan eksekusi agunan untuk melunasi utang debiturnya. Ini adalah hak istimewa yang sifatnya *droid de preference* sesuai Pasal 21 UU Hak Tanggungan.

#### B. Saran



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

1. Kreditur atau pihak perusahaan asuransi hendaknya berprinsip kehati-hatian dengan baik. Walaupun dalam kasus ini antara kreditur dan debitur sebelumnya telah terjalin kerjasama yang baik tetapi prinsip kehati-hatian harus tetap dijalankan saat calon debitur akan mengajukan pinjaman terutama dengan jumlah yang cukup besar.
2. Dalam mengeksekusi hak tanggungan terutama parate eksekusi, melindungi hak peminjam juga mesti dilakukan dalam memperoleh harga jual yang tinggi berdasarkan keinginannya selaku pihak yang memberi hak tanggungan dan pemilik objek hak tanggungannya.

#### **IV. Daftar Pustaka**

##### **Buku**

- Kansil, C.S.T & Christine S.T Kansil. *Pokok-Pokok Hak Tanggungan dan Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan, 1996.
- Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- \_\_\_\_\_. *Cara Pintar Memilih & Mengajukan Kredit*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Herawati, Poesoko. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*. Cet. I, Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- Sutantion, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Bandung: PT. Mandar Maju, 1997.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Subekti & Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Pandu, Yudha. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta : Indonesia Legal Center Publishing, 2008.

##### **Peraturan Perundang-Undangan**

Republik Indonesia Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia Kitab Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.



Volume 19, No.2, Oktober 2021.

Republik Indonesia Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

**Jurnal/Makalah**

Noviaditya, Martha. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”. *Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret*, Surakarta, 2010.

Ali, Moch. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”. *Tesis Program Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro*, Semarang, 2009.