**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS
PENETAPAN EKSEKUSI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN PADA PT.BANK RAKYAT INDONESIA**

Oleh: Marissa Illahi Putri

Program Kekhususan: Hukum Perdata Bisnis

Pembimbing I: Dr. Hj. Mardalena Hanifah, S.H., M.Hum

Pembimbing II: Dasrol, S.H., M.H

**Alamat: Jl. Sidodadi Gg.Salam Blok C11, Kecamatan Marpoyan Damai,
Kota Pekanbaru, Riau**

Email : Maricca42@gmail.com / Telepon: 087832228312

ABSTRACT

Credit position in the business world should receive legal protection from a strong guarantee institution and can provide legal certainty for all interested parties regulated in a special regulation on it. The process of providing credit with collateral often occurs that the creditor is harmed when the debtor defaults. In fact, creditors holding Dependent Rights have the right to sell the guarantee on their own power if the debtor defaults as stipulated in Article 6 of Law No. 4 of 1996. However, in practice there is often resistance on the part of the executed debtor, thus hindering the execution of the Right of Dependent. The purpose of the study is *first*, legal protection for creditors for the determination of credit agreement execution. *Second*, the guarantee of the rights of dependents and the interpretation of execution based on the provisions of the Law on Rights of Dependents

This type of research can be classified into *normative* types of research. By focusing on the scope of legal principles. This research uses data sources in the form of basic norms, basic regulations and laws and regulations from primary data and archives of execution case files from secondary data, and data collection techniques are carried out by *library research*.

From the results of the study, it can be concluded that the creditor's legal protection for the determination of the execution of credit agreements with collateral is that the Certificate of Liability has an Executive Title as stipulated in Article 14 paragraph (2) of Law No. 4 of 1996, so that creditors have full power to execute the guarantee and get full debt repayment if the debtor defaults. The interpretation of the provisions of the article in Law Number 4 of 1996 is to give the right to sell the object of the Dependent Rights on their own power (*parate executie*) through auction without asking for assistance from the Court, and even though the object of the Dependent Rights has moved into the property of other parties, creditors can still exercise their rights to exercise their rights If the debtor defaults.

Keywords: *Creditor - Debtor - Legal protection*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kedudukan kredit dalam dunia usaha, sudah seharusnya bila pemberi kredit dan juga pihak lainnya, mendapat perlindungan hukum dari suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan yang diatur dalam suatu aturan khusus tentang itu. Peraturan-peraturan demikian kiranya cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga pemberian kredit, baik dalam maupun luar negeri.¹ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan menegaskan bahwa dalam memberikan kredit Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang di perjanjikan. Hal yang utama dalam memberikan kredit adalah “keyakinan” bank sebagai kreditur terhadap debitur.²

Pasal 1131 BW bahwa jaminan yang diatur tersebut masih bersifat umum atau dengan kata lain benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus

bagi seorang kreditur tertentu, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing kreditur (konkurent). Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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.³

Bank melakukan eksekusi karena memiliki hak eksekutorial, yang mana kedudukan eksekusi ini setara atau sama dengan *inkracht* dari putusan pengadilan oleh karena dalam jaminan Hak Tanggungan tercantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berlaku sebagai pengganti Grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Namun walaupun bank memiliki hak untuk

¹ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, 1999, hlm. 22.

² Habieb Haji, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 1.

³ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

eksekusi masih memiliki kendala dalam pelaksanaan eksekusi tersebut.⁴

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, penulis melakukan penelitian dengan judul “**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PENETAPAN EKSEKUSI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum bagi kreditur atas penetapan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia?
2. Bagaimanakah penafsiran eksekusi berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1) Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum bagi kreditur atas penetapan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan

pada PT. Bank Rakyat Indonesia.

- b. Untuk mengetahui Penafsiran eksekusi berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

2) Kegunaan Penelitian

a. Secara Teoretis

1) Bagi penulis

Sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.

2) Bagi Akademis.

Dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata bisnis di Fakultas Hukum Universitas Riau. Penelitian ini dapat dijadikan referensi dan perbandingan bagi peneliti berikutnya yang berkaitan dengan penelitian penulis yang berjudul “Analisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas penetapan Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia”.

b. Secara Praktis

- 1) Bagi Nasabah Bank, dapat memberikan

⁴ Triana Dewi Seroja, Winda Fitri, and Arviveronica Fimos, ‘Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pihak Bank’, *Jurnal Reformasi Hukum*, 2020, hlm. 209–28.

- pengetahuan seputar penetapan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
- 2) Bagi Bank, dapat memberikan kontribusi kepada pihak terkait yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia dalam penetapan eksekusi perjanjian kredit.
 - 3) Bagi masyarakat, dapat memberikan pengetahuan tentang gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi.

D. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian Kredit

Pengertian “perjanjian” sudah mencakup suatu sifat timbal balik, dalam mana dua pihak atau lebih menyatakan akan melakukan atau tidak melakukan sesuatu pada suatu waktu yang akan datang secara timbal balik. Perjanjian sebagai pernyataan yang timbal balik itu juga berlaku pada pernyataan pemberian janji yang sifatnya sepihak saja.⁵ Perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka yang artinya masyarakat diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk

mengadakan perjanjian yang berisi apa saja atau tentang apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian (*verbinten*) mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/hukum harta benda yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁶ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang perjanjian adalah “persetujuan tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut didalam persetujuan”.

Proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dilakukan melalui beberapa tahap yaitu Tahap perjanjian kredit dengan klausul pemberian Hak Tanggungan.⁷ Penerapan klausul-klausul tertentu dalam suatu perjanjian yang bersifat baku karena kreditur dianggap sudah mengerti isi perjanjian sehingga hal itu dapat mengakibatkan kerugian bagi kreditur.⁸

⁶ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 25.

⁷ Baftim. F tumbelaka. C, Pondaq. A, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah, Lex Privatum*, VIII.4, 2020, hlm. 247–55.

⁸ Mardalena Hanifah, *perjanjian Baku*, Bali: Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan dan Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2016, hlm. 235.

⁵ Bernadette Johannes, *Perjanjian Baku*, I (Jakarta: Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ), 2021).

2. Teori Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Menurut J. Satrio dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, hukum jaminan diartikan sebagai: “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur”.⁹ Berdasarkan pengertian diatas dapat diketahui bahwa fungsi utama jaminan adalah untuk meyakinkan bank (kreditur) bahwa debitur memiliki kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama. Jaminan tersebut terdiri dari Jaminan Perorangan dan Jaminan Kebendaan.¹⁰

E. Kerangka Konseptual

1. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.¹¹
2. Perlindungan Hukum adalah suatu perbuatan untuk menjaga dan melindungi subyek hukum, berdasarkan

peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²

3. Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.¹³
4. Eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim atau tidak lain ialah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.¹⁴
5. Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) dimana adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya, sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-pengganti).¹⁵
6. Jaminan adalah kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang

⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 3.

¹⁰ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm. 74-75.

¹¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus versi online <https://kbbi.web.id/analisis> diakses, tanggal 3 Maret 2023.

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus versi online <https://kbbi.web.id/> diakses, tanggal, 8 Oktober 2022.

¹³ Pasal (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 209.

¹⁵ Hendri Rosianto, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Tegal, Fakultas Hukum Universitas PancaSakti Tegal, 2020. hlm. 42.

bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.¹⁶

7. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu pada kepada kreditur-kreditur lain.¹⁷
8. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹⁸

F. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diajukan, jenis penelitian hukum yang digunakan oleh peneliti adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif sebagai penelitian yang lebih memfokuskan pada lingkup konsepsi hukum, asas hukum, sistem hukum dan kaidah hukum (peraturan). Dimana suatu peraturan perundang-undangan

menjadi dasar dalam menjalankan kebijakan maupun perlindungan hukum. Penelitian ini termasuk penelitian yang bersifat deskriptif agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau dalam rangka penyusunan teori baru. Jadi penelitian ini dilakukan untuk menelaah aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan analisis perlindungan hukum bagi kreditur atas penetapan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT.Bank Rakyat Indonesia.

2) Sumber Data

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mengikat dari sudut norma dasar, peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer adalah bersumber dari:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk wetboek*).
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

¹⁶ Ibid. hlm. 53.

¹⁷ Nathanael Sitorus and Ria Sintha Devi, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *JurnalRectum*, 2022, hlm. 95–109.

¹⁸ Pasal (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

b. Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum skunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer melalui hasil penelitian hukum, yurisprudensi, arsip berkas kasus eksekusi hak tanggungan, hasil karangan ilmiah dari kalangan hukum, dan artikel baik dari media cetak ataupun media massa yang berkaitan dengan pokok bahasan yaitu analisis perlindungan hukum bagi kreditur atas penetapan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT.Bank Rakyat Indonesia.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder, yaitu kamus hukum, *ensiklopedia*, dan sebagainya.¹⁹

3) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen, yaitu suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis

dengan mempergunakan *content analysis*.²⁰ Dalam melakukan penelitian ini, penulis melakukan studi dokumen atau bahan pustaka dengan cara mengunjungi perpustakaan, membaca, mengkaji dan mempelajari buku-buku, literatur-literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal, artikel penelitian, dan sebagainya guna mengumpulkan dan menunjang penelitian.

4) Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yaitu berdasarkan bahan hukum yang terkumpul atau diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dengan metode deduktif berupa pemaparan suatu permasalahan ataupun proses berpikir yang dimulai dengan menelaah norma-norma/undang-undang secara umum yang diikuti dengan penerapan hukum dan diakhiri dengan konklusi atau kesimpulan yang bersifat khusus.

Disini, penulis melakukan penelitian normatif terhadap sistematik hukum, maka analisis data yang digunakan oleh penulis adalah analisis data dengan cara melakukan analisa terhadap pasal-pasal yang isinya berupa kaedah hukum, dalam hal ini analisis terhadap pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

¹⁹ Seorjono Soekanto dan Sri Mamudji, *penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007. hlm. 13.

²⁰ Seorjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, hlm. 21

yang Berkaitan dengan Tanah. Setelah dilakukan analisa, maka akan dilakukan kontruksi data yang dilakukan dengan cara memasukkan pasal-pasal tertentu ke dalam kategori atas dasar pengertian dasar dari sistem hukum tersebut.²¹

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Kredit dan Perjanjian Kredit

a. Tinjauan tentang Kredit

Istilah kredit bukan merupakan hal asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, karena sering dijumpai pada anggota masyarakat yang melakukan jual beli barang kredit. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi dengan cara mengangsur. Masyarakat pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang, karena setelah jangka waktu tertentu mereka harus membayar lunas. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan akan kebenaran, dan apabila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa pihak selaku kreditur memberikann kepercayaan untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitur, karena debitur dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.²²

²¹ Ibid, hlm. 255.

²² Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 44.

2. Jaminan dan Jaminan Kredit

a. Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Menurut J. Satrio dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, hukum jaminan diartikan sebagai: “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur”.²³ Salim HS dalam bukunya “*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*” juga mengartikan hukum jaminan sebagai berikut: “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”.²⁴

3. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah: “ Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yyang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah

²³ J. Satrio, *Op.cit.* hlm. 3.

²⁴ H. Salim H.S, *Op.cit.* hlm. 6.

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 kepada kreditur-kreditur lain”.²⁵

4. Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum yang dimaksud adalah berlaku bagi setiap orang, sedangkan normatif menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.²⁶

²⁵ Nathanael, *Loc.cit.*

²⁶ *Ibid.* hlm. 39.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Penetapan Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia.

Perlindungan hukum kreditur yaitu PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pekanbaru terhadap debitur yang melakukan perlawanan saat jaminannya dieksekusi adalah dengan memegang sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan debitur. Sertipikat Hak Tanggungan yang diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (bank) berfungsi dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Dalam sertipikat hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang membuat sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Acte Hypoteek sepanjang mengenai Hak Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.²⁷ Dengan sertipikat Hak Atas Tanah dan sertipikat Hak Tanggungan, kreditur tetap

²⁷ HR. Daeng Naja, *Loc.cit.*

memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditur memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitur apabila debitur tetap beritikad tidak baik. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan Hak Tanggungan yang bersifat *Droit De Suite* yang artinya Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada. Jadi, walaupun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal misalnya dijual), Hak tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut sehingga kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas objek Hak Tanggungan tersebut. Tujuan kreditur menyimpan sertifikat Hak Atas Tanah bukan untuk mengambil alih kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut, tetapi untuk mengantisipasi terjadi masalah atau sengketa terhadap jaminan berupa tanah tersebut dalam jangka waktu perjanjian kredit.

B. Penafsiran Eksekusi Berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur

wanprestasi yaitu di mulai dari pasal 1 angka 1 yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Selanjutnya pada Pasal 6 Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan tanpa meminta bantuan dari Pengadilan, yang terakhir pada Pasal 7 tentang Asas *Droit de Suite*, Asas ini merupakan 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.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum kreditur atas penetapan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki Title Eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dengan sertifikat Hak Atas Tanah dan sertifikat Hak Tanggungan, kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditur memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat

pelunasan utang debitur apabila debitur tetap beritikad tidak baik. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan Hak Tanggungan yang bersifat Droid De Suite.

2. Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yaitu Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur yang terdapat pada putusan Nomor 66/Pdt.G.S/2020/PN Pbr yaitu memberikan kesamaan hak atas undang-undang yang berlaku bagi pihak kreditur terhadap debitur yang melakukan tindakan wanprestasi.

B. Saran

1. Peraturan tentang parate eksekusi masih belum rinci sehingga dalam pelaksanaannya sering ditemukan ketidaksamaan persepsi antara pihak kreditur dan debitur yang menyebabkan banyak kasus pelaksanaan parate eksekusi dibawa ke pengadilan. Kedepannya peraturan mengenai parate eksekusi harus dirincikan serta dihindari dari ketumpang tindihan peraturan sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan adanya peraturan tersebut, baik dari pihak kreditur maupun debitur. Aturan hukum yang

ada tentang eksekusi sebagai perlindungan hukum bagi kreditur harus lebih ditegaskan lagi dalam pelaksanaannya. Dibutuhkan ketegasan terhadap aturan dan prinsip yang berlaku sehingga peraturan yang ada bukanlah hanya peraturan semata, juga untuk menghindari melambatnya roda ekonomi yang ada yang disebabkan oleh kredit macet.

2. Bank Pemerintah sebagai kreditur pada umumnya belum sepenuhnya memanfaatkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 dengan sebaik-baiknya, karena apabila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur biasanya bank sebagai kreditur mengajukan permohonan eksekusi dengan meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutangnya. Padahal, proses seperti ini akan memakan waktu yang cukup lama dan berbelit-belit. Seharusnya bank dapat mengacu pada ketentuan Pasal 6 tersebut karena akan lebih efisien, yaitu bank dapat mengajukan permohonan lelang secara langsung kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) agar objek Hak Tanggungan dapat langsung dilelang, sehingga kreditur tidak menunggu waktu yang lama untuk memperoleh pelunasan piutangnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bernadette Johannes. (2021). *Perjanjian Baku*. Jakarta: Deutsche Gesellschaft Fur Internationale Zusammenarbeit (GIZ).
- Budi Untung. (2000). *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offsets.
- Gatot Supramono. (1996). *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan.
- H. Salim H.S. (2005). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- H.R. Daeng Naja. (2009). *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Habieb Haji. (2000). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Handri Raharjo. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hendri Rosianto. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*. Tegal: Fakultas Hukum Universitas Panca Sakti Tegal.
- M. Bahsan. (2012). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Wali Pers.
- M. Yahya Harahap. (1982). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Mardalena Hanifah. (2016). *Proceeding Konferensi Nasional Hukum Perdata II*. Bali: Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan dan Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Muchdarsyah Sinungan. (1993). *Manajemen Dana Bank*, Jakarta: Edisi Kedua, Bumi Aksara.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- O.P. Simorangkir. (1986) *Seluk Beluk Bank Komersial*, Jakarta: Cetakan Kelima, PT. Aksara Persada Indonesia.
- R. Subekti. (1991). *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (2007). *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Seorjono Soekanto. (2008). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Serjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2007). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Sudikno Mertokusumo. (1993). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Titik Tri Wulan Tutik. (2006). *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Tjirosudibio dan Subekti. (2006). *Kitab Undang-Undang Hukum*

Perdata. Jakarta: Pradnya Paramita.

Usman, Rachmadi. (1999). *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.

Yudha Pandu. (2008). *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Indonesia Legal Publishing.

Jurnal/Makalah/Artikel

Baftim. F, Tumbelaka. C, Pondaaq. A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah. *Lex Privatum*, 247-255.

Douglas W. Arner. (2020). "property Rights, Collateral, Creditor Rights and Insolvency in East Asia". *Texas International Law Journals*, Vol. 42, No. 515.

Francisco Gonzales. (2022). "Creditor Rights, Bank Competition, and stability: International Evidence", *Journal of International Financial Markets, Institutions & Money*, 1-21.

Giacomo R and Nicolas S. (2016). Hukum Kepailitan dan Pembiayaan Bank. *ekonomi keuangan*, 363-382.

Hussein A Abdou and Others. (2019). Would Two-Stage Scoring Models Alleviate Bank Exposure to Bad Debt *expert systems with Applications*, 1-13.

Maryem Naili. (2022). Bank, Credit Risk, Systematic Determinants

And Specific Factor: Recent Evidence From Emerging Markets. *Heliyon*, 1-16.

Nathanael Sitorus and Ria, S. D. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Rectum*, 95-109.

Triana, Winda, and Arviveronica. (2020). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pihak Bank. *Reformasi Hukum*, 209-228.

Website

Kamus Besar Bahasa Indonesia. Dipetik Maret 3, 2023, dari <https://kbbi.web.id/analisis>

Kamus Besar Bahasa Indonesia. Dipetik Oktober 8, 2022, dari <https://kbbi.web.id/>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.