

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET

Putri Reyvita Ridha Sabila¹⁾, Nabila Farahika²⁾, Iusti Arsista Safrin Candrasari³⁾, Tasa Weharima⁴⁾

^{1,2,3}Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Airlangga

¹putrireyvitars@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :
Submit, 14 Oktober 2022
Revisi, 9 Nopember 2022
Diterima, 26 Desember 2022
Publish, 10 Januari 2023

Kata Kunci :

Hak Tanggungan
Cidera Janji
Eksekusi Lelang



ABSTRAK

Tanah merupakan objek jaminan yang paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi, oleh karena itulah tanah biasa digunakan sebagai jaminan kredit untuk memperoleh dana kredit dari perbankan. Tanah yang dijaminan selanjutnya diikat dengan APHT selanjutnya didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk dibebani hak tanggungan. Konsekuensi adanya hak tanggungan yaitu apabila debitur cidera janji, maka bank mempunyai wewenang untuk mengeksekusi objek jaminan tersebut. Guna melindungi kepentingan debitur pada pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi sesuai dengan aturan yang berlaku, salah satunya lelang obyek hak tanggungan harus sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit, agar tidak merugikan pihak debitur khususnya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

This is an open access article under the CC BY-SA license



Corresponding Author:

Putri Reyvita Ridha Sabila

Universitas Airlangga

Email : putrireyvitars@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pembangunan dibidang hukum antara lain menyeimbangkan peraturan perundang-undangan yang mendukung kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan bebas tanpa merugikan kepentingan nasional. Kegiatan pembangunan dibidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan ekonomi.

Bagi masyarakat perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank diantaranya dalam bentuk perkreditan guna mencukupi dan mendukung peningkatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memperoleh

kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal. Pemberian kredit diberikan dengan syarat diikat terlebih dahulu dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor). Adanya perjanjian pinjam meminjam uang tersebut sangatlah penting, sebab dari perjanjian ini lahirlah perjanjian tambahan berupa perjanjian pengikatan jaminan kredit guna memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana atau kredit (kreditor) dan penerima pinjaman atau debitor.

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kepada debitor diperlukan jaminan berupa tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif. Pertimbangannya tanah merupakan objek jaminan yang paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.

Awalnya lembaga jaminan atas tanah adalah hipotik dan *Credietverband*. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam buku II *Burgerlijk Wetboek* yang sama dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tepatnya diatur dalam pasal 1162-1232 KUHPerdata, sedang *Credietverband* diatur dalam Staatsblaad tahun 1908 nomor 542 yang diubah Stb 1937-190, tetapi sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA), pengaturan jaminan tanah tersebut berubah menjadi istilah Hak tanggungan, yang selanjutnya baru terealisasi diundangkan pada tanggal 9 April 1996, lahirilah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disingkat dengan UUHT). Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotik dan *Cridietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Eksekusi dapat dijalankan dengan syarat debitur telah mengalami kredit macet, yang dalam perjanjian artinya dia tidak dapat memenuhi prestasinya (Sidabariba, 2019). Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seseorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya (Supramono, 1997).

Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditor (Bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian. Meskipun dalam UUHT memberikan jaminan terhadap kreditor, maka perlu diperhatikan pula kepentingan dari debitur apakah dalam pelaksanaan eksekusi tersebut melanggar haknya ataukah tidak.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum yang bertujuan untuk membahas mengenai permasalahan atau isu hukum yang sedang dianalisa oleh penulis dengan menggunakan metode yuridis normatif atau hukum normatif. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis serta mengidentifikasi bahan hukum, kemudian diinventarisasi, selanjutnya bahan hukum

diklasifikasikan, serta menggunakan internet untuk menunjang bahan hukum yang mempunyai relasi dengan isu hukum pada penelitian ini. Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode deduktif yaitu penjabaran dimulai dari pernyataan umum selanjutnya dijabarkan pada pembahasan yang lebih khusus, kemudian disimpulkan.

3. PEMBAHASAN

Hak Tanggungan Dan Pelaksanaan Eksekusi Akibat Kredit Macet

Hak tanggungan berdasarkan “Pasal 1 angka 1 UUHT” adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berhubungan atas tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan yang berarti hak jaminan dibebankan pada hak atas tanah sesuai yang di atur dalam UUPA. Pada ketentuannya hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah mengenai kewenangan kreditur untuk berbuat atau melakukan sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan namun bukan untuk di kuasai secara fisik dan digunakan oleh kreditur tetapi untuk menjualnya kembali jika debitur cedera janji sehingga lunaslah pembayaran utang debitur kepadanya (Harsono, 2008). Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yakni hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan (Fuady, 2002).

Pasal 1 ayat (1) UUHT berbunyi:

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

Pasal tersebut menjelaskan bahwa kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur preferan. Kedudukan kreditur preferen lebih diutamakan dari pada kreditur-kreditur lainnya. Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Hal itu disebabkan karena sesuai Pasal 7 UUHT yang berbunyi “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”. Asas tersebut merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cedera janji, artinya pemegang hak tanggungan pertama mendapat hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pelunasan piutangnya dari

hasil penjualan yang telah dilakukan. Praktiknya apabila terdapat Debitur yang cidera janji (wanprestasi), biasanya Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur (Poerwoto, 2001). Apabila telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur. Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta.

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

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

Berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut menjelaskan bahwa pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan dalam hal pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau melalui perantara Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend. Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI.

Pasal 14 ayat (1), (2), (3) UUHT berbunyi:

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
3. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Sedangkan ketentuan cara pelaksanaan eksekusi termuat dalam Pasal 20 UUHT, sebagai berikut :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan Pasal tersebut, kreditor berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan. Pasal-pasal tersebut mengatur mengenai eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya.

Perlindungan Hukum Bagi Debitur Apabila Hasil Lelang Objek Hak Tanggungna Mencapai Lebih Dari Nilai Maksimum

Pemberian kepastian dan perlindungan hukum pada kreditor dapat terlaksana manakala kreditor dapat melaksanakan proses eksekusi atas jaminan yang telah diberikan kepada kreditor untuk menjamin pelunasan utang debitur secara efektif dan efisien, sehingga kreditor dapat memperoleh kembali haknya untuk dapat menerima pengembalian atau pembayaran kredit secara optimal. Proses eksekusi dilaksanakan bilamana debitur tidak melakukan kewajibannya/ cidera janji atas perjanjiannya oleh para pihak dalam perjanjian kredit, oleh karena itu cara yang dapat dilakukan oleh kreditor untuk memperoleh haknya dalam pelunasan utang debitur adalah dengan cara melelang objek jaminan yang kemudian ditetapkan sebagai pelunasan utang dari hasil lelang tersebut.

Bagai fasilitas dan kemudahan yang dimiliki kreditor tersebut ternyata merupakan pembatasan atau pemotongan atas hak-hak debitur selaku pemberi hak tanggungan. Debitur secara posisional ditempatkan pada keadaan yang lemah di hadapan kreditor, meskipun demikian UUHT juga memberikan bentuk perlindungan hukum meskipun masih bersifat parsial dan belum memadai (Khoidin, 2017). Perlindungan yang diberikan kepada debitur adalah dia harus dilibatkan jika obyek hak tanggungan hendak dijual secara di bawah tangan, yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh debitur selaku pemberi hak tanggungan dengan kreditor selaku pemegang hak tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT). Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk melindungi debitur dari kecurangan kreditor atas kewenangannya menjual barang jaminan secara di bawah tangan. Hal tersebut dengan pertimbangan bahwa kreditor dapat saja melakukan rekayasa dalam

penjualan sehingga obyek hak tanggungan terjual dengan harga murah. Kedudukan debitur juga ditempatkan pada posisi lemah pada saat obyek hak tanggungan dieksekusi. Pada prakteknya, eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan objek jaminan seperti halnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan.

Berdasarkan peraturan lelang, penjualan di muka umum dilakukan oleh kantor lelang atau disebut juga sebagai perantara lelang sesuai dengan cara penjualan dengan penawaran tinggi maupun rendah, penawaran secara tertulis dengan pemberitahuan kepada debitur paling lambat 30 hari dari tanggal pelelangan tersebut. Dalam prosedur melakukan eksekusi hak tanggungan, harapan kreditur jika dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan agar apabila debitur cidera janji dengan harapan dilaksanakannya eksekusi maka kreditur dapat memperoleh kembali pelunasan piutang dan sisa hasil dari pelelangan tersebut dapat diserahkan kembali kepada debiturnya, dan hal tersebut akan lebih mempermudah proses eksekusinya.

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT yang menerangkan bahwa : “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta **mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.**” Pada pasal tersebut terdapat maksud dari frasa “mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” yang selanjutnya dijelaskan secara detail pada Penjelasan Pasal 6 UUHT sebagai berikut :

“.....pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Dalam melaksanakan perjanjian antara kreditur dan debitur telah ada perlindungan hukum kepada masing-masing pihak, perlindungan terhadap kreditur tercantum pada isi perjanjian yang dapat ditentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak misalnya ketentuan bunga dan denda yang tertulis di dalam perjanjian kredit masih tetap diberlakukan, pada saat dilakukannya eksekusi debitur harus bersedia memberi izin kepada bank / pihak lain yang ditunjuk untuk masuk kedalam masing-masing agunan kredit oleh debitur kepada bank sebagai pelunasan kredit.

Sama halnya dengan perlindungan pada debitur, saat dilakukannya eksekusi terhadap objek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi dan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlaku misalnya seperti agunan yang diberikan tidak setara dengan hutang yang dimiliki oleh debitur maka

pada saat pelaksanaan lelang untuk menentukan nilai harga pada objek jaminan haruslah sebagai berikut :

1. Sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit yang disesuaikan oleh pihak debitur karena biasanya pada tahap awal pelelangan harga minimum objek yang akan dilelang ditetapkan oleh pemilik objek (debitur);
2. Kemudian jika setelah 30 hari objek belum berhasil terjual harga akan diturunkan dari harga pasar tetapi pihak kreditur tidak bisa menjual objek sejutuh mungkin kemudian dalam tahap kedua apabila objek lelang belum juga terjual; maka
3. Pada tahap ketiga pihak kreditur wajib menjatuhkan lagi nilai harga objek jaminan sehingga jika pelelangan sudah berhasil maka nilai objek jaminan tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur yang memiliki hak atas objek hak tanggungan tersebut.

Salah satu bahwa hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas objek hak tanggungan adalah tidak sulit dan kemudian pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut atas objeknya merupakan bukti dari perlindungan hukum terhadap kreditur apabila debitur mengalami cidera janji atas pelunasan utang, begitupun sebaliknya diharapkan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan kreditur dapat memenuhi syarat-syarat dan ketentuan eksekusi terhadap pelaksanaan lelang yang sama dengan peraturan lelang yang berlaku, yang artinya para pihak tidak saling merugikan, sehingga hak-hak daripada debitur tetap dapat dilindungi dan tidak dilanggar.

4. KESIMPULAN

Tanah merupakan objek jaminan yang paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi, oleh karena itulah tanah biasa digunakan sebagai jaminan kredit untuk memperoleh dana kredit dari perbankan. Tanah yang dijaminakan selanjutnya diikat dengan APHT selanjutnya didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk dibebani hak tanggungan. Konsekuensi adanya hak tanggungan yaitu apabila debitur cidera janji terkait pelunasan utangnya di bank, maka bank mempunyai wewenang untuk mengeksekusi objek jaminan tersebut, dengan prosedur memberikan Surat Peringatan terlebih dahulu sebagai tanda peringatan dari bank untuk tidak melakukan kredit macet. Eksekusi hak tanggungan yang digunakan oleh bank, pada umumnya yaitu parate esekusi melalui pelelangan umum.

Dalam pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi dan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlaku guna melindungi kepentingan kreditur maupun debitur, salah satunya lelang obyek hak tanggungan harus sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit, agar tidak merugikan pihak debitur khususnya. Apabila hasil jual obyek hak

tanggungan di atas harga limit, maka bank dapat mengambil pelunasan utang debitur dari hasil lelang tersebut, dan sisanya harus dikembalikan kepada debitur.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Fuady, Munir. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Harsono, Budi. 2008. "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya". Jakarta : Djambatan
- Khoidin, M. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya : Laksbang Yustitia Surabaya
- Poerwoto, H. 2001. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Vidy
- Supramono, Gatot. 1997. *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan
- Sidabariba, Burhan. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok : Papas Sinar Sinanti
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata