



**EKSEKUSI AKTA JAMINAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT
MACET**

SKRIPSI

Oleh:
ARLIANTO MANURUNG
180710101306

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2023**



**EKSEKUSI AKTA JAMINAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT
MACET**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar sarjana Hukum

Oleh:

**ARLIANTO MANURUNG
180710101306**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2023**

MOTTO

Keyakinan Diri Dan Kerja Keras Akan Selalu Membuat Anda Sukses



PERSEMBAHAN

Peneliti mempersembahkan dengan cinta dan ketulusan hati sebuah karya ilmiah berupa skripsi ini kepada:

1. Papaku tercinta Henry Manurung yang telah mengajari kejujuran, kesabaran dan perjuangan tanpa putus asa dalam hidupku dan Mamaku tercinta Risda Manullang yang tiada hentinya memberiku dukungan doa, kasih sayang dan memberi semangat dalam hidupku.
2. Abangku tersayang Epanro Manurung yang selalu memberi dukungan dan selalu sabar terhadap diriku, kakaku tersayang Sulistina Manurung yang selalu memberiku dukungan dan kasih sayang dan Adikku tersayang Dinar Magdalena Manurung yang selalu menyemangati, memberi dukungan dan yang selalu mengingatkan aku untuk selalu sabar dan selalu memberi semangat dalam keadaan apapun.
3. Bereku tersayang Citra Butar-butar dan Advelino Butar-butar yang membuat aku bersemangat dan memberi dukungan.
4. Segenap guru yang saya hormati, yang telah mendidik dari SD, SMP, SMA, sampai jenjang S1, sehingga saya bisa berada sampai pada titik ini.
5. Kepada almamaterku Fakultas Hukum Universitas Jember semoga peneliti dapat menjunjung tinggi almamaterku ini.

PERSYARATAN GELAR SKRIPSI

**EKSEKUSI AKTA JAMINAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT
MACET**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum, Universitas Jember

Oleh:

**ARLIANTO MANURUNG
NIM.180710101306**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2023

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 28 Juni 2023

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum
NIP.198010262008122001

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. Firman Floranta Adonara, S.H. M.H
NIP.198009212008011009

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

Eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet

Oleh:

**ARLIANTO MANURUNG
NIM.180710101306**

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota

**Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum
NIP.198010262008122001**

**Dr. Firman Floranta Adonara, S.H., M.H
NIP.198009212008011009**

Mengesahkan:

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

Dekan,

**Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H.,M.H
NIP.19820623200511002**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari :

Tanggal :

Bulan :

Tahun :

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

Ketua Dosen Penguji

Sekretaris Dosen Penguji

Dr. Rahmadi Indra Tektona S.H., M.H
M.H.
NIP.198010112008121001

Pratiwi Puspitho Andini, S.H.,
M.H.
NIP.192810192006042001

Anggota Penguji:

Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M. Hum :.....
NIP.198010262008122001

Dr. Firman Floranta Adonara, S.H., M.H :.....
NIP.198009212008011009

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertandatangan di bawah ini:

Nam : ARLIANTO MANURUNG

NIM : 180710101306

Fakultas : Hukum

Program Studi/Jurusan: Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul: “**Eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet**” adalah benar-benar karya saya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,.../.../...

Yang menyatakan,

ARLIANTO MANURUNG

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan berjudul: **“Eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet”** yang disusun guna melengkapi salah satu syarat menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus yang menjadi tempat pengaduan atas segala apa yang telah kulalui selama masa kuliah dan hidupku;
2. Diri saya sendiri yang sampai saat ini masih bisa menyelesaikan skripsi ini dengan hasil yang maksimal;
3. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk membimbing dan arahnya dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal;
4. Dr. Firman Floranta Adonara, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dalam membimbing dan memberikan arahnya dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal;
5. Dr. Rahmadi Indra Tektona S.H., M.H. selaku Ketua Dosen Penguji Utama yang telah memberikan saran, kritik, masukan, begitu juga dengan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis;
6. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H. selaku Sekretaris Dosen Penguji yang sudah memberikan kritik, saran, masukan dan ilmu yang bermanfaat bagi penulis;
7. Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang senantiasa memberikan persetujuan terhadap skripsi ini;
8. Bapak I Gede Widhiana S, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H, selaku

Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M, Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan memotivasi kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Bapak dan Ibu Dosen, Civitas Akademik, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu kepada penulis;
11. Ayah saya tercinta Henry Manurung dan Ibu saya Risda Manullang yang telah membesarkan saya, mendidik, dan memberikan moral dan finansial, serta ketulusan doa yang tiada henti mengiringi setiap Langkah keberhasilan;
12. Abang, kakak dan Adik yang saya sayangi, Epanro Manurung, Sulistina Manurung dan Dinar Magdalena Manurung, yang telah memberikan dukungan semangat dan finansial serta mendoakan saya hingga skripsi ini dapat terselesaikan;
13. Teman saya Enjelina Panjaitan yang mendukung dan memberikan wadah bagi saya dalam menyelesaikan Skripsi ini dan juga teman-teman seperjuangan selama menempuh Ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember serta pihak-pihak lainnya yang telah memberikan doa dan dukungan.
14. Segenap keluarga Paguyuban Horas yang menjadi wadah saya mengaplikasikan ilmu yang saya dapat di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, NHKBP yang menjadi wadah saya mengembangkan kreativitas saya diluar lingkungan Universitas Jember begitu juga UKMKK menjadi wadah dalam kegiatan kehoranian di dalam lingkungan Universitas Jember.

Melalui skripsi ini besar harapan penulis, kiranya skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi banyak orang. Demikian untuk kritik dan saran sangat diharapkan penulis.

RINGKASAN

Pada penulisan ini, penulis membahas tentang eksekusi akta jaminan Hak Tanggungan akibat kredit macet yang dilakukan oleh debitur. Dalam meningkatkan ekonomi suatu negara masyarakat didorong untuk tumbuh dan mengembangkan usaha yang dijalannya dengan penambahan modal dengan melakukan pinjaman kredit dari perbankan. Tetapi dalam pemberian atau pinjaman kredit dalam penerapannya dimasyarakat tidak sedikit mengalami kemacetan dalam proses pelunasan hutang. Dalam perjanjian kredit pastinya menggunakan jaminan sebagai suatu hal yang penting, yakni untuk menjamin apabila terjadi kemacetan dalam proses pelunasan sebagaimana yang terjadi dalam kasus Putusan Perkara Nomor:40/Pdt.Gs/2021/PN.JMR salah satunya jaminan yang digunakan adalah dengan jaminan Hak Tanggungan, untuk mengurangi resiko kredit macet maka diperlukan prosedur yang benar dalam pinjaman atau pemberian kredit dan pembebanan Jaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik membahas karya tulis skripsi yang berjudul **“ Eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet”**. Berdasarkan latar belakang tersebut berkembang menjadi rumusan masalah untuk merumuskan isu hukum. Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah: Pertama, Apakah akta jaminan Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial. Kedua, apakah kreditur dapat langsung melakukan eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi kredit macet. Metode penelitian yang dipakai dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian hukum (*legal research*) Yuridis Normatif, artinya setiap permasalahan yang dibahas terfokus pada kaidah hukum positif, seperti teori-teori, peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum lainnya. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan anatara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non-hukum serta analisis bahan hukum.

Kajian Pustaka pada penulisan skripsi ini menjelaskan uraian sistematis tentang asas, teori, konsep, dan pengertian-pengertian yuridis yang relevan sebagai bahan penelitian dan pembahasan awal dalam skripsi ini. Pokok permasalahan yang ada pada skripsi antara lain pengertian, bentuk, dan juga dasar hukum dari Eksekusi, Akta Jaminan, Hak Tanggungan dan Kredit Macet.

Hasil dari pembahasan skripsi ini menjelaskan tentang kekuatan eksekutorial akta Jaminan Hak Tanggungan jika ternyata suatu debitur mengalami kemacetan dikemudian hari apakah jaminan hak tanggungan yang dijaminan tersebut bisa disita dan dilakukan eksekusi bila terjadi kredit macet dengan sertifikat tersebut memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pada pembahasan kedua, yaitu tentang kreditur dapatkah melakukan eksekusi secara langsung terhadap jaminan hak tanggungan apabila debitur mengalami kredit macet melalui parate eksekusi tanpa memerlukan lagi putusan pengadilan

Bab terakhir yaitu kesimpulan berisikan kesimpulan atas pembahasan dan saran bagi subjek hukum yang terlibat pada kasus. Kesimpulan yang tercantum pada skripsi ini, antara lain: pertama, kekuatan eksekutorial pelaksanaan eksekusi

hak tanggungan diatur secara tegas dalam Pasal 14 jo 20 jo 26 UUHT, yang berkekuatan hukum yang kuat sebagai dasar pelaksanaan eksekusi. Kedua, pelaksanaan eksekusi akta jaminan hak tanggungan tidak bisa secara langsung dilakukan kreditur saat terjadi kredit macet dikarenakan adanya inkonsistensi pasal 224 HIR dengan Pasal 6 UUHT yang menimbulkan eksekusi harus berdasarkan permohonan Pengadilan. Kemudian, saran yang dimuat dalam skripsi ini membahas tentang pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan selaku pihak Pengadilan dan pembuat Undang-Undang dalam mengatur tentang eksekusi hak tanggungan harus menegakkan Undang-Undang Hak Tanggungan dapat memanfaatkan hak eksekusi tersebut dengan mudah dalam penyelesaian kredit macet oleh debitur.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN SAMPUL DALAM	
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	iv
PERSYARATAN GELAR	v
PERSETUJUAN	vi
PENGESAHAN	vii
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
PERNYATAAN	ix
UCAPAN TERIMA KASIH	x
RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB. 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penulisan	9
1.3.1 Tujuan Umum	9
1.3.2 Tujuan Khusus	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Metode Penelitian	10
1.5.1 Tipe Penelitian	10
1.5.2 Pendekatan Masalah	10
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	12
BAB. 2 TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Perjanjian Kredit	14
2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit	14
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	16
2.1.3 Berakhirnya suatu Perjanjian	17
2.2 Jaminan	19
2.2.1 Pengertian Jaminan	19

2.2.2 Bentuk-bentuk Jaminan.....	20
2.3 Kredit Macet.....	21
2.3.1 Pengertian Kredit Macet.....	21
2.3.2 Faktor-Faktor Penyebab Kredit Macet.....	22
2.3.3 Teknik-Teknik Pengendalian Kredit Macet.....	24
2.4 Eksekusi.....	26
2.4.1 Macam-Macam Eksekusi.....	26
2.4.2 Eksekusi Benda Objek Jaminan.....	28
2.5 Hak Tanggungan.....	30
2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	30
2.5.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	30
2.5.3 Asas-asas Hak Tanggungan.....	31
BAB III.....	33
PEMBAHASAN.....	33
3.1 Akta jaminan hak tanggungan apakah mempunyai kekuatan eksekutorial.....	33
3.2 Kreditur apakah dapat secara langsung melakukan eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi kredit macet.....	45
BAB IV.....	62
PENUTUP.....	62
4.1 Kesimpulan.....	62
4.2 Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA.....	64

BAB. 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Semakin majunya perekonomian suatu Negara, masyarakat didorong untuk tumbuh dan semakin berkembang dalam mengembangkan usaha yang dijalaninya. Pada prakteknya para pelaku usaha mengembangkan usahanya tersebut melakukan penambahan modal yang cukup dengan melakukan pinjaman atau kredit dengan perbankan. Sekarang ini kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat yaitu kredit dengan Hak Tanggungan. Hak tanggungan itu sendiri merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang debitur, dimana jaminan tersebut harus mengenai suatu utang tertentu.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut UUHT) adalah :

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

Berdasarkan ketentuan diatas, hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka dalam hal itu benda adalah salah satu objek jaminan dan menjadi syarat paling penting dalam suatu jaminan utang. UUHT juga dengan tegas mengatakan bahwa suatu hak tanggungan akan mengikuti objek jaminan meskipun objek jaminan tersebut telah dipindah tangankan. Objek hak tanggungan menurut Pasal (4) Ayat (1) UUHT, yaitu suatu benda atau hak yang dapat dijadikan sebagai jaminan dalam hak tanggungan, adalah:

1. Hak milik atas tanah;

2. Hak guna usaha;
3. Hak guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas sebuah tanah Negara, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dan memiliki sifat yang dapat dialihkan;
5. Hak pakai tanah hak milik;
6. Hak atas tanah berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
7. Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun;
8. Bawah tanah, sepanjang secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas tanah.

UUHT telah diatur mengenai ketentuan jaminan dan bagaimana cara pelaksanaannya namun penerapannya dalam masyarakat kadang tidak berjalan lancar karena adanya debitur-debitur dalam pelunasan hutang tersebut cidera janji. Cidera janji pada umumnya dihubungkan dengan adanya salah satu pihak yang melakukan wanprestasi yang biasanya terjadi karena adanya kredit macet. Kredit macet adalah kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari (2) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan atau penyelesaian kredit telah disarankan kepada Pengadilan/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara atau telah di ajukan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.¹

Suatu pemberian kredit yang berjalan lancar akan mengembangkan dan meningkatkan kegiatan ekonomi dalam suatu Negara, namun dalam hal ini pihak debitur sangat rentan dengan terjadinya “*degree of risk*” yang memungkinkan adanya suatu kredit macet. Menurut Veithzal Rivai kredit macet ialah kesulitan nasabah di dalam pelunasan kewajiban-kewajibannya terhadap bank/lembaga keuangan non bank, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya, pembayaran bunga, maupun pembayaran ongkos-ongkos bank yang menjadi beban bagi nasabah yang bersangkutan.² Pada saat terjadinya suatu kredit macet hak kepemilikan akan tanah mengekor pada kreditnya maka konsekuensi yang ada adalah menjadi

¹ Malayu S.P Hasibuan. *Dasar-Dasar Perbankan*,(Jakarta: Bumi Aksara, 2011) h. 88

² Rivai Veithzal, *Bank and Financial Institution Management*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2008).477.

pelunasan kredit tersebut oleh debitur dengan cara menguangkan apa yang telah menjadi jaminan kredit yang telah disetujui sesuai perjanjian yaitu tanah yang telah dijadikan sebagai jaminan.

Pada saat terjadinya kredit macet disebabkan oleh debitur dengan melakukan wanprestasi, bank sebagai pihak debitur tentu saja tidak mau dirugikan dan akan mengambil suatu langkah untuk mendapatkan pelunasan hutang dengan cara mengeksekusi jaminan tersebut. Terkait pelunasan utang pihak debitur mengeksekusi jaminan tersebut dengan melakukan penjualan melalui pelelangan agar debitur tidak merasa dirugikan. Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yaitu:

“Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perUndang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada Kreditor – Kreditor lainnya.”

Eksekusi adalah suatu bentuk upaya pemenuhan prestasi bagi pihak yang ingkar janji dan yang kalah dalam proses perkara di Pengadilan. Sementara itu hukum eksekusi adalah hukum yang mengatur tentang pelaksanaan putusan Hakim. Eksekusi Hak Tanggungan (Jaminan) tidaklah eksekusi yang nyata, melainkan eksekusi yang merujuk pada alas hak eksekusi yang berirah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Eksekusi semacam ini tentu saja tidak dapat dilakukan jika sebelumnya tidak ada perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang dibuat secara *notarill*.³

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan suatu kredit masih sebagaimana terdapat dalam Pasal 26 UUHT yang menyatakan bahwa belum ada suatu Peraturan Perundang-undangan yang mengaturnya dan masih banyak kendala-kendala yang dihadapi dalam prosesnya yang menjadi pemicu terhambatnya perlindungan akan kepentingan kreditor atas hak tanggungan tersebut, dikarenakan pihak debitur selaku yang memberikan hak tanggungan tersebut mempertanyakan atau mempersoalkan jumlah besarnya hutang yang

³ Iswi Hariyani, *CREDIT TOP SECRET Buku Pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet*, (Yogyakarta: ANDI Yogyakarta, 2018) h.219.

dijaminakan dengan hak tanggungan, berdasarkan hal ini lah yang mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan.

Demikian juga sering dijumpai adanya pihak debitur yang keberatan dan tidak menerima secara sukarela atas eksekusi atau penjualan atas objek hak tanggungan yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian. Ada juga pihak debitur yang melakukan gugatan perlawanan eksekusi atas hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang bertujuan untuk menunda atau membatalkan proses eksekusi hak tanggungan tersebut. Oleh karena itu eksekusi hak tanggungan didasarkan pada peraturan hukum acara perdata yang masih berlaku. Penjelasan umum pada angka 9 dan penjelasan Pasal 26 UUHT secara lebih konkrit lagi menunjuk Pasal 224 HIR (*Het Indonesisch Reglement*) menyebutkan bahwa hanya akta hipotik dan akta pengakuan hutang yang dapat diberikan irah-irah titel eksekutorial (“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”), sedangkan pencantuman titel eksekutorial dilakukan oleh badan pertanahan nasional yaitu dalam bentuk sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh badan pertanahan.

Bahwa proses Eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet dapat ditempuh dengan 2 cara, yaitu:⁴

1. Diajukan melalui Gugatan cidera janji/wanprestasi ke Pengadilan.
 - a. Diajukan Gugatan Sederhana dengan limit Hutang dibawah Rp.500.000.000.- (Lima ratus juta Rupiah).
 - b. Diajukan Gugatan Biasa.
2. Diajukan melalui KPKNL setempat untuk dilakukan pelelangan secara umum, dengan adanya Sertifikat yang sudah dibebani Hak Tanggungan (Sertifikat Hak Tanggungan).

Sebagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diajukan di Pengadilan (Perkara Nomor :40/Pdt.GS/2021/PN.JMR tanggal 07 September 2021, juncto Nomor:19/Pdt.Eks.Gt/2021/PN.Jmr. tanggal 09 Februari 2022). Pada putusan Nomor : 40/Pdt.GS/2021/PN.JMR antara penggugat melawan Tergugat I

⁴ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

dan Tergugat II. Penggugat mengajukan gugatannya atas dasar Perbuatan cidera janji/ Wanprestasi di Pengadilan Negeri Jember yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak membayar kewajibannya kepada Penggugat (cidera janji) Bahkan Penggugat telah mengirimkan Surat Peringatan 1 s/d 3. Namun Tergugat tetap tidak mau membayar kewajibannya kepada Penggugat, berdasarkan Akta Pengakuan Hutang tertanggal 23 Maret 2019, Nomor 08087/PH/SNTS-JBR/III/2019, hutang pokok berikut bunga dan denda yang belum dibayar sejumlah Rp.317.872.452,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Puluh Dua Ribu Empat Ratus Lima Puluh Dua Rupiah) secara kontan dan seketika serta tanpa beban apapun kepada Penggugat serta menyerahkan objek sengketa (agunan/jaminan) guna untuk menjual dan menggunakan hasil agunan sebagai pembayaran/pelaksanaan Prestasi Tergugat kepada Penggugat.

Bahwa Gugatan Penggugat dikabulkan oleh Pengadilan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian,
2. menyatakan Akta Pengakuan Hutang tertanggal 23 Maret 2019 Nomor.08087/PH/SNTS-JBR/III/2019 adalah sah dan mengikat demi hukum kepada Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II.
3. Menyatakan sah dan berharga Objek Agunan/Jaminan yang diserahkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, berupa sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan seluas 115 m (Seratus lima Belas Meter Persegi) yang tercantum dalam SHM Nomor 835/Desa Kertosari dengan surat ukur tanggal 31 Januari 2018 Nomor.00023/ Kertosari/2018, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kecamatan Pakusari, Desa Kertosari, tercatat atas nama Hendro.
4. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajibannya sesuai Akta Pengakuan Hutang tertanggal 23 Maret 2019 Nomor.08087/PH/SNTS-JBR/III/2019.
5. Menetapkan total Hutang Tergugat I sejumlah Rp.141.033.842,- (Seratus empat puluh satu juta tiga puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh dua Rupiah).

6. Menghukum Tergugat membayar sisa kredit secara kontan dan seketika serta tanpa beban apapun kepada penggugat sejumlah Rp.141.033.842,-00 (Seratus empat puluh satu juta tiga puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh dua Rupiah).
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak atas objek agunan/jaminan, untuk menyerahkan objek agunan/jaminan kepada penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun dan jika perlu pengosongannya dapat dibantu oleh Alat Negara.
8. Menyatakan Penggugat berhak menerima, menjual dan menggunakan penjualan Agunan sebagai pembayaran/pelaksanaan Prestasi Tergugat I kepada Penggugat.
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp.914.000,00 (Sembilan ratus empat belas ribu Rupiah).

Setelah diputuskan oleh Pengadilan Para Tergugat ternyata tidak membayar seluruh apa yang telah diputuskan dalam Amar Putusan Pengadilan. Dari uraian tersebut Pihak Penggugat mengajukan Permohonan Eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jember yang telah didaftarkan dengan Nomor: 19/Pdt.Eks.Gr/2021/PN.Jmr Jo Risalah Panggilan Tegoran (*AANMANING*) terhadap Tergugat (yang kalah) I dan Tergugat II tanggal 09 Februari 2022. Mengenai permohonan pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor: 40/Pdt.Gs/2021/PN.Jmr tanggal 07 September 2021,

Bahwa sesuai *AANMANING* terhadap Tergugat I dan II menghasilkan keputusan SURAT PERDAMAIAN KESEPAKATAN sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 40/Pdt.Gs/2021/Pn.Jmr tanggal 07 September 2021 Jo Risalah Panggilan Tegoran (*AANMANING*) juru sita Pengadilan Negeri Jember Nomor 19/Pdt.Eks.Gr/2021/Pn.Jmr tanggal 09 Februari 2022 dengan surat ini Pihak TERMOHON EKSEKUSI melaksanakan secara sukarela dan Pihak PEMOHON EKSEKUSI menyatakan dengan tegas pula dengan Surat ini menerima iktikad baik atas pelaksanaan secara sukarela oleh Pihak TERMOHON EKSEKUSI atas pelaksanaan putusan

Nomor 40/Pdt.Gs/2021 Jo Risalah Panggilan Tegoran (*AANMANING*) juru sita Pengadilan Negeri Jember Nomor 19/Pdt.Eks.Gr/2021/Pn.Jmr tanggal 09 Februari 2022.

2. Bahwa sehubungan telah dilaksanakan Putusan Pengadilan tersebut secara sukarela oleh Pihak TERMOHON EKSEKUSI secara tuntas (seluruh amar putusan) dengan surat ini pula menyatakan dengan tegas telah selesai pelaksanaan Permohonan Eksekusi Pihak PEMOHON EKSEKUSI kepada Pengadilan Negeri Jember yang terdaftar dibawah Nomor 19/Pdt.Eks/2021/Pn.Jmr tanggal 09 Februari 2022 Jo Risalah Panggilan Tegoran (*AANMANING*) juru sita Pengadilan Negeri Jember Nomor 19/Pdt.Eks/2021/Pn.Jmr tanggal 09 Februari 2022 dan Pihak PEMOHON EKSEKUSI dengan surat ini pula menyatakan tegas pelaksanaan putusan Nomor 40/Pdt.Gs/2021/Pn.Jmr telah selesai dengan tuntas oleh Pihak TERMOHON EKSEKUSI.
3. Surat Perjanjian Perdamaian/kesepakatan ini berlaku secara sah dan mengikat Pihak PEMOHON EKSEKUSI dan Pihak TERMOHON EKSEKUSI dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian Kesepakatan ini dengan disaksikan oleh saksi-saksi yang ikut pula menandatangani surat ini dengan demikian Pihak PEMOHON EKSEKUSI dan Pihak TERMOHON EKSEKUSI menyatakan dengan tegas sudah tidak ada lagi permasalahan hukum (Pihak PEMOHON EKSEKUSI telah menerima Pembayaran Lunas dan Tunai dari Pihak TERMOHON EKSEKUSI sejumlah Rp.141.947.842,00 (Seratus empat puluh satu juta Sembilan ratus empat puluh tujuh delapan ratus empat puluh dua Rupiah) sesuai amar putusan PN Jember No 40/Pdt.Gs/2021/Pn.Jmr sepakat dibayar sejumlah Rp.130.000.000,00 (Seratus tiga puluh juta Rupiah) dan Pihak TERMOHON EKSEKUSI telah menerima telah menerima Asli Sertifikat Hak Milik No.835/ Desa Kertosari diuraikan dalam Surat Ukur Taggal 31 Januari 2018 Nomor 00023/Kertosari/2018 terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kecamatan Pakusari, Desa Kertosari atas nama Hendro seluas 115 meter Persegi, Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2116/2019 dan Asli Surat Roya dari Pihak PEMOHON EKSEKUSI yang

menjadi jaminan hutang pihak TERMOHON EKSEKUSI pada pihak PEMOHON EKSEKUSI).

4. Para pihak dengan surat perjanjian perdamaian kesepakatan ini tidak saling menuntut kelak dikemudian hari dalam bentuk apapun mengenai Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 40/Pdt.Gs/2021/Pn.Jmr tanggal 07 September 2021.

Berdasarkan Surat Perdamaian/Kesepakatan yang berlaku sah dan mengikat sebagai mana diuraikan diatas Pihak Pemohon Eksekusi dan Pihak Termohon Eksekusi yang telah bertanda tangan dengan disaksikan oleh saksi-saksi dan menandatangani surat perdamaian tersebut menyatakan sudah tidak ada lagi permasalahan hukum dan Pihak TERMOHON EKSEKUSI membayarkan lunas dengan tunai seluruh hutang tergugat, sehingga pengadilan membuatkan berita acara penyelesaian pelaksanaan eksekusinya.

Bahwa apabila nasabah/debitur (Tergugat) dalam kasus diatas tidak melaksanakan putusan secara sukarela atas putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap, maka pihak pengadilan akan melanjutkan proses eksekusinya melalui KPKNL setempat. Untuk dilakukan pelelangan secara umum yang hasilnya digunakan untuk pemenuhan prestasi atas putusan Pengadilan.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah Akta Jaminan Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial?
2. Apakah kreditur dapat langsung melakukan eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi kredit macet?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan uraian dengan latar belakang diatas, maka tujuan yang ingin dicapai penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Umum

- a. Untuk melengkapi dan memenuhi persyaratan pokok dalam menyelesaikan Studi Ilmu Hukum guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah didapat selama perkuliahan dengan praktik yang terjadi di masyarakat dalam bidang hukum perdata.
- c. Memberikan sumbangan pemikiran, informasi maupun ide-ide yang berguna bagi masyarakat hukum, mahasiswa fakultas hukum dan almamater khususnya dalam hukum perdata terkait dengan Eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan a kibat kredit macet.

1.3.2 Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui serta memahami kekuatan eksekutorial Akta Jaminan Hak Tanggungan.
- b. Untuk mengetahui serta memahami kreditur secara langsung dalam kemampuannya melakukan eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi kredit macet.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan bisa memberikan manfaat kepada banyak pihak yang antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dalam pengembangan teori hukum acara perdata yang menyangkut tentang Eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan masukan dan pemahaman dalam pelaksanaan Eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Pembuatan karya ilmiah ini menggunakan tipe penelitian yaitu penelitian hukum (*legal research*) Yuridis Normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁵ Penelitian hukum normatif disebut juga dengan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau sekunder.⁶

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan penulis dalam penyusunan karya ilmiah ini dibedakan menjadi dua yaitu perUndang-undangan (*Statue Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dan Pendekatan Kasus.

1. Pendekatan PerUndang-undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perUndang-undangan digunakan penulis dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas dalam penelitian ini. Pendekatan perUndang-undangan ini berkaitan

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), h.35.

⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajarafindo Persada, 2013), h.13.

dengan konsistensi dan kesesuaian antara Undang-undang dengan regulasi lainnya. Hasil identifikasi tersebut dapat digunakan penulis sebagai argument untuk memecahkan masalah dan menghadapi isu hukum yang sedang dihadapi. Terkait itu, dilakukan dengan menelaah ketentuan tentang eksekusi pada bidang perdata yang termuat pada *HIR/RBg* yang dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 46 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual digunakan oleh penulis dengan berpedoman pada pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Penulis dapat menemukan ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum maupun asas hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan Eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan akibat kredit macet. Pemahaman yang didapatkan penulis dari pandangan dan doktrin tersebut dapat dijadikan pedoman dalam memberikan argumentasi hukum untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Terkait itu, dilakukan dengan menelaah prinsip-prinsip hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas dalam eksekusi pada bidang hukum perdata yang dikaitkan pada eksekusi akta jaminan hak tanggungan akibat kredit macet.

3. Pendekatan kasus menggunakan putusan hakim sebagai bahan hukum. Putusan hakim yang digunakan adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pada saat membahas putusan pengadilan sebagai bahan hukum primer telah dinyatakan bahwa yang memiliki kekuatan hukum adalah pada bagian *ratio decidendi-nya*, sehingga dalam pendekatan kasus yang perlu dipahami peneliti adalah *ratio decidendi* tersebut. *Ratio decidendi* ini memberikan pandangan kepada penulis dalam menentukan isu-isu hukum yang ada.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas atau bersifat mengikat. Bahan hukum primer memiliki 2 (dua) sifat yaitu:

Mandatory authority merupakan bahan hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum itu sendiri dan putusan hakim. Dan *persuasive authority* merupakan bahan hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan di wilayah hukum Negara lain dan putusan hakim di wilayah Negara lain. Bahan hukum yang digunakan penulis dalam penelitian karya ilmiah ini meliputi:

1. *Herzien Indonesia Reglement (HIR)*
2. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*BW*)
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
4. Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
5. Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/DEP/DIR Tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi hukum yang meliputi buku hukum yang di tulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal hukum, skripsi hukum, komentar undang undang, komentar putusan pengadilan dan lain lain.⁷

1.5.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan bahan penunjang yang relevan dengan topik penelitian. Penggunaan bahan non hukum untuk memperkuat argumentasi penulis mengenai isu hukum yang sedang di teliti. Bahan non hukum dapat berupa

⁷ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, cet.2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) h.52

internet, laporan penelitian non hukum dan sebagainya yang memiliki hubungan yang berkaitan dengan topik permasalahan.⁸

1.5.3.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum digunakan untuk mencari jawaban atas isu hukum yang terjadi. Topik penelitian ini menggunakan metode analisa deduktif yaitu kesimpulan yang diperoleh permasalahan secara umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus yang diwujudkan dalam bentuk contoh maupun fakta konkrit sehingga dapat diperoleh jawaban dari fakta hukum yang sedang terjadi. Langkah-langkah yang harus dilakukan yaitu:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan dipandang mempunyai relevansi dan juga bahan-bahan non hukum.
3. Melakukan telaan atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum .
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.⁹

⁸ *Ibid*,h.109.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, h 171.

BAB. 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian Kredit

2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah diatur tentang pengertian perjanjian, dinyatakan bahwa:¹⁰

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Berdasar peristiwa tersebut, munculah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam bidang hukum perdata perikatan merupakan yang sangat penting dan dibutuhkan dalam hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang dilakukan dalam kehidupan sehari-hari. Hukum perikatan tersebut diatur di dalam Buku III *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya yang disebut *BW*) yang diklasifikasikan dalam dua bagian yaitu: 1. Perikatan pada umumnya, baik yang lahir dari perjanjian maupun yang lahir dari Undang-undang; 2. Perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian tertentu. Hukum perikatan menganut system terbuka yang mempunyai pengertian bahwa setiap subjek hukum dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian apa pun dan bagaimanapun isinya sesuai dengan yang dikehendakinya, baik yang diatur di dalam Undang-undang maupun diluar Undang-undang. Hal tersebut berdasarkan kebebasan berkontrak dengan memperhatikan ketentuan bahwa kebebasan berkontrak memiliki pembatasan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1337 *BW*.¹¹ Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (*principal*) yang sifatnya riil.¹² Kata riil artinya bahwa terjadinya suatu perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada pihak debitur.

¹⁰ Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

¹¹ Firman Floranta Adonara, *Pilar – Pilar Hukum Perikatan* (Depok: RajaGrafindo Persada, 2021) h.1

¹² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cetakan keenam (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011) h.71

Iswi Hariyani, dalam bukunya menjelaskan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil dan diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan.¹³ Menurut Winedsheid perjanjian kredit adalah perjanjian dengan syarat tangguh (*condition prestart*), yang pemenuhannya bergantung pada peminjam yakni kalau penerima kredit menerima dan mengambil pinjaman itu, hal itu seperti yang diatur dalam Pasal 1253 *BW*.¹⁴Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman mengemukakan pemikirannya, yakni bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari perjanjian kredit dan perjanjian penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan tersebut merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima kredit.¹⁵

Berdasarkan bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*Standart Contract*). Pada perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar menawar.¹⁶Sebelumnya kata kredit juga berasal dari bahasa romawi, yaitu *credere* yang artinya percaya.¹⁷ Terkait demikian pengertian “kredit” adalah kepercayaan, sehingga hubungan yang terjadi diantara para pihak didasari dengan saling mempercayai. Terkait itu kreditur yang memberikan kredit percaya bahwa debitur akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktu maupun prestasi dan kontra prestasinya.¹⁸

Menurut R. Subekti dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam *BW* Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1759.¹⁹ Terkait itu “perjanjian kredit dapat diselaraskan dengan perjanjian pinjam-

¹³ Iswi Hariyani, *CREDIT TOP SECRET Buku Pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet*, (Yogyakarta: ANDI Yogyakarta, 2018)h.81

¹⁴ Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2010) h.145.

¹⁵ *Ibid*,h.146.

¹⁶ Iswi Hariyani, *Op., Cit.* h.81.

¹⁷ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006) h.471

¹⁸ *Ibid*, hlm 471-472.

¹⁹ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) h.268

meminjam dan diatur dalam ketentuan Buku Ke III Bab XIII *BW*". Perjanjian pinjam meminjam juga mengandung suatu makna yang luas yakni objeknya adalah benda yang menghabis jika *verbruiklening* termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik uang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karena perjanjian kredit tersebut adalah perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh "penyerahan" uang oleh bank kepada nasabah.²⁰

Berdasarkan Pasal 1765 *BW* dalam perjanjian kredit diperbolehkan memperjanjikan bunga, sehingga debitur tidak hanya berkewajiban mengembalikan uang pinjaman, namun juga wajib membayar bunga apabila diperjanjikan.

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 *BW* adalah:²¹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya adalah suatu kesepakatan setuju atau sejiya dan sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang telah dibuatnya, pokok perjanjian yaitu objek yang diperjanjian dan syarat-syarat perjanjian apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak.²² Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut dapat dibagi menjadi 2 bagian dimana pada bagian pertama kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak disebut sebagai syarat subjektif, artinya jika syarat ini tidak dipenuhi maka akibatnya dapat dimohonkan suatu pembatalan (*vernietigbaarheid*), sehingga

²⁰ *Ibid*, h. 268.

²¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005) h.17.

perjanjian yang telah dibuat tetap sah sampai dengan adanya pembatalan. Bagian yang kedua yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah merupakan syarat objektif, bila syarat obyektif ini tidak dipenuhi maka dapat menimbulkan perjanjian tersebut dengan sendirinya batal demi hukum dan perjanjian dianggap tidak pernah ada sama sekali (*nietigbaarheid/van rechtswee nietig*).²³

2.1.3 Berakhirnya suatu Perjanjian

Pada *BW* tidak mengatur secara jelas tentang hapusnya atau berakhirnya suatu perjanjian, namun berdasarkan Pasal 1381 *BW* yang mengatur tentang berakhirnya suatu perikatan, maka dapat diketahui bahwa Pasal tersebut merupakan hapusnya suatu perjanjian, karena perjanjian merupakan bagian dari suatu perikatan. Isi Pasal 1381 *BW* yang menyatakan hapusnya perikatan, yaitu:²⁴

1. Pembayaran

Pembayaran adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur dalam bentuk uang atau barang atau jasa.

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

Pelunasan utang perjanjian dengan menawarkan pembayaran secara tunai yang diselingi dengan konsignasi atau penitipan dimungkinkan berdasarkan Pasal 1404 *BW* jika kreditur menilai pembayaran yang dilakukan oleh debitur tersebut, namun secara kontraktual sebenarnya debitur berhak untuk melakukan pembayaran seperti yang telah ditawarkannya tersebut.

3. Pembaharuan utang

Pada Pasal 1413 *BW* dijelaskan tiga bentuk pembaharuan utang yaitu: (1) apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan baru untuk orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya; (2) apabila seorang yang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang yang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya; dan (3) apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

²³ Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2016) h.25

²⁴ Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Kompensasi

Kompensasi adalah perjumpaan utang antara debitur dan kreditur yang sama menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

5. Percampuran utang

Percampuran utang disebabkan apabila kedudukan sebagai orang yang berpiutang dan orang yang berutang berada pada satu orang, akan mengakibatkan secara hukum terjadinya suatu percampuran utang yang mengakibatkan hapusnya piutang yang ada.

6. Pembebasan utang

Pembebasan utang yaitu suatu kesepakatan yang secara sukarela dilakukan oleh seorang kreditur terhadap debiturnya, dan ataupun pihak-pihak yang terkait untuk menyelesaikan kewajiban tersebut guna membebaskan debitur dari seluruh kewajiban daripada utangnya.

7. Musnahnya barang yang terutang

Hapusnya perjanjian secara hukum dapat terjadi barang tertentu yang menjadi objek perjanjian tersebut musnah. Hilang, atau tidak diketahui keberadaannya, sehingga mengakibatkan pelaksanaan dari prestasi salah satu pihak sama sekali tidak dapat dilaksanakan.

8. Pembatalan

Hapusnya suatu perikatan juga terjadi sebagai konsekuensi hukum atas tidak terpenuhinya persyaratan kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 BW. Khususnya tentang syarat subjek dan objeknya. Syarat sepakat mereka mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian.

9. Berlaku syarat batal

Pengertian syarat ini yaitu ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat mana yang jika dipenuhi mengakibatkan perikatan itu batal. Sehingga perikatan menjadi hapus.

10. Lampau waktu

Lampau waktu yaitu untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan syarat yang telah ditentukan Undang-undang.²⁵

2.2 Jaminan

2.2.1 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan suatu terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zakerheid* atau *cautie*.²⁶ *Zakerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin bahwa dipenuhinya tagihannya disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya tersebut.²⁷ Jaminan atau agunan adalah suatu aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika pihak peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Pada perjanjian kredit, jaminan menjadi salah satu faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan atau perusahaan.

Pada peraturan perUndang-undangan kata “Jaminan” dapat dilihat pada Pasal 1131 *BW* dan penjelasan pada Pasal 8 Undang-undang Nomor. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, akan tetapi pada kedua peraturan tersebut tidak ada menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua peraturan tersebut dapat diketahui bahwa jaminan sangat erat hubungannya dengan masalah utang. Menurut Rachmadi Usman menyebutkan bahwa jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa pihak debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian.²⁸ Sedangkan menurut Andy Hartanto mengatakan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin

²⁵ Zumrotul Wahidah, “Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata” *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*. Vol. 3 No.2 (Oktober, 2020), h. 33-35.

²⁶ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016) h.81

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di indoneisa* (Jakarta : Gramedia Pustaka tama, 2003) h.54

kewajibannya dalam suatu perikatan.²⁹ Demikian juga dengan Uswatun Hasanah dalam bukunya menyatakan bahwa jaminan adalah perjanjian antara kreditur dengan debitur; debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan hutang menurut ketentuan peraturan perUndang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi wanprestasi oleh debitur.³⁰

Berdasarkan pengertian jaminan tersebut dapat disimpulkan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitur mempunyai untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati. Suatu jaminan dapat berupa suatu kekayaan (materill) ataupun penyerahan kesanggupan (immaterial) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang.

2.2.2 Bentuk-bentuk Jaminan

Adapun pemberian suatu jaminan dalam suatu perjanjian kredit digolongkan sebagai berikut:³¹

- a. Jaminan berdasarkan Undang-undang dan jaminan berdasarkan perjanjian
Jaminan berdasarkan Undang-undang yaitu jaminan yang berdasarkan apa yang ada dalam ketentuan Undang-undang, misalnya Pasal 1131 *BW* yang terdapat ketentuan mengenai segala kebendaan si berutang baik yang sudah ada maupun yang akan menjadi jaminan bagi krediturnya. Selanjutnya, jaminan berdasarkan perjanjian yang dibuat antara 2 pihak atau lebih yang dilakukan dalam bentuk hak fidusia, hak tanggungan dan jaminan perorangan serta garansi bank.
- b. Jaminan umum dan jaminan khusus

²⁹ Andy Hartanto ,”*Hukum Jaminan dan Kepailitan*, (Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya, 2015)h.15

³⁰ Uswatun Hasanah,”*Hukum Jamninan*, (Surabaya: Citra Intrans Selaras (Citila), 2021)h.2

³¹ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Di Indonesia (Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah)* (Sinar Grafika, Mataram, 2018) h. 2

Pasal 1131 *BW* mencerminkan adanya jaminan umum, yaitu: segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Sedangkan jaminan khusus terdiri dari jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seseorang berpiutang atau kreditur dengan orang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban kewajiban pihak debitur dan jaminan kebendaan adalah suatu jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

2.3 Kredit Macet

2.3.1 Pengertian Kredit Macet

Kredit yang tergolong dalam kredit bermasalah adalah Kredit Kurang Lamcar, Kredit Diragukan, dan Kredit Macet. Istilah kredit bermasalah telah digunakan dalam dunia Perbankan Indonesia sebagai terjemahan *Problem loan* yang sudah lazim digunakan dalam dunia internasional. Istilah lain dalam bahasa Inggris yang sangat sering dipakai dalam istilah Kredit bermasalah adalah *Non-Performing Loan*. Berdasarkan penjelasan tersebut maka Kredit Macet adalah bagian dari Kredit Bermasalah (*Non-Performing Loan*) atau disebut dengan Rasio “NPL”.

Menurut Veithzal Rivai bahwa kredit macet adalah kesulitan nasabah di dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya terhadap bank, baik dalam suatu bentuk pembayaran kembali pokoknya, pembayaran bunga, maupun pembayaran ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah debitur yang bersangkutan³². Dahlan Siamat mengartikan kredit macet sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesengajaan dan atau karena faktor eksternal di luar kemampuan kendali debitur.³³ Sedangkan menurut Hariyani,

³² Rivai Veithzal, dkk, *Bank and Financial Institution Management*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008)h.477.

³³ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2001)h.174.

kredit macet adalah suatu kondisi pembiayaan yang ada penyimpanan (*devisi*) atas *terms of lending* yang disepakati dalam pembayaran kembali pembiayaan itu sehingga terjadi kemacetan, diperlukan tindakan yuridis, atau diduga ada kemungkinan potensi *loss*.³⁴

Berdasarkan surat keputusan direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/DEP/DIR Tanggal 27 Februari 1998 Pasal 4 berdasarkan penggolongan kualitas kredit, kredit macet (*bad-debt*) yaitu kredit yang pengembalian pinjaman dan bunga telah mengalami tunggakan selama 270 hari dari waktu yang telah diperjanjikan. Kredit macet memiliki kriteria yaitu:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 270 hari;
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru;
- c. Dari segi hukum dan/atau kondisi pasar, jaminan tidak dapat tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.³⁵

Saat kriteria tersebut telah terpenuhi dan dapat disebutkan sebagai kredit macet bank dalam hal ini melakukan penyelamatan kredit dan penghapusan kredit dan apabila upaya penyelesaian tersebut tidak berhasil bank dapat menyelesaikan melalui jalur pengadilan maupun jalur luar pengadilan.

2.3.2 Faktor-Faktor Penyebab Kredit Macet

Faktor-faktor kredit macet yaitu hal-hal yang menyebabkan suatu keadaan dimana nasabah tersebut tidak sanggup akan membayar sebagian atau seluruh kewajibannya terhadap bank sebagaimana yang telah diperjanjikan. Beberapa faktor yang menjadi penyebab kredit macet yaitu sebagai berikut:³⁶

- a. Faktor Internal Bank (Kesalahan Bank)
 1. Kurang pencegahan terhadap latar belakang calon nasabah;

³⁴ Iswi Haryani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2010)h.

³⁵ Iswi Hariyani, Citra Yustisia dan Serfianto D.P, *Buku pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet* (Yogyakarta: Penerbit ANDI, 2018) h.159-160

³⁶ Dedi Mulyadi, "Analisis Manajemen Kredit Dalam Upaya Meminimalkan Kredit Bermasalah", *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, Vol. 1, No. 2, 2016, h. 9.

2. Kurang tajam dalam menganalisis maksud dan tujuan penggunaan kredit dan sumber pembayaran kembali;
 3. Kurang pemahaman kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan manfaat kredit yang diberikan;
 4. Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah;
 5. Kurang lengkap mencantumkan syarat-syarat;
 6. Terlalu agresif;
 7. Pemberian kelonggaran terlalu banyak;
 8. Kurang pengalaman dari pejabat kredit atau *account officer*;
 9. Pejabat kredit atau *account officer* mudah dipengaruhi, ditimidasi atau dipaksa oleh calon nasabah;
 10. Kurang berfungsinya *credit recovery officer*;
 11. Keyakinan yang berlebihan;
 12. Kurang mengadakan kunjungan *on the spot* pada lokasi perusahaan nasabah;
 13. Kurang mengadakan kontak dengan nasabah;
 14. Pemberian kredit terlalu banyak tanpa disadari.
- b. Karena Kesalahan Nasabah
1. Nasabah tidak komplek;
 2. Nasabah tidak berpengalaman atau kurang berpengalaman;
 3. Nasabah kurang memberikan waktu untuk usahanya;
 4. Nasabah tidak jujur nasabah serakah.

c. Faktor Eksternal

Akibat perubahan pada *external environment* diidentifikasi penyebab munculnya kredit bermasalah, seperti perubahan-perubahan *political* dan *legal environment*, *deregulasi sector real, financial* dan ekonomi menimbulkan suatu pengaruh yang merugikan terhadap seorang nasabah. *Problem loan* akan timbul oleh *external environment* sebagai akibat gagalnya pengelola dengan tepat mengantisipasi dan menyesuaikan diri dengan perubahan tersebut.

Seperti halnya sebagai berikut:

1. Kondisi perekonomian;

2. Perubahan-perubahan peraturan; dan
3. Bencana alam.³⁷

Faktor eksternal bank sulit untuk dikendalikan namun bank dapat meminimalisir dengan melakukan tindakan atau reaksi yang tepat dalam pengawasan pemberian kredit terhadap pihak debitor.

2.3.3 Teknik-Teknik Pengendalian Kredit Macet

Kredit bermasalah dapat dihindari dengan melakukan teknik-teknik pengendalian. Pengendalian tersebut menurut Pudjo Mulyono yaitu sebagai berikut.³⁸

“Salah satu fungsi manajemen dalam usaha penjagaan dan pengaman dalam pengawasan kekayaan bank dalam bentuk perkreditan yang lebih efisien untuk menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan, dengan mendorong dipatuhinya suatu kebijakan yang telah ditetapkan serta mengusahakan penyusunan administrasi yang benar”.

Teknik pengendalian kredit macet dapat diartikan sebagai suatu penentuan syarat-syarat prosedur pertimbangan ke arah kredit untuk menghilangkan segala risiko kredit tersebut tidak akan terbayar lunas. Langkah-langkah yang diambil oleh pihak bank untuk pengamanan kreditnya, pada pokoknya dapat digolongkan menjadi dua cara, yaitu dengan teknik pengendalian *preventif* dan teknik pengendalian *represif*.³⁹

a. Teknik Pengendalian *Preventif*

Teknik pengendalian *preventif* merupakan suatu teknik pengendalian yang dilakukan untuk mencegah terjadinya suatu kemacetan kredit. Teknik

³⁷ *Ibid*, h. 10

³⁸ Teguh Mulyono Pudjo, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, (Yogyakarta:BPFE,1996) h.429.

³⁹ Restu Wiji Novira, *Efektivitas Pengendalian Kredit Macet Pada PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) BKK Purworejo Periode Tahun 2012-2013*, Skripsi (Yogyakarta: Program Studi Akuntansi Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta, 2014), h.36

pengendalian *preventif* dapat dilakukan dengan cara penyeleksian debitur dengan melihat kelengkapan persyaratan permohonan kredit dan penilaian terhadap debitur dengan menggunakan prinsip *6C*, yaitu: *character, capacity, capital, collateral, condition of economi dan constraint*.

b. Teknik Pengendalian *Represif*

Teknik pengendalian *represif* merupakan suatu teknik pengendalian yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang mengalami kemacetan. Pengendalian penyelesaian kredit ini dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Melalui negoisasi pihak bank dengan debitur, bank dapat melakukan penguasaan sebagian atau seluruh hasil usaha, sewa barang agunan, apabila kredit belum berjalan dengan baik.
2. Pemberian surat tagihan 1,2 dan 3. Pemberian surat tagihan ini dilakukam apabila jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan telah habis. Hal ini dilakukan dengan tujuan pihak bank memberikan peringatan kepada debitur untuk segera mengangsur pokok pinjaman dan bunganya sesuai dengan kesepakatan yang telah dijanjikan pada waktu melakukan pengajuan kredit.
3. Penyerahan hak penagihan piutang kepada badan-badan resmi, yang tercatat secara yuridis berhak menagih piutang, seperti Pengadilan Negeri, Kejaksaan, dan lain-lain.
4. Debitur macet dinyatakan pailit karena *insolvency* atau bangkrut, penagihannya dapat diajukan kepada Balai Harta Peninggalan (BHP), di mana kedudukan bank dapat sebagai kreditur *preferent*, bilamana bank telah melakukan suatu pengikatan agunan, oleh sebab itu pihak bank berhak menjual secara lelang sesuai ketentuan yang berlaku, dengan konsekuensi apabila hasil lelang masih ada sisa, kemudian sisa tersebut harus diserahkan kepada BHP dan apabila hasil lelang tidak mencukupi, maka sisa utang yang tidak dibayarkan tetap merupakan utang debitur yang harus dibayar.⁴⁰

Terkait demikian teknik pengendalian kredit macet pada umumnya adalah memperkecil risiko bahkan sampai menghilangkan risiko yang mungkin timbul maupun sudah terjadi. Dari dua langkah teknik pengendalian kredit tersebut dapat

⁴⁰ *Ibid*, h. 37.

di simpulkan bahwa dalam langkah-langkah pengendalian kredit macet harus dimulai sedini mungkin sebelum *variable* penyebabnya berpengaruh terhadap kegiatan bank.

2.4 Eksekusi

2.4.1 Macam-Macam Eksekusi

Menurut Hukum Eksekusi, istilah eksekusi mengandung makna sebagai upaya paksa untuk merealisasi hak kreditur dan/atau sanksi apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban dengan secara sukarela. Berdasar pengertian tersebut dapat diambil beberapa unsur dari eksekusi yakni upaya paksa, untuk merealisasi hak, atau sanksi.⁴¹ Menurut M. Yahya Harahap, Eksekusi adalah sebagai suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara, maka dari itu eksekusi tidak lain daripada tindakan yang berkesinambungan dan keseluruhan proses hukum perdata. Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Retno wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata mengatakan bahwa eksekusi adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela.⁴²

Mochammad Dja'is juga memberikan pengertian eksekusi yang lebih luas bahwa eksekusi adalah upaya merealisasikan hak secara paksa terhadap pihak yang tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum.⁴³ Berdasarkan hal tersebut eksekusi ialah suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib berita acara yang terkandung dalam *HIR* dan *RBg*.⁴⁴ Terkait hal tersebut secara umum eksekusi terbagi menjadi dua bentuk, yakni eksekusi riil dan eksekusi pembayaran sejumlah uang, akan tetapi Sudikno

⁴¹ Yunita Veni Momuat, *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuatan Eksekutorial Pada Sertifikat Hak Tanggungan*, Tesis (Semarang :Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2010), h.10.

⁴² Zulkarnaen, *Penyitaan dan Eksekusi*, (Bandung: Pustaka Setia, 2017) h.21

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Gramedia, 1988) h.1

Mertokusumo menambahkan klasifikasi eksekusi, yakni eksekusi melaksanakan putusan.⁴⁵

Eksekusi pembayaran sejumlah uang yaitu putusan yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan tindakan nyata atau riil. Khusus dalam amar putusan tentang pembayaran sejumlah uang tidak tergolong ke dalam klasifikasi eksekusi *riil*, daripada itu eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya melalui putusan pengadilan, namun berlaku juga terhadap akta yang menurut Undang-undang disamakan nilai kekuatannya dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap.⁴⁶ Berikut beberapa bentuk eksekusi *riil*, yaitu:⁴⁷

1. Eksekusi untuk penyerahan barang

Eksekusi ini adalah bentuk penghukuman kepada tergugat untuk menyerahkan secara (*riil*) barang yang diperkarakan kepada penggugat. Saat tergugat tidak mau melaksanakan amar putusan tersebut secara sukarela, maka barang tersebut secara terpaksa diambil dari kekuasaan tergugat kemudian secara nyata akan diserahkan secara langsung kepada kekuasaan penggugat tanpa sita eksekusi atau lelang dan tanpa mengubah bentuk barang.

2. Eksekusi untuk mengosongkan benda tidak bergerak

Eksekusi pengosongan yaitu dilakukan tanpa adanya sita eksekusi atau menggantinya dengan yang lain. Eksekusi pengosongan benda tidak bergerak ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1033 Rv.⁴⁸ pada eksekusi pengosongan, pihak yang di hukum untuk mengosongkan benda tidak bergerak terlebih dahulu dan menyerahkan benda tidak bergerak tersebut kepada pihak yang berwenang.

3. Eksekusi untuk melaksanakan suatu perbuatan

Dalam hal seseorang dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu dalam waktu yang telah ditentukan akan tetapi ia tidak bisa melaksanakan, dan hakim tidak dapat memaksa yang kalah untuk melaksanakannya, maka sesuai

⁴⁵ Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana (Divisi dari PRENADAMEDIA Group), 2019)) h. 27

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.* h.28

⁴⁸ Pasal 1033 *Reglement op de Rechtsvordering*

dengan ketentuan Pasal 225 *HIR*⁴⁹ dan Pasal 259 *RBg*⁵⁰. Pihak yang dimenangkan dapat meminta ketua pengadilan untuk menilai perbuatan tersebut dalam jumlah uang, lalu menghukumnya untuk membayar sebagai pengganti pekerjaan yang harus dilakukannya berdasarkan putusan hakim.⁵¹

4. Eksekusi untuk menghentikan suatu perbuatan atau keadaan

Eksekusi ini yaitu tindakan nyata yang dilakukan oleh penerima hukuman oleh hakim untuk menghentikan suatu kegiatan tertentu. Eksekusi penghentian melakukan sesuatu pekerjaan dilakukan tanpa di dahului dengan adanya sita eksekusi atau lelang. Misalkan dalam amar putusan hakim memerintahkan kepada tergugat untuk menghentikan membangun rumah yang menjadi objek dari perkara tersebut.⁵²

5. Eksekusi pembayaran sejumlah uang

Eksekusi putusan ini diatur dalam ketentuan Pasal 197 *HIR*/Pasal 208 *RBg*, yakni dilaksanakan melalui penjualan lelang terhadap barang-barang milik pihak yang telah kalah guna membayar sejumlah uang yang telah ditentukan dalam putusan hakim dan ditambah dengan biaya pengeluaran untuk pelaksanaan eksekusi. Secara umum, eksekusi pembayaran sejumlah uang bersumber dari perjanjian utang dan penghukuman membayar ganti rugi akibat dari wanprestasi seseorang sebagaimana ketentuan Pasal 1243 Jo. Pasal 1246 *BW* atau yang timbul dari perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1365 *BW*.⁵³

2.4.2 Eksekusi Benda Objek Jaminan

Eksekusi benda objek jaminan merupakan eksekusi jika debitur melanggar janji atau cidera janji, kreditur pemegang hak jaminan dapat menjual benda objek jaminan untuk melunasi piutangnya..⁵⁴ Pada saat eksekusi, sangat penting untuk

⁴⁹Pasal 225 *Het Herziene Indonesisch Reglement*

⁵⁰Pasal 259 *Reglement op de Rechtsvording*

⁵¹ *Ibid.* h.29

⁵² *Ibid.* h.30

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ Herowati Poesoko, *Paate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)* (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2007) h.128

mengingat posisi para kreditur berdasarkan susunannya. Kreditur separatis, kreditur pemegang privilege, dan kreditur konkuren dibedakan dari satu sama lain. Eksekusi dilakukan jika piutang telah jatuh tempo. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur dapat menuntut pemenuhan piutangnya atau hak eksekusi terhadap objek jaminan kebendaan yang disepakati pada saat perjanjian. Hak untuk memenuhi hak kreditur tersebut dilaksanakan dengan menjual objek jaminan. Hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi piutang kreditur.⁵⁵

Berdasarkan Pasal 1178 *BW* telah diatur tentang cara pelaksanaan eksekusi oleh kreditur yang beralaskan klausula janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri (Pasal 1178 *BW* ayat (1)) yaitu dengan merujuk ketentuan Pasal 1211 *BW* yang harus memenuhi ketentuan:

- a. Penjualan harus dilakukan di muka umum;
- b. Berdasarkan kebiasaan setempat;
- c. Penjualan dilakukan di hadapan pegawai umum yaitu di sini adalah pegawai kantor lelang Negara.

Dalam prakteknya, sering terjadi kekeliruan saat menerapkan ketentuan Pasal 1178 *BW*. Karena ada banyak pendapat yang berbeda tentang cara menafsirkan isi Pasal 1178 *BW* tersebut. Jadi, meskipun ada klausula perjanjian yang memungkinkan penjualan dengan kekuasaan sendiri di dalam hipotik, eksekusi hipotik harus selalu dilakukan melalui perantara pengadilan karena anggapan bahwa semua eksekusi hipotik harus sesuai dengan ketentuan Pasal 224 *RIB* (melalui *grosse akta* hipotik). Sementara itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1178 *BW*, yang memuat *parate eksekusi*, kreditur dapat langsung meminta kantor lelang untuk mengeksekusi benda objek jaminan tersebut. Karena ketentuan *parate eksekusi*, eksekusi dengan penjualan benda objek jaminan tidak memerlukan proses beracara sebagaimana tercantum dalam Pasal 224 *RIB*.

⁵⁵ Ninis Nugraheni, "Problematika Eksekusi Resi Gudang Sebagai Obyek Jaminan", Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 3, No.2, 2017, h. 281.

2.5 Hak Tanggungan

2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan

Setelah Undang-Undang Nomor.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berhubungan dengan Tanah (UUHT) yang ditetapkan pada tanggal 9 April 1996, istilah "hak tanggungan" muncul. Menurut definisi UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak-hak atas tanah, serta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk melunasi utang tertentu terhadap kreditur lain.⁵⁶

Dalam penjelasan umum UUHT, dijelaskan bahwa ciri-ciri dari hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas hak tanah yang kuat yaitu:

1. Memberikan kedudukan umum yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialis dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan ekekusinya.

Dengan lahirnya UUHT, diharapkan akan memberikan kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini diatur oleh ketentuan-ketentuan kreditverband dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*BW*).

2.5.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang meliputi sebagai berikut:

1. Pemberi hak tanggungan, baik perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.

⁵⁶ Pasal 1 butir 1 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. Pemegang hak tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Dalam hal objek hak tanggungan, UUHT menetapkan bahwa tidak semua hak atas tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan. Yang dapat dibebani dengan hak tanggungan hanyalah hak atas tanah yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas Negara yang wajib didaftar dan dapat dipindahtangankan sesuai dengan sifatnya, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 4 UUHT ayat (1) dan (2).⁵⁷

2.5.3 Asas-asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai hak jaminan dalam pelaksanaannya memiliki beberapa asas, Menurut Wahyu Susila, asas-asas dalam Hak Tanggungan, yaitu:⁵⁸

- a. Asas Publisitas, pada Pasal 13 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.” pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan serta mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.
- b. Asas Spesialis, Pasal 11 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa APHT harus mencantumkan subjek, objek, dan hutang yang dijamin pelunasan Hak Tanggungan secara lengkap. Jika tidak, APHT dianggap batal secara hukum.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, Pada dasarnya, Pasal 2 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa objek Hak Tanggungan dibebani secara penuh. Hutang yang sebagian dilunasi tidak berarti objek Hak Tanggungan terbebas dari beban Hak Tanggungan. Sebaliknya, Hak Tanggungan tetap membebani objek Hak Tanggungan secara keseluruhan untuk hutang yang masih belum dibayar. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT, asas ini dapat disimpangi hanya jika diperjanjikan secara tegas dalam APHT.

⁵⁷ Zulkarnaen, *Penyitaan dan Eksekusi*, (Bandung: Pustaka Setia, 2017) h.221.

⁵⁸ Wahyu Susila. *Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Kasus PT. BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA)*, Tesis (Yogyakarta : Program Magister (S-2) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2019), h.26-27.

Dalam hal ini, UUHT juga menetapkan suatu asas bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak boleh memiliki objek Hak Tanggungan jika pemberi Hak Tanggungan melakukan cidera janji. Jika hak tersebut dicantumkan, perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari awal perjanjian tersebut dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi UUHT.



BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Akta jaminan hak tanggungan apakah mempunyai kekuatan eksekutorial

Pada pemberian kredit, memerlukan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas kredit tersebut. jaminan yang dijaminan harus tetap ideal karena jaminan mempunyai tugas untuk melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang yang dijaminan tersebut jika debitur lalai dalam melakukan apa yang dijanjikan dalam arti debitur wanprestasi.⁵⁹Jaminan yang ideal (baik) tersebut terlihat dari:⁶⁰

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah diuangkan utangnya si debitur.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1131 dan 1132 BW, jaminan berfungsi untuk melindungi keamanan kreditur. Pasal 1131 BW menyatakan bahwa segala harta (bergerak atau tidak bergerak) si berhutang, baik yang sudah ada maupun yang baru dibuat, menjadi tanggungan untuk semua perjanjian perseorangan. Sementara Pasal 1132 BW menyatakan bahwa kebendaan tersebut dianggap sebagai jaminan bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan dari penjualan benda-benda tersebut dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang ada hak yang sah untuk didahulukan. Menurut Pasal tersebut di

⁵⁹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet.4, (Bandung Citra Aditya Bakti, 2003) h.397

⁶⁰ Soebekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan Ketiga, (Bandung : Alumni, 1986), h. 29.

atas, kreditur memiliki dasar hukum yang kuat untuk meminta jaminan kepada debiturnya; jaminan dapat diberikan oleh lebih dari satu kreditur, yang dikenal sebagai kreditur konkuren, yang memiliki kedudukan yang sama.

Menurut Pasal 1131 BW, kekayaan debitur atau si berhutang menjadi tanggungan untuk semua perjanjian yang dibuatnya. Namun, ini tidak menjamin bahwa kekayaan harus ada pada saat si berhutang wanprestasi. Apabila sebagian harta kekayaan debitur dijual kepada pihak lain selama hubungan utang piutangnya, sisanya tidak cukup lagi untuk melunasi utang piutangnya secara keseluruhan. Oleh karena itu, bagian yang dijual tidak lagi merupakan jaminan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1131 BW.⁶¹

Hak Tanggungan dimaksudkan untuk melindungi debitur dari utang yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat menjual tanah, atau hak atas tanah, jika debitur gagal memenuhi janji. Salah satu karakteristik hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan tanah yang kuat adalah bahwa mudah dan jelas untuk melakukannya. Karena kreditur, atau pemegang hak tanggungan, memiliki kewenangan untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan. Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:⁶²

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
2. *Title eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perUndang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan mendahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya.

Berdasar ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi objek hak tanggungan, yaitu:

1. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;

⁶¹ Yunita Veni Momuat, *Op. Cit*, h.67.

⁶² Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

2. Berdasarkan *title eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Dengan berlakunya UUHT, Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai pengganti grosse akta hipotik dalam hal hak atas tanah untuk melakukan eksekusi. Ini sangat penting karena Pasal 14 UUHT menyatakan bahwa Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Dalam sertifikat tersebut, kata "irah-irah", yang berarti "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa," memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Selain itu, dalam hal hak atas tanah, berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik. Pasal 26 UUHT menyatakan bahwa, selama belum ada undang-undang yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang berlaku pada pasal 14 diatas berlakunya Undang-undang ini juga berlaku untuk eksekusi hak tanggungan. Peraturan mengenai eksekusi hipotik yang tercantum dalam Pasal ini termasuk ketentuan yang tercantum dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Sebagaimana pada kasus Putusan Perkara Nomor: 40/Pdt.Gs/2021/PN.JMR, dimana Penggugat dan Tergugat melakukan perjanjian kredit sebesar Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) tertanggal 23 Maret 2019, yang tercatat pada Nomor 08087/PH/SNTS-JBR/III/2019. Dalam perjanjian pinjaman tersebut pihak Tergugat memberikan jaminan berupa sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangunan seluas 115 meter persegi (seratus lima belas meter persegi) dalam bentuk SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 00023/Kertosari/2018, terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten Jember, Kecamatan Pakusari, Desa Kertosari.

Pada Akta Pengakuan Hutang yang telah ditandatangani oleh Pihak Penggugat dan Tergugat pada tanggal 23 Maret 2019 tersebut, disepakati dengan jangka waktu kredit selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian, yakni sejak tanggal 23 Maret 2019 sampai dengan tanggal 23 Maret 2022 secara teratur dan tidak terputus selama 36 (tiga puluh enam) kali angsuran bulanan berturut-turut yang terdiri dari angsuran pokok sebesar Rp.

2.777.778 (dua juta tujuh ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan rupiah) dengan bunga 1,8% (satu koma delapan persen) dan denda sebesar 0,5% (nol koma lima persen) per hari dari jumlah angsuran yang wajib dibayarkan sebagai bentuk prestasi tergugat. Setelah perjanjian sah dan mengikat kedua belah pihak yang tercantum pada Akta Pengakuan Hutang Nomor 08087/PH/SNTS-JBR/III/2019, ternyata pihak Tergugat hanya mampu membayar angsuran selama 3 (tiga) bulan, kemudian pihak Tergugat tidak pernah melakukan prestasinya dengan tidak membayar angsuran, baik pokok, bunga maupun denda sebagaimana yang telah disepakati.

Berdasar dengan tidak dijalankannya kewajiban Tergugat sebagaimana yang tercantum di Akta Pengakuan Hutang, tertanggal 23 Maret 2019, Nomor 08087/PH/SNTS-JBR/III/2019, maka telah dinyatakan lalai dengan perbuatannya melakukan wanprestasi. Kerugian yang dialami pihak Penggugat akibat wanprestasi Tergugat sampai dengan 9 Juni 2021 yakni, Hutang Pokok Rp.91.666.666; Hutang Bunga Rp.41.400.000; Hutang Denda Rp.184.805.786. dengan total keseluruhan semua sebesar Rp.317.872.452. dengan ini pihak Penggugat telah mengingatkan Pihak Tergugat untuk segera membayar kewajibannya namun pihak Tergugat tetap saja tidak mau sampai dikirimkannya surat peringatan 1 s/d 3 tetap saja pihak Tergugat tidak mau. Demikian juga pihak Penggugat telah melakukan secara baik dan kekeluargaan untuk menyerahkan barang yang menjadi agunan untuk dijual oleh Pihak Penggugat yang digunakan sebagai pembayaran/pelaksana prestasi Tergugat kepada penggugat tetap saja Tergugat tidak pernah mengidahnya.

Dilihat dari usaha Pihak Penggugat terhadap Tergugat untuk membayarkan kewajibannya sebagai bentuk pemenuhan prestasi Tergugat dan ternyata tidak ada kejelasan, maka pihak Penggugat mengambil Langkah hukum dengan mengajukan Upaya Hukum dalam bentuk Gugatan Perdata. Dalam Gugatannya tersebut menyatakan Pihak Tergugat melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai Akta Pengakuan Hutang tertanggal 23 Maret 2019, menghukum pihak Tergugat untuk membayar sisa kredit secara kontan dan seketika serta tanpa beban apapun

kepada Penggugat sebesar Rp.317.872.452 (tiga ratus tujuh belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu empat ratus lima puluh dua rupiah), menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa (jaminan) kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun, menyatakan Pihak Penggugat berhak menerima dan menjual dan menggunakan hasil penjualan agunan sebagai pembayaran prestasi Tergugat kepada Penggugat.

Bahwa Gugatan Penggugat dikabulkan oleh Pengadilan dengan amar putusan dimana Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya dengan menyatakan bahwa Akta Pengakuan Hutang tertanggal 23 Maret 2019 adalah sah dan mengikat, menyatakan sah dan berharga Objek Jaminan yang berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan seluas 115 meter persegi yang tercantum dalam SHM, menyatakan juga bahwa Tergugat melakukan wanprestasi dan menetapkan total Hutang Tergugat I sejumlah Rp.141.033.842,- (seratus empat puluh satu juta tiga puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh dua rupiah) dan membayar sisa kredit secara kontan dan seketika tanpa beban apapun kepada penggugat, dan menghukum Pihak Tergugat untuk menyerahkan objek jaminan dalam bentuk kosong dan tanpa beban apapun untuk dijual Penggugat guna sebagai pelaksanaan prestasi Tergugat.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka menurut penulis terdapat beberapa unsur yang penting untuk dikaji dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan *title eksekutorial*, yakni:

1. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan Keputusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap;
2. Sertifikat Hak Tanggungan adalah pengganti *grosse* akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi;
3. Mengingat sampai saat ini belum terdapat peraturan perUndang-undangan yang mengatur secara khusus tentang eksekusi hak tanggungan maka berdasarkan ketentuan Pada Pasal 26 UUHT dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus memperhatikan ketentuan eksekusi hipotik. Pada penjelasan Pasal 26 UUHT disebutkan bahwa eksekusi hipotik tersebut mengacu ketentuan Pasal

224 HIR dan Pasal 258 *Reglemen* Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Oleh karena itu, UUHT secara eksplisit menetapkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan secara hukum berfungsi sebagai pengganti grosse akta hipotik. Untuk melaksanakan eksekusinya, Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg digunakan, yang mengatur bahwa grosse akta memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan hakim berkekuatan hukum tetap. Herowati Poesoko menganggap grosse adalah replika dari akta asli yang dapat dilakukan eksekusinya. Menurut Pasal 224 HIR, grosse akta ditulis "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang berarti bahwa hakim dapat meminta pelaksanaannya. Ini karena grosse yang demikian berkekuatan sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Karena kekuatan eksekutorial akta tersebut, kreditor juga memiliki wewenang untuk menjual benda jaminan.⁶³

Menurut Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, "*grosse akta*" berarti akta pengakuan utang yang dibuat secara notariil. Dengan demikian, hanya satu akta yang dapat diterbitkan sebagai grossenya, yaitu salinan akta pengakuan utang yang memiliki kekuatan eksekutorial. Sementara Peraturan Jabatan Notaris tidak membatasi jenis akta notaris yang dapat diterbitkan grossenya, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mempersempit jenis akta notaris yang dapat diterbitkan grossenya. Dengan demikian, semua akta notaris yang dapat diterbitkan grossenya dianggap sebagai akta notaris. Menurut penulis, tujuan pengaturan grosse tersebut adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditor, pemegang hak jaminan, dalam kasus di mana debitor tidak melakukan apa yang dijanjikan. Menurut M. Yahya Harahap, makna dasar grosse akta terdiri dari nilai kekuatan eksekutif.⁶⁴ Dengan demikian, kreditor dapat dengan cepat mengajukan permohonan ke Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi pemenuhan isi perjanjian saat pihak debitor cidera janji. Pada dasarnya keistimewaan dari Hak Tanggungan terletak dalam pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh Hak Tanggungan, karena bersifat

⁶³ Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, h. 158

⁶⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996), h.37

mudah dan pasti, sebagaimana yang diterangkan dalam penjelasan UUHT. Irah-irah, yang berarti "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA," dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan untuk mendukung pelaksanaan eksekusi yang lebih mudah dan konsisten dalam Hak Tanggungan. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 13 UUHT, ayat (2) dan (3), pemberian irah-irah bertujuan untuk memberikan sertifikat hak tanggungan kekuatan eksekutorial yang sama dengan kekuatan putusan pengadilan.

Salah satu tujuan dari irah-irah dalam UUHT adalah untuk menjamin bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekusi, sehingga jika di kemudian hari si debitur cidera janji, maka jaminan hak atas tanah tersebut dapat disita dan dieksekusi secara langsung melalui prosedur parate eksekusi tanpa memerlukan lagi putusan pengadilan. UUHT telah memberikan kewenangan kepada mereka untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa harus melakukan gugatan. Seperti yang ditunjukkan oleh bunyi Pasal 6 UUHT, yang menyatakan bahwa "pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum", memberikan pemegang Hak Tanggungan pertama otoritas untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri. Kedudukan utama pemegang Hak Tanggungan telah ditunjukkan dengan jelas dalam Pasal 6, di mana disebutkan "menjual atas kekuasaannya sendiri", tanpa perlu lagi untuk meminta persetujuan kepada debitur.

Oleh karena itu, Pasal 6 UUHT memberikan wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan secara mandiri melalui pelelangan umum. Dalam kasus di mana debitur melakukan pelanggaran janji atau wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut tanpa persetujuan pemberi Hak Tanggungan dan penetapan Pengadilan Negeri. Untuk melakukan eksekusi, menurut Pasal 224 HIR, terlebih dahulu harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat benda tidak bergerak berada. Setelah itu, benda tersebut dapat dijual secara lelang di muka umum. Dari pelelangan tersebut, hak-hak kreditor akan dibayar jika ada sisa hutang, dan sisanya akan

dikembalikan kepada debitor setelah dikurangi biaya. *Grosse akta* adalah salinan dari akta asli yang dibuat oleh notaris dengan kekuatan eksekutorial, menurut pendapat para ahli hukum dan Ketentuan Pasal 224 HIR. M. Khoidin berpendapat bahwa sistem hukum perdata Indonesia tidak sesuai dengan penempatan titel eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan. Menurut M. Khoidin, hak preferensi kreditor diaktualisasikan dalam hak parate eksekusi dan eksekusi obyek jaminan atas perintah Pengadilan Negeri tercantum dalam perjanjian pemberian jaminan dalam hukum jaminan. Sedangkan ketentuan mengenai eksekusi terhadap *grosse akta* diatur dalam Pasal 224 HIR yang bersifat limitatif, yaitu hanya tertuju pada *grosse akta* hipotik dan surat utang.⁶⁵

Dengan mempertimbangkan perspektif hukum di atas, Pasal 224 HIR tidak berlaku jika titel eksekutif tercantum pada sertipikat hak tanggungan. Ini karena, menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki seseorang di Indonesia setelah melalui proses pendaftaran tanah. Sementara kedua aturan tersebut, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sama-sama menunjukkan bahwa sertipikat adalah bukti kuat kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, sertipikat tanah secara hukum bukanlah salinan dari akta asli yang dapat diterbitkan *grosse* dan memiliki kekuatan eksekutorial.

Namun, menurut Pasal 14 UUHT jo Pasal 26 UUHT, Sertipikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai pengganti dari *grosse akta* hipotik. Oleh karena itu, seluruh prosedur dan tata cara eksekusi *grosse akta* hipotik sebelumnya adalah sama dengan yang dilakukan dengan Sertipikat Hak Tanggungan. Menurut penulis, sangat penting untuk memeriksa hukum ini dari perspektif historis dan menemukan evolusi hipotik, terutama dalam hal tanah di Indonesia. Secara historis penggantian *grosse akta* hipotik sebagaimana disebutkan Pasal 224 HIR dengan sertipikat hipotik dimulai dari terbitnya PMA Nomor 15 Tahun 1961 pada tanggal 23 September 1961. Selanjutnya dalam Pasal 7 ayat (2) PMA Nomor 15 Tahun 1961 disebutkan bahwa Sertipikat *hypotheek* dan *credietverband*, yang

⁶⁵ M. Khoidin, *Problema Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta : LaksBang Presindo, 2005), h. 90.

disertai salinan akta mempunyai fungsi *grosse* akta hipotik dan *credietverband* serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 serta Pasal 18 dan 19 Peraturan tentang *credietverband*.

Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, terjadi perubahan dalam pembuatan akta hipotik. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak ganti atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Berdasarkan PMA Nomor 15 Tahun 1961, maka yang dimaksud dengan Pejabat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut di atas adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Pasal 3 PMA Nomor 15 Tahun 1961, Akta Pembebanan Hipotik dan Kredietverband dibuat oleh dan di bawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang wilayah kerjanya meliputi daerah tempat letak tanah yang bersangkutan. Menurut penulis, ketentuan tersebut di atas telah menetapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang memiliki otoritas untuk membuat akta hipotik atas tanah, yang pada gilirannya mengambil alih otoritas notaris untuk membuat akta hipotik, karena Pasal 1171 BW akta hipotik merupakan akta otentik, dan notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang memiliki otoritas untuk melakukannya.

Berkaitan dengan hal yang penulis kemukakan di atas, maka hal ini terjadi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, pada bagian “menimbang” dalam sub e dikatakan, bahwa berhubungan dengan itu, maka pembebanan dan pendaftaran hipotik serta *Credietverband* harus diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut di atas. Selanjutnya dalam bagian "memutuskan" memang dikatakan, bahwa "dengan menyampingkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan yang bertentangan", menetapkan Peraturan tentang Pemasangan dan Pendaftaran hipotik serta *Credietverband*, menetapkan Peraturan tentang Pemasangan dan Pendaftaran

hipotik serta *Credietverband*.⁶⁶ Dengan demikian ketentuan-ketentuan tentang hipotik atas tanah menurut penulis telah dikesampingkan secara tegas oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian dalam prakteknya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah mengambil alih ketentuan yang berkaitan Pemasangan dan Pendaftaran hipotik serta *Credietverband*.

Selanjutnya, Pasal 4 ayat (2) PMA Nomor 15 Tahun 1961 menyatakan bahwa akta yang dimaksudkan dalam Pasal 3 dibuat dengan tanda tangan pihak, saksi, dan pejabat, sebanyak yang diperlukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, masing-masing membutuhkan satu lembar. Agar lebih jelas, Pasal ini harus dikaitkan dengan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2). Pasal 7 ayat (1) menyatakan bahwa salinan akta yang dimaksudkan dalam Pasal 4 ayat (2) dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijahit menjadi satu oleh pejabat tersebut dengan sertifikat hipotik dan *credietverband* yang bersangkutan, dan diberikan kepada kreditor yang berhak. Pasal 7 ayat (2) menyatakan bahwa: sertifikat hipotik dan *credietverband*, yang disertakan akta yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 serta Pasal 18 dan 19 Peraturan Tentang *credietverband*.⁶⁷

Pasal 7 ayat (2) PMA No. 15 Tahun 1961 kemudian diubah menjadi Pasal 14 ayat (5) UU Rumah Susun No. 16 Tahun 1985, yang menetapkan bahwa sertipikat hipotik memiliki kekuatan eksekutif dan dapat digunakan sebagai keputusan pengadilan. Selanjutnya, dalam Surat Edaran Mendagri No. 594.3/3102/Agr, tanggal 9 September 1987, disebutkan bahwa, karena titel eksekutorial tidak tercantum pada akta hipotik atau *credietverband* (butir 1 huruf c), sertipikat hipotik atau *credietverband* tidak akan memiliki kekuatan eksekutorial. sesuai dengan Pasal 224 HIR. Berdasarkan Pasal 14 ayat (5) UU Nomor 16/1985, sertipikat hipotik memiliki wewenang eksekutif dan digunakan sesuai dengan keputusan pengadilan. Namun butir 2 SE Mendagri tersebut

⁶⁶ Herowati Poesoko, *Op.Cit*, h.161-162.

⁶⁷ *Ibid*, h.162-163

menganulir kembali keberadaan titel eksekutorial dengan menyatakan bahwa titel eksekutorial tidak perlu lagi dicantumkan baik pada akta maupun sertipikat hipotik/*credietverband*, karena atas kuasa Undang-undang (*vide* UURS) telah diberi kekuatan eksekutorial tanpa harus mencantumkan titel eksekutorial. Pemerintah menyadari kesalahannya dalam menghilangkan titel eksekutorial dari akta yang menunjukkan otoritas eksekutorial. Selanjutnya, dalam Surat Edaran Kepala BPN No. 594.3/239/KBnN tanggal 29 Desember 1988, dinyatakan bahwa: "Meskipun Pasal 14 ayat (5) UU No. 16/1985 menetapkan bahwa Sertipikat Hipotik memiliki kekuatan eksekutorial dan dapat digunakan sebagai putusan pengadilan, namun untuk lebih mempermudah pelaksanaan eksekusinya, perlu dicantumkan titel eksekutorial yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman".

Meskipun telah dilakukan revisi, Herowati Poesoko menyatakan bahwa SE Kepala BPN masih mengandung dua kekeliruan. Pertama, disebutkan bahwa penambahan titel eksekutorial adalah "untuk lebih mempermudah pelaksanaan. Padahal, pencantuman titel eksekutorial adalah syarat mutlak (utama) bagi suatu dokumen agar dapat dieksekusi secara paksa atas perintah pengadilan, jadi bukan hanya untuk mempermudah eksekusi." Titel eksekutorial oleh SE BPN ditempatkan pada sertipikat hipotik dan *credietverband*, padahal dalam PMA No. 15/1961 dan UU No. 16/1985 tidak ada ketentuan yang mengharuskan titel eksekutorial dicantumkan pada sertipikat hipotik atau sertipikat *credietverband*. Seharusnya titel eksekutorial ditempatkan pada (*grosse*) akta hipotik dan *credietverband*, bukan pada sertipikatnya.⁶⁸

Pencantuman titel eksekutorial pada sertipikat hipotik dan *credietverband*, dipertegas dengan terbitnya SE Kepala BPN No. 620.1-1555 (2 Mei 1989). SE Kepala BPN tersebut kembali menyatakan bahwa pada akta hipotik dan *credietverband* tidak perlu ada titel eksekutorial, tetapi cukup tercantum pada sertipikat hipotik/*credietverband*. Oleh karena itu pada blanko Akta hipotik/*credietverband* yang baru tidak perlu dicantumkan titel eksekutorial (butir

⁶⁸ *Ibid*, h.164-165.

1). Sedang blanko akta hipotik dan *credietverband* cetakan lama yang ada titel eksekutorialnya dinyatakan tidak berlaku, dan selanjutnya dipergunakan blanko akta hipotik dan *credietverband* cetakan baru yang tidak dilengkapi dengan titel eksekutorial (butir 2 dan 3).

Herowati Poesoko menyatakan bahwa dalam butir 4 SE Kepala BPN, mereka telah melampaui wewenang mereka untuk meminta PPAT untuk mencoret titel eksekutorial pada blanko akta *hipotik/credietverband* cetakan lama jika digunakan. PPAT yang bersangkutan melakukan pencoretan dengan paraf. Itu jelas melanggar undang-undang untuk meminta PPAT untuk mencoret titel eksekutorial yang ada pada akta hipotik atau *credietverband*. Karena otoritas untuk mencoret titel eksekutorial pada akta didasarkan pada perintah Undang-undang, bukan surat edaran menteri atau pejabat setingkat menteri yang kedudukannya jauh di bawah Undang-undang.⁶⁹

Penulis berpendapat bahwa, berdasarkan uraian di atas, Pasal 14 jo 26 UUHT hanya mengambil alih ketentuan dan prosedur pencantuman title eksekutorial dari akta hipotik yang berkaitan dengan tanah setelah PP. No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, UUHT tidak mengubah proses pencantuman title eksekutorial, yang merupakan dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Apabila mengacu pada Pasal 224 HIR, penulis sependapat dengan banyak ahli hukum bahwa title eksekutorial tidak tepat dimasukkan ke dalam sertipikat hak tanggungan karena sertipikat bukanlah salinan akta otentik melainkan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Sedangkan akta hipotik, dalam hal ini notaris, harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (Pasal 1171 BW). Selain itu, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1520 K/Pdt/1984, jelas bahwa yang dimaksud dengan *grosse akta* dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg adalah *grosse akta* hipotik dan *grosse akta* pengakuan hutang. Oleh karena itu, putusan Mahkamah Agung tersebut bersifat *limitatif*, sehingga tidak ada alasan untuk menafsirkan lebih jauh bahwa ada *grosse akta* lain selain *grosse akta* hipotik dan pengakuan hutang. Oleh karena itu, penulis

⁶⁹ *Ibid*, h.165-166.

berpendapat bahwa pengaturan hukum yang berkaitan dengan *grosse akta* yang memiliki wewenang eksekutif tumpang tindih dan tidak konsisten.

Penulis berpendapat bahwa, karena Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah di Indonesia yang diatur dalam UUHT dan masih beroperasi, sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai dasar eksekusi. Ini didasarkan pada ketentuan yang jelas dalam Pasal 14 jo 20 jo 26 UUHT yang menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan. Selain itu, berdasarkan Pasal 20 jo 14 UUHT, eksekusi hak tanggungan harus dilakukan terlebih dahulu dengan penetapan atau fiat pengadilan. Hakim memiliki wewenang untuk menilai kekuatan hukum sertipikat Hak Tanggungan yang digunakan sebagai dasar eksekusi. Namun, menurut M. Khoidin, pengadilan jarang memeriksa permohonan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan. Tidak ada penolakan atau penilaian yang dilakukan oleh hakim terhadap kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan lebih disebabkan oleh keyakinan hakim bahwa UUHT telah menetapkan secara eksplisit bagaimana eksekusi yang dilakukan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan.⁷⁰

3.2 Kreditur apakah dapat secara langsung melakukan eksekusi Akta Jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi kredit macet.

Resiko utama yang harus dihadapi saat menerima kredit adalah ketidakmampuan untuk membayar utang. Pihak kreditur melakukan tindakan terakhir untuk menyelesaikan kredit macet melalui eksekusi akta jaminan Hak Tanggungan. Pada dasarnya, pihak kreditur akan berusaha sebaik mungkin untuk menyelesaikan masalah secara non-litigasi, mulai dari memberi peringatan secara lisan hingga memberikan somasi atau surat peringatan yang meminta untuk segera membayar semua tunggakan dengan menyebutkan tanggal jatuh tempo dan batas waktu pembayaran, sehingga namanya akan dicatat dalam Daftar Kredit Bermasalah Bank Indonesia.

⁷⁰ M.Khoidin.*Op. Cit*,h.108.

Upaya peringatan tersebut debitur belum juga memenuhi prestasinya, maka debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi. Upaya selanjutnya yang dilakukan pihak kreditur adalah mengajukan gugatan wanprestasi karena akibat kelalaian debitur yang tidak memenuhi kewajibannya menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur. Kreditur mengajukan permohonan penetapan sita eksekusi agar dikeluarkan Surat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan untuk segera dilakukan eksekusi lelang/penjualan dimuka umum terhadap objek jaminan. Sebagaimana dalam Putusan Perkara Nomor: 40/Pdt.Gs/2021/PN.JMR, Hakim memutuskan bahwa Tergugat terbukti melakukan wanprestasi dan mengabulkan gugatan penggugat untuk Sebagian dengan menyatakan bahwa Akta Pengakuan Hutang tertanggal 23 Maret 2019 adalah sah dan mengikat, menyatakan sah dan berharga Objek Jaminan yang berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan seluas 115 meter persegi yang tercantum dalam SHM, menyatakan juga bahwa Tergugat melakukan wanprestasi dan menetapkan total Hutang Tergugat I sejumlah Rp.141.033.842,- (seratus empat puluh satu juta tiga puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh dua rupiah) dan membayar sisa kredit secara kontan dan seketika tanpa beban apapun kepada penggugat, dan menghukum Pihak Tergugat untuk menyerahkan objek jaminan dalam bentuk kosong dan tanpa beban apapun untuk dijual Penggugat guna sebagai pelaksanaan prestasi Tergugat. Setelah apa yang telah diputuskan oleh Pengadilan para tergugat ternyata tidak membayar seluruh apa yang telah diputuskan dalam Amar Putusan Pengadilan. Berdasar uraian tersebut Pihak Penggugat mengajukan Permohonan Eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jember yang telah terdaftar pada Nomor: 19/Pdt.Eks.Gr/2021/PN.Jmr

HIR, juga dikenal sebagai Hukum Acara Perdata, mengatur eksekusi, dan Pasal 195 *HIR* menjelaskan bahwa eksekusi adalah menjalankan keputusan hakim oleh pengadilan. Salah satu syarat utama untuk eksekusi adalah memiliki "titel" yang menggambarkan hak seseorang untuk melaksanakannya. Dengan demikian, eksekusi disebut sebagai "putusan hakim" dalam istilah Eksekusi. Karena akta asli berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" di awalnya, yang dianggap sebagai eksekusi berarti melaksanakan keputusan hakim oleh

pengadilan. *Grose acte* biasanya memiliki titel eksekusi, tetapi harus diizinkan oleh pengadilan untuk dilaksanakan. Namun, eksekusi tidak hanya didasarkan pada titel eksekutorial, seperti putusan pengadilan dan *grosse acte*; ada juga eksekusi yang tidak berdasarkan titel eksekutorial, seperti penjualan di bawah tangan dan *parate executie*. Dalam bidang hukum jaminan, eksekusi Obyek Jaminan adalah tindakan yang diambil oleh kreditor pemegang Hak Jaminan terhadap Obyek Jaminan dalam kasus di mana debitur melanggar janji atau wanprestasi. Namun, ketentuan mengenai eksekusi ini tidak hanya diatur dalam BW Pasal 224 HIR, lebih khusus lagi, kreditor diberi hak untuk menjual kekuatan mereka sendiri dalam kasus di mana debitur melanggar janji.⁷¹

Berbicara tentang eksekusi di lembaga jaminan, debitur tidak dapat keluar dari *parate* eksekusi jika mereka cidera janji. Pada dasarnya, eksekusi langsung adalah apa yang disebut dalam bahasa sebagai *parate executie*. Secara ilmiah, *parate executie* adalah hak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan secara mandiri dalam suatu perjanjian hutang piutang jika si debitur tidak melakukan apa yang dijanjikan atau wanprestasi.⁷² Dalam *BW* sebenarnya sudah diatur mengenai *parate executie*. Dalam *BW* ada beberapa Pasal yang mengatur mengenai *parate executie*, karena pada dasarnya *parate executie* diperuntukkan bagi perjanjian hutang-piutang yang memiliki suatu jaminan tertentu yang membuat kedudukan kreditor menjadi kreditor *preverent* dimana haknya lebih didahulukan dibandingkan dengan kreditor tanpa diikuti Jaminan Kebendaan. Pada lembaga gadai *parate executie* diatur dalam Pasal 1155 *BW* yang menyatakan sebagai berikut:⁷³

”Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpiutang adalah berhak, kalau si berhutang atau si pemberi gadai bercidera janji, setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika telah tidak ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barangnya gadai di muka umum

⁷¹ Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesatuan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESindo, Yogyakarta, 2007, h.127.

⁷² J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1986, h.61.

⁷³ Pasal 1155 B.W.

menurut kebiasaankebiasaan setempat serta syarat-syarat yang lazim berlaku dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut.”

Ketentuan yang bersifat mengatur (*anvullend*), menunjukkan ketentuan tersebut dapat disimpangi sepanjang para pihak menentukan atau memperjanjikan hal lain sebagaimana menurut Pasal 1155 BW, hal ini berlaku untuk kedua pihak. Namun, tidak perlu diperjanjikan sebelumnya karena hak tersebut diberikan oleh Undang-undang apabila para pihak tidak mencapai perjanjian lain. Pasal tersebut juga membahas klausula penjualan di muka umum. Tidak perlu ada titel eksekutorial untuk penjualan; pemegang gadai dapat melakukannya bahkan tanpa adanya penetapan pengadilan atau juru sita. Oleh karena itu pemegang gadai disini menjual atas kekuasaan sendiri, inilah yang disebut *parate executie*, maka seakan-akan hak eksekusi selalu siap/paraat atau ditangan pemegang gadai.

Pada jaminan tersebut melalui lembaga hipotik, maka *BW* pun sudah mengatur mengenai *parate executie* tersebut, yaitu melalui Pasal 1178 ayat (2) yang menyatakan bahwa:⁷⁴

”Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.”

Berdasarkan Pasal tersebut, ada klausula yang mengatur kuasa menjual, yang hingga saat ini masih menimbulkan kontroversi karena dengan adanya kuasa menjual, pelaksanaannya tidak perlu lagi melalui juru sita atau pengadilan. Keadaan ini mempercepat dan memudahkan pelaksanaan eksekusi. Oleh karena itu, hak kreditur yang diatur dalam Pasal 1178, ayat (2) BW, dapat disebut sebagai eksekusi yang disederhanakan. Hal ini mengakibatkan perbedaan mengenai

⁷⁴ Pasal 1178 Ayat (2) *BW*.

penjelasan pada Pasal 1178 ayat (2) *BW* dengan penjelasan terhadap Pasal 6 UUHT, dimana dalam Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa:⁷⁵

”Apabila debitur cedera 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.”

Selain itu, Pasal 6 UUHT tidak secara eksplisit menyebutkan hak untuk melakukan *parate executie* yang diberikan oleh UUHT kepada debitur, meskipun ada klausula yang menyebutkan "menjual atas kekuasaan sendiri", yang berarti *parate executie*. Dalam Pasal 1178 ayat (2), hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie* lahir karena perjanjian, tetapi Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri tidak lahir karena perjanjian tetapi berdasar *ex lege*. Akibatnya, semua permasalahan *parate executie* lahir karena sifat-sifat/ciri-ciri kuasa tidak akan muncul kembali dalam UUHT. Berdasarkan Pasal 6 UUHT, disebutkan bahwa “Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Jaminan Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Unsur-unsur yang terkandung dari Pasal 6 UUHT tersebut, menurut Herowati Poesoko, merinci unsur-unsur tersebut ke dalam 6 bagian, yakni:⁷⁶

1. Debitur cedera janji;
2. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditur mengambil pelunasan dari penjualan; dan
6. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

UUHT istilah *parate executie* secara implisit justru tersurat dan tersirat, khususnya diatur dalam penjelasan umum angka 9 UUHT, yang menyebutkan:⁷⁷

⁷⁵ Pasal 6 Undang-undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

⁷⁶ Herowati Op.Cit, h. 199

⁷⁷ Penjelasan Umum Angka 9 Undang-undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

“Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur Lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.”

Meskipun Hukum Acara Perdata secara umum mengatur eksekusi, maksud pembentuk UUHT adalah untuk memastikan bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan adalah pelaksanaannya yang mudah dan konsisten. Oleh karena itu, ketentuan eksekusi Hak Tanggungan diatur oleh lembaga eksekusi. Sebagaimana diuraikan sebelumnya, istilah *parate* eksekusi didefinisikan sebagai sarana yang siap di tangan karena berasal dari kata "paraat", yang berarti "siap di tangan." *Parate* eksekusi, menurut kamus hukum, berarti pelaksanaan langsung tanpa melalui proses pengadilan atau hakim. Pengertian *parate* eksekusi menurut Sudarsono ialah “pelaksanaan langsung tanpa proses pengadilan, eksekusi langsung yang biasa dilakukan dalam nasabah gadai sesuai dengan ketentuan yang tercantum diperjanjian”. Sedangkan menurut subbukti *parate* eksekusi itu adalah “menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya (dalam arti tanpa perantara Hakim)”.⁷⁸ Jadi dapat disimpulkan *parate* eksekusi itu adalah kewenangan yang dimiliki kreditur untuk mengeksekusi obek jaminan hak tanggungan secara langsung tanpa harus melalui dan tanpa campur tangan pengadilan.

Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT memberikan dasar untuk eksekusi Hak Tanggungan. Dengan demikian, Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT apabila debitur cidera janji.⁷⁹ Sementara Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri

⁷⁸ Sudasono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), h.39.

⁷⁹ Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) Undang-undang No.40 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

melalui lelang umum. Dalam kasus debitur wanprestasi, unsur-unsur Pasal 6 UUHT menunjukkan bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama memiliki hak untuk melaksanakan dan memiliki dua hak penting. Pada Pasal 6 UUHT, seperti halnya dalam Pasal 1151 *BW*, yang mengatur tentang *parate executie* pada objek gadai, kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri diberikan *ex lege*. Ini jelas berbeda dengan hipotik, di mana kreditur pemegang hipotik pertama memiliki hak untuk menjual secara terpisah jika telah disepakati antara kreditur dan debitur sebagai pemberi jaminan. Menurut penjelasan angka 9 UUHT, hak pemegang hak tanggungan pertama sebagaimana disebutkan di atas telah dipertegas kembali di dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT. Salah satu karakteristik UUHT adalah bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan, eksekusinya mudah dan pasti.

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT ini tidak hanya sejalan dan mempertajam ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) atau Pasal 1178 ayat (2) *BW* mengenai *beding van eigennachtige verkoop* pada lembaga *hipotik credietverband*, tetapi juga menunjukkan bahwa Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT ini menghendaki kewenangan kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan secara mandiri. Bukan karena sudah diperjanjikan akan tetapi kewenangan tersebut sudah ditetapkan atas Undang-undang tersebut (*ex lege*).

Penjelasan Pasal 6 UUHT, "Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak ini didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan akan memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas Pemberi Hak Tanggungan tetap memiliki hak atas sisa penjualan. Substansi Pasal 6 UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) *BW*, dapat ditemukan bahwa keduanya mengatur tentang "menjual" benda jaminan di muka umum. Namun, Pasal 6 UUHT mengatur tentang "menjual atas kekuasaan sendiri", sedangkan Pasal 1178 ayat (2) *BW* mengatur tentang "dikuasakan untuk

menjual". Akibatnya, hak kreditor dalam hal debitor cidera janji untuk menjual benda objek jaminan atas oleh Undang-undang itu sendiri.⁸⁰ Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri pada Pasal 6 UUHT seperti halnya dalam Pasal 1155 *BW* yang mengatur tentang parate eksekusi pada obyek gadai telah diberikan *ex lege*. Berbeda dengan hipotik, kreditor pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak *parate eksekusi* apabila diperjanjikan antara kreditor dan debitor selaku pemberi jaminan. Dalam kasus di mana debitor wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek jaminan melalui lelang. Hak ini tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan, tetapi sudah ada padanya secara hukum karena undang-undang sendiri memberikan hak untuk menjual objek jaminan.

Dengan memahami Pasal 6 UUHT, dapat dikatakan bahwa hak menjual kekuasaan sendiri tidak lagi diperjanjikan melalui kuasa atau pelaksanaannya sudah tidak didasarkan pada kuasa lagi. Ini karena pemberian parate eksekusi oleh undang-undang (*ex lege*) dimaksudkan untuk memperkuat posisi dan hak kreditor pemegang hak tanggungan serta pihak-pihak yang mendapatkan hak tersebut. Dengan membaca hanya Pasal 6 UUHT, jelas bahwa pemegang hak tanggungan memiliki otoritas untuk menjual hak tanggungan, terlepas dari janji dalam akta pembebanan hak tanggungan. Hal ini menunjukkan transformasi suatu kewenangan yang berasal dari sebuah kesepakatan (janji) menjadi sebuah norma yang mengikat karena diberikan oleh Undang-undang (*ex lege*), yang merupakan kemajuan dibandingkan dengan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) *BW* saat berlakunya hipotik.

Namun apabila membaca Penjelasan Pasal 6 UUHT kemudian dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT akan menimbulkan kebingungan, sebab dalam Penjelasan Pasal tersebut menentukan bahwa:⁸¹

"Hak tersebut yaitu hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu penwujudan dan kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang

⁸⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 219-220.

⁸¹ Penjelasan Pasal 6 Undang-undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji. Apabila debitur cidera janji, 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 dari kreditor-kreditor yang lain.”

Penjelasan Pasal 6 UUHT setidaknya memberikan dua (dua) pemahaman: pertama, hak kreditor untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitur cidera janji, dan kedua, hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu penwujudan dan kedudukan ditamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Terhadap hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT berdasar pada janji. Hal tersebut sangatlah berbeda dengan Pasal 6 UUHT yang memberikan hak menurut Undang-undang (*ex lege*). Perbedaan makna dari lahirnya hak kreditor untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri menunjukkan bahwa pembuat UUHT tidak konsisten, yang menyebabkan kebingungan dan menimbulkan kekecewaan bagi kreditor. Untuk memberikan keamanan bagi para pihak, terutama hak kreditor, hal ini harus segera diatasi guna mencapai suatu kepastian.⁸²

Pada dasarnya, hukum adalah suatu sistem yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling terkait, atau dengan kata lain, sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling terkait. Hukum adalah suatu sistem yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling terkait satu sama lain. Keterkaitan tersebut diterapkan terhadap kompleks unsur-unsur yuridis, seperti peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum.⁸³ Adanya pengaturan yang inkonsisten terhadap hak kreditor yang diatur

⁸² Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012, h.203

⁸³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1986, h. 100

dalam Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan dalam Pasal 6, maka demi dan untuk perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditor tersebut, perlu adanya sandaran berpijak untuk mencari solusi atas kerancuan pengaturan tersebut.

Berpijak pada Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70, pada 11, tentang Hal-hal Khusus, 11 A, angka 117 Penjelasan menyatakan:⁸⁴

“Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perUndang-undangan tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh. Karena itu, penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan.”

Pertimbangan aturan di atas, penjelasan Pasal 6 UUHT tidak dapat digunakan sebagai referensi untuk materi pokok yang telah diatur dalam batang tubuhnya, yaitu penjelasan norma. Penjelasan norma tidak boleh bertentangan dengan substansi normanya, dan penjelasan norma tidak mengikat. Oleh karena itu, penjelasan norma bukanlah suatu norma. Oleh karena itu, ketika ada sengketa, kedudukan penjelasan Pasal 6 UUHT bukan norma yang berlaku mengikat. Dengan demikian, berdasarkan alasan ini, hak kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan hak tanggungan adalah berdasarkan undang-undang dan bukan berdasarkan perjanjian.⁸⁵

Pada penjelasan Pasal 6 UUHT, *parate executie* telah dicampuradukkan dengan kedudukan kreditor preferen. Untuk melihat hal tersebut, kita harus melihat jenis hak yang tercakup dalam UUHT. Sebenarnya, hak tanggungan adalah jenis hak yang muncul sebagai hasil dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hak tanggungan ini diciptakan oleh perjanjian jaminan yang dibuat oleh para pihak untuk melengkapi perjanjian pokok, yang biasanya berupa perjanjian kredit atau utang piutang. Sehubungan berdasar kesepakatan Jaminan yang

⁸⁴ Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang Nomor 70, pada 11, tentang Hal-hal Khusus, 11 A, angka 117.

⁸⁵ Herowati Poesoko, *Op.Cit*, h.205

diberikan oleh kreditur adalah tanah (benda tidak bergerak), berarti para pihak akan membuat perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Perjanjian ini terqualifikasi sebagai perjanjian kebendaan, sehingga Hak Tanggungan yang lahir tergolong sebagai kebendaan (*zakelijk*). Seperti yang diketahui, hak kebendaan memiliki ciri atau karakteristik unggul seperti mutlak, preferensi, *droit de suit*, dan prioritas. Akibatnya, bank atau kreditur yang memiliki Hak Tanggungan dianggap sebagai kreditur preferen daripada kreditur konkuren.⁸⁶

Meskipun Undang-undang tidak menjelaskan secara resmi apa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan", dengan mempertimbangkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, kiranya boleh diduga bahwa apa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan" sama dengan "kedudukan sebagai kreditur preferen". posisi dalam BW. Untuk tujuan tersebut, perlu diingat bahwa kedudukan sebagai kreditur preferen, memberikan kreditur pemegang hak jaminan prioritas dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda jaminan yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditur. Dengan demikian, jika debitur wanprestasi maka kedudukan sebagai kreditur preferen memiliki peran dalam eksekusi terhadap objek jaminan guna untuk mengambil pelunasan piutangnya dari kreditur lainnya.

Maksud dari pembuat undang-undang diatas adalah benar, maka lebih lanjut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dihubungkan dengan Pasal 20 ayat (1b) UUHT, yang terletak pada Bab V tentang eksekusi Hak Tanggungan, yang mengatur:⁸⁷

“...untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya”.

Melihat penjelasan Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa:⁸⁸

“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan...”

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ *Ibid*, h.206.

⁸⁸ *Ibid*, h.208.

Memahami terhadap penjelasan Pasal UUHT, ternyata pembentuk undang-undang menggabungkan antara hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas secara langsung (*parate executie*) dengan kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditur preferen). Menurut J.Satrio, kewenangan *parate parate executie* bukan merupakan perwujudan dari kedudukan kreditur sebagai kreditur yang diutamakan/preferen, yang benar adalah merupakan perwujudan dari salah satu segi dari kedudukan kreditur yang memperjanjikan hak jaminan khusus atau yang oleh undang-undang diberikan kewenangan khusus, yaitu memberikan kemudahan kepada kreditur dalam mengambil pelunasan. Penulis sependapat dengan apa yang disampaikan J. Satrio bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri bukan merupakan perwujudan kedudukan diutamakan, karena *parate executie* yaitu prinsip eksekusi yang berbeda dari eksekusi yang diatur dalam Hukum Acara Perdata. Namun, kedudukan kreditur preferen menunjukkan bahwa pemenuhan prestasinya lebih penting daripada piutang lain yang berasal dari perjanjian jaminan khusus.⁸⁹

Kerancuan penjelasan Pasal 6 UUHT yang tidak jelas membuat para pemegang jaminan bingung, terutama kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Meskipun lahirnya *parate executie* pada dasarnya dapat diperjanjikan dan akan mengikat kedua belah pihak, namun biasanya penjelasan harus jelas dan tegas agar tidak ada pemahaman ganda yang menyebabkan arti yang tidak jelas dan menimbulkan kemungkinan interpretasi yang berbeda-beda yang menyebabkan terlupakan tujuan utama dibentuknya Pasal 6 UUHT. Karakter *parate* eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri atau *eigenmachtige verkoop* (*the right to sale*), namun penerapannya mengacu pada kejelasan berikut. Pelaksanaan *parate* eksekusi tunduk kepada Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri:⁹⁰

1. Penjualan lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Ketua PN;

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ Lusya Sulastri, "Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan" Jurnal Pembaharuan Hukum. Vol.II No.1 (April, 2015), h. 93.

2. Permintaan berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi;

Apa yang dimaksud dengan cidera janji, tidak diatur dalam Pasal 6 UUHT:

- a. Dengan demikian untuk menentukan adanya cidera janji merujuk kepada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara;
- b. Atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian;
- c. Atau jika merujuk secara analog dengan ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara yang dikategori cidera janji apabila debitur.

3. Tidak melunasi utang pokok atau;

4. Tidak membayar bunga terutang sebagaimana mestinya.

Jika dihubungkan dengan penjelasan Pasal 6 tersebut, ketentuan pasal ini menimbulkan kerancuan. Satu sisi, Pasal 6 memberi pemegang Hak Tanggungan kuasa untuk menjual sendiri dalam kasus debitur cedera janji; namun, penjelasan pasal tersebut menyatakan bahwa kuasa untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) hanya berlaku dalam kasus yang diperjanjikan. Satu segi dari pasal ini mengarah pada rumusan bahwa pemegang Hak Tanggungan menerima kuasa menjual sendiri secara hukum. Namun, menurut penjelasan pasal, itu tidak bersifat *ipso jure*, tetapi harus berdasarkan kesepakatan.⁹¹

Berdasarkan penjelasan di atas, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu bentuk kedudukan diutamakan atau hak preferensi yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama, jika pemegang Hak Tanggungan adalah lebih dari satu orang. Konsep dan sistem penjualan atas kekuasaan sendiri yang diatur dalam Pasal 6 UUHT sama dengan yang diatur dalam Pasal 1178 KUHPerdara, di mana hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri harus ditegaskan sebagai klausul dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Sampai saat ini, Peraturan Pelaksanaan Hak Tanggungan belum diatur dalam Undang-undang. Oleh karena itu, berdasarkan penjelasan sebelumnya, lelang Hak Tanggungan harus dimintai persetujuan, atau penetapan, oleh Ketua Pengadilan

⁹¹ *Ibid.*

Negeri yang berwenang. Hal ini sesuai dengan Pasal 224 HIR, yang menetapkan organisasi untuk parate eksekusi.⁹²

Proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan pihak perbankan dapat dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan (*undue process the law*) jika nasabah debiturnya langsung ke lembaga lelang tanpa melalui lembaga parate eksekusi sesuai Pasal 224 HIR. Sebagaimana yang banyak terjadi terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan secara langsung melalui lembaga lelang, banyak ditolak oleh debiturnya, biasanya melalui perselisihan tentang jumlah hutang yang jelas. Meskipun Pengadilan akhirnya memeriksa kasus ini karena upaya perlawanan ini, Pengadilan mungkin telah melanggar hukum perdata yang seharusnya. Karena Mahkamah Agung tidak tegas atau bahkan mendua dalam menentukan hukum acara lelang eksekusi Hak Tanggungan, belum ada kesepakatan hukum di sini. Banyak pihak, baik dari perbankan maupun debitur, mencoba melakukan tindakan hukum tersebut karena jurisprudensi Mahkamah Agung belum jelas tentang tindakan hukum tersebut.⁹³

Sebagai penekanan dalam maksud pengertian Undang-Undang, berikut disitir bunyi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang dalam pertimbangan amarnya menyatakan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotek yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa berdasarkan Pasal 224 HIR, mempunyai kekuatan yang sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
2. Namun pelaksanaannya harus melalui campur tangan Pengadilan Negeri, karena yang dimaksud jawatan umum pada Pasal 1211 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Pengadilan bukan Kantor Lelang;
3. Oleh karena itu, penjualan lelang yang dilakukan Kantor Lelang Bandung tanpa atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, tetapi langsung atas permintaan Bank (Kreditur) adalah tidak sah.

⁹² *Ibid.*,

⁹³ *Ibid.*, h.94

Meskipun putusan tersebut di atas telah dibuat sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, putusan tersebut secara hukum sesuai dengan Pasal 224 HIR jo. Pasal 1211 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan lama tersebut harus digunakan karena belum ada undang-undang atau peraturan baru yang mengubahnya. Karena itu, tanpa persetujuan Ketua Pengadilan, lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak memenuhi syarat hukum acara (*undue process of the law*). Dengan campur tangan Pengadilan maka Penetapan lebih mendepankan keseimbangan kepentingan dan memenuhi asas keadilan dalam hal Pengadilan telah memeriksa kecukupan alasan dikeluarkannya Penetapan tersebut. selain itu, pihak debitur akan mendapatkan Hak Teguran (*aanmaning*) dan langsung dapat menjelaskan duduk perkaranya kepada Pengadilan yang berwenang. Masing-masing pihak mendapat hak dan kewajiban secara seimbang untuk mempertahankan kepentingannya didepan sebelumnya, yang dipenuhi oleh lembaga lelang karena tidak ada ruang lagi untuk pembuktian.

Meskipun tujuan lembaga parate eksekusi dalam asasnya adalah untuk memungkinkan eksekusi dilakukan secara serta merta, ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa "apabila debitur cedera janji" membuat eksekusi yang dimaksud adalah kondisional atau bersyarat. Selain efek psikologis yang disebabkan oleh eksekusi, banyaknya gugatan yang disebabkan oleh penjualan aset jaminan oleh perbankan juga sangat dipengaruhi oleh begitu longgarnya batasan berlakunya ketentuan undang-undang tersebut..⁹⁴

Sebagaimana pada Penjelasan umum angka 9 tersebut diperkuat lagi dengan ketentuan Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi:⁹⁵

“Selama belum ada peraturan perUndang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”

⁹⁴ *Ibid.*

⁹⁵ Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pelaksanaan *Parate Eksekusi*, akibatnya selalu menimbulkan masalah karena disatu sisi pelaksanaan *Parate Eksekusi* menurut Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tidak lagi membutuhkan *fiat* maupun adanya campur tangan pengadilan tetapi disatu sisi pelaksanaan *Parate Eksekusi* berdasar atas ketentuan Pasal 224 HIR mengharuskan untuk meminta ijin/*fiat* dari pengadilan. Hal inilah yang menimbulkan pelaksanaan *Parate Eksekusi* tidak dapat berjalan sebagaimana diinginkan oleh tujuan dibentuknya ketentuan dari Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Tersebut.

Adanya konflik norma mengenai *Parate Eksekusi* dapat menyebabkan ketidakpastian hukum karena tidak adanya kepastian hukum karena adanya kerancuan dan konflik norma mengenai *Parate Eksekusi*. Hal ini juga dapat menyebabkan banyak gugatan perdata dari pihak Debitur yang tidak puas atas pelaksanaan *Parate Eksekusi* objek jaminan hak tanggungan miliknya untuk di eksekusi oleh kreditur yang menggunakan upaya *Parate Eksekusi* tersebut ,akibat konflik norma dalam pengaturan *Parate Eksekusi* seperti yang dibahas di atas debitur dapat mendalilkan bahwa pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh kreditur menurut ketentuan Pasal 6 UUHT telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR.⁹⁶

Bagi pihak kreditur, pemegang hak tanggungan juga mengakui kesulitan dalam melakukan *parate executie* terhadap objek hak tanggungan jika debitur cidera janji atau tidak melakukan apa yang dijanjikan. Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (*Parate Eksekusi*), jika bank (kreditur) mengajukan permohonan pelelangan secara langsung kepada Kantor Lelang, permohonan tersebut akan ditolak oleh Kantor Lelang. Kantor Lelang berpendapat bahwa untuk melakukan eksekusi objek hak tanggungan, diperlukan ijin atau *fiat* pengadilan terlebih dahulu. Bilamana *parate eksekusi* objek hak

⁹⁶Yudhis Tira Cahyono, 2016, "Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menggunakan Upaya *Parate Eksekusi*", Jurnal Hukum Magister Ilmu Hukum dan Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, h.19

tanggung yang dalam pelaksanaannya terlebih dahulu harus mendapatkan *fiat* Ketua Pengadilan Negeri, berarti ada perubahan makna yang terkandung dalam pengertian *parate executie* hak tanggungan atas tanah sehingga pelaksanaan *Parate Eksekusi* sangat sulit untuk dilaksanakan berbeda dengan tujuannya semula. Apabila debitur tidak menerima begitu saja pelaksanaan *Parate Eksekusi* bahkan dapat juga melakukan perlawanan terlebih debitur juga tegas menolak melakukan pengosongan terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut. jika perlawanan ini diterima, pengadilan akan memprosesnya sebagai perkara biasa, dan pastinya akan menyita waktu, tenaga dan biaya bagi perbankan.⁹⁷

Selain itu, karena adanya konflik norma antara Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR, masih ada dualisme pendapat di antara hakim tentang eksekusi hak tanggungan, hakim yang diberikan kebebasan untuk memutus sengketa *Parate Eksekusi* menurut keyakinannya, dan ada hakim yang berpendapat pelaksanaan *Parate Eksekusi* tetap harus meminta ijin/*fiat* dari Pengadilan Negeri tetapi ada juga hakim yang berpendapat lain bahwa pelaksanaan *Parate Eksekusi* sudah tidak lagi meminta ijin/*fiat* dari pengadilan sehingga tidak tercapai kepastian hukum.

⁹⁷ *Ibid.* h.20.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Kekuatan eksekutorial pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diatur secara tegas dalam pasal 14 jo 20 jo 26 UUHT, yang menimbulkan konsekuensi bahwa SHT memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai dasar pelaksanaan eksekusi karena hak tanggungan merupakan satu-satunya Lembaga jaminan hak atas tanah di Indonesia yang diatur dalam UUHT dan masih berlaku saat ini.
2. Pelaksanaan eksekusi akta jaminan hak tanggungan tidak bisa secara langsung dilakukan saat terjadi kredit macet, dikarenakan walaupun dalam pasal 224 HIR telah mengakomodir tentang eksekusi akan tetapi dalam dalam Pasal 6 UUHT bertentangan terhadap ketentuan tersebut yang akhirnya menimbulkan inkonsistensi terhadap pelaksanaan eksekusi. Hal ini menimbulkan pelaksanaan eksekusi harus berdasarkan permohonan penetapan pengadilan tidak semata mata dilakukan secara langsung saat tertugat terbukti melakukan wanprestasi.

4.2 Saran

1. Saran yang pertama ditujukan kepada pemerintah dengan uapaya berikut: Alangkah baiknya dalam mewujudkan salah satu sifat Hak Tanggungan yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, diharapkan dalam penerapan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (*Parate Executy*), lebih mencermati dan memahami isi dan maksud dari eksekusi tersebut sehingga dalam pelaksanaannya tidak rancu dengan pelaksanaan Title eksekutorial yang pelaksanaannya melalui *fiat* dari Ketua Pengadilan Negeri.
2. Saran yang kedua ditujukan kepada pihak penegak hukum selaku Hakim dan Pengadilan Negeri: Hendaknya penegak hukum yang berhubungan

dengan pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan harus bisa menegakkan Undang-undang Hak Tanggungan sehingga para kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat memanfaatkan hak eksekusi tersebut dengan mudah dalam menyelesaikan kredit macet oleh debitur. Demikian juga Ketua Pengadilan Negeri seharusnya dapat memberikan keputusan “dapat dilaksanakan terlebih dahulu” eksekusi hak tanggungan tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adonara, Firman Floranta. 2021. *Pilar – Pilar Hukum Perikatan*. Depok: RajaGrafindo Persada.
- Asyhadie, Zaeni dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia (Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah)*, Mataram: Sinar Grafika.
- Djumhana, Muhamad. 2006. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya.1996, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Cet. 5*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Hariyani, Iswi Dkk. 2018. *CREDIT TOP SECRET Buku Pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta: ANDI Yogyakarta.
- _____. 2018. *Buku Pirntar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Hariyani, Iswi. 2010. *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Hartanto, Andy. 2015. *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya.
- Hasanah, Uswatun. 2021. *Hukum Manajemen*. Surabaya: Citra Intrans Selaras.
- Hasibuan, Malayu S.P. 2011, *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cetakan keenam, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Khoidin, M. 2005. *Problema Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan*, LaksBang Presindo, Yogyakarta.

- Marzuki Mahmud, Peter. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mulyono Pudjo, Teguh. 1996. *Manajemen Prekreditasi Bagi Bank Komersil*. Yogyakarta: BPFE.
- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo.
- S. Gazali, Djoni dan Rachmadi Usman. 2012. *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso Az, Lukman. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka.
- Siamat, Dahlan. 2001. *Managemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Soerodjo, Irawan. 2016. *Hukum Perjanjian dan Pertanahan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Suadi, Amran. 2019. *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana (Divisi dari PRENADAMEDIA Group).
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Susanti, Dyah Ochtorina dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyatno, Anton. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Usman, Rachmadi. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Veithzal, Rivai dkk. 2008. *Bank and Financial Institution Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Skripsi & Jurnal

- Abdillah, Zam. 2008. "Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Tanah Kredit Bank". Tesis. Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta". Yogyakarta.

- Cahyono, Yudhis Tira, 2016, "Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi", Jurnal Hukum Magister Ilmu Hukum dan Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang.
- Citraning Rahmawati, Ayu, " Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Secara dibawah Tangan. Lex Jurnal: Kajian Hukum dan Keadilan. Vol.3 No.2, 2019.
- Hanavia, Evie, "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan". Jurnal Repertorium. Vol. IV No.1, 2017.
- Ngadenan, "Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi kepentingan Kreditur di Mungkid". Jurnal *Law Reform*. Vol.5 No.1, 2010.
- Nugraheni, Ninis, " Problematika Eksekusi Resi Gudang Sebagai Objek Jaminan", Jurnal Hukum Acara Perdata. Vol. 3 No. 2, 2017.
- Paputungan, Nina, "Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit". Jurnal *Lex Privatum*. Vol. 4 No.2, 2016.
- Susila, Wahyu. 2019. "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Kasus PT. BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA)" Tesis. Program Magister (S-2) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.
- veni Momuat, Yunita. 2010. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuatan Eksekutorial Pada Sertifikat Hak Tanggungan". Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang.
- Wahidah, Zumrotul, "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata". Jurnal Peradaban dan Hukum Islam. Vol. 3 No. 2, 2020.
- Wiji Novira, Restu. 2014. "Efektivitas Pengendalian Kredit Macet Pada PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) BKK Purworejo Periode Tahun 2012-2013", Skripsi. Program Studi Akuntansi Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta. Yogyakarta.

Peraturan PerUndang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesia*,
(Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).

Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (*Hir Herziene Indlansch Reglement*)

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan
atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran
Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik
Indonesia Nomor 3790).

Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan
PerUndang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-undang, Rancangan
Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei
1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang
Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang
Negara Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara
Nomor 44/PN/2000 Tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang Kepala Badan
Urusan Piutang dan Lelang Negara.

Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002,
tertanggal 27 September 2002, Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan
Lelang.

Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002,
tanggal 27 September 2002 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/1998
Jo Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor:
SE23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT

Surat Menteri Keuangan No. 3041/KMK.01/2002, tertanggal 13 Juni 2002 tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang