

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DALAM PELAKSANAAN  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**Elza Syarief  
Yudhi Priyo Amboro  
Risky Hadi Putra**

***Abstract***

*The study aims to review and analyze the effectiveness of the application of the legislation – Act No. 4 of 1996 on the rights of the Legal Protection Against Creditors Dependents In Execution. The research method used was the normative research. The results showed the form of legal protection the certificate holder's rights of creditors against the debtor who did a dependent resistance time collateral was executed was a dependent Right certificate and certificate Rights over land. The occurrence of nonperforming loans or credit problems are generally caused by the global economic downturn are having an impact on inflation and the weakening of the business sector in addition to other factor was not assessed debtors character cooperative.*

***Keywords:*** *Legal protection of Creditor Rights related dependents.*

**A. Latar Belakang Masalah**

Dunia perbankan saat ini menjadi salah satu kebutuhan masyarakat di dalam mengelola keuangan. Pertumbuhan Ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya perbankan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Sehatnya dunia perbankan secara tidak langsung akan mempengaruhi stabilitas ekonomi karena dunia perbankan merupakan salah satu faktor pendukung pembangunan nasional.

Kehidupan ekonomi modern tidak dapat lepas begitu saja dari aspek dan tujuan pemberian kredit sebagai upaya riil untuk mengangkat aspek pertumbuhan modal dan investasi dunia usaha dikalangan para pengusaha sebagai pelaku usaha atau pelaku bisnis. Sektor industri dinilai sangat dekat dengan dunia perbankan, penyaluran dana dari bank ke perusahaan industri secara tidak langsung akan mempengaruhi kelancaran perusahaan dalam menjalankan bisnisnya.

Untuk itu perusahaan akan mencari bank yang dinilai sehat untuk menyalurkan dananya ke perusahaan industri tersebut. Jika bank yang beroperasi di Indonesia sehat, maka bank dapat efektif dalam menyalurkan dana bagi masyarakat untuk memajukan dunia usaha dan industri yang berakhir pada meningkatnya ekonomi masyarakat.

Di dalam Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, bahwa lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia, antara lain dengan memberikan kredit kepada para debitur dalam jumlah besar maupun kecil sehingga lembaga keuangan dikenal luas oleh masyarakat sebagai salah satu lalu lintas peredaran uang. Hal itu dianggap sesuai dengan fungsi bank itu sendiri dimana bank adalah suatu

bentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.<sup>1</sup>

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan. Kegiatan utama bank sebagai salah satu lembaga intermediasi adalah menyalurkan kredit ke masyarakat dengan membuat perjanjian kredit.

Perjanjian kredit berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank terjamin dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu, sebelum pemberian kredit dilakukan, bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan hukum yang memadai.<sup>2</sup>

Definisi dari bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Oleh karena itu, dalam melakukan kegiatan usahanya sehari-hari bank harus mempunyai dana agar dapat memberikan kredit kepada masyarakat.<sup>3</sup>

Kredit merupakan faktor yang penting dalam perkembangan perekonomian masyarakat, pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah sebagai berikut : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”<sup>4</sup>

Pemberian kredit oleh bank senantiasa memberikan kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Kemacetan kredit seperti ini secara tidak langsung juga akan memberikan dampak yang negatif terhadap masyarakat, Untuk memperkecil kerugian yang ditimbulkan oleh kredit macet tersebut, lazimnya pihak bank akan meminta kepada pihak debiturnya untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kredit tersebut.

Selain itu dengan meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, meskipun prosentase jumlah dan peningkatannya kecil, tetapi kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan. Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola

---

<sup>1</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

<sup>2</sup> Rachmadi Usman, Op. Cit. halaman : 264

<sup>3</sup> Kuncoro dalam bukunya Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi (2002: 68),

<sup>4</sup> Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,

kegiatan yang disalurkan. Kebanyakan bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut disebabkan terjerat kasus-kasus kredit bermasalah dalam jumlah besar.

Untuk memperkecil risiko yang akan dialami dan juga untuk menjaga agar kondisi bank tetap berjalan secara efisien, sehat, wajar serta mampu melindungi dengan baik dana yang dihimpun oleh bank dalam masyarakat bank dianggap perlu untuk membuat kesepakatan atau dikenal dengan Perjanjian Kredit (PK) dengan calon debitur sebelum kredit yang diajukan calon debitur diterima oleh pihak bank. Dari beberapa kesepakatan dengan disaksikan oleh kuasa hukum, pihak bank berhak meminta agunan resmi dari calon debitur sebagai jaminan dari pinjaman yang telah diajukan.

Guna menjamin kepentingan bank maka salah satunya dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum pada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya dengan cepat dan biaya ringan adalah dengan memperkuat lembaga jaminan untuk kredit yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah atau Kependekan dari Undang-Undang tersebut adalah “ Undang-Undang Hak Tanggungan “ ( UUHT ).

Lembaga ini banyak memberikan manfaat dan kepastian dalam menyelesaikan kredit macet perbankan dengan sistem yang terjaga dan eksekusi yang mudah terhadap objek Hak Tanggungan tanpa harus melalui gugatan di Pengadilan Negeri yang berbelit dan membutuhkan waktu yang lama. Hak Tanggungan merupakan jaminan yang bendanya berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk tanah Negara yang telah terdaftar.

Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah.

Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dari debitur.

Kemudian didalam Undang-Undang Hak Tanggungan juga diatur bahwa untuk melindungi hak kreditur apabila debitur wanprestasi adalah melalui eksekusi Hak Tanggungan. Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Tanggung jawab bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar bank selaku kreditor

dengan nasabah selaku debitur. Secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Terjadi proses pergeseran privat publik merupakan suatu aspek penerapan sistem yang menyimpang. Jika hubungan perbankan adalah bersifat privat, dalam proses penanganan kredit macet demi percepatan pengembalian alasan ekonomis lainnya, maka tidak seluruhnya diajukan ke pengadilan negeri. Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi).

Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka. Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan kepada kreditor apabila debitornya wanprestasi, yaitu melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Namun, terdapat beberapa faktor permasalahan yang pada akhirnya membuat perbankan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan. Padahal kemudahan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan sangat membantu Bank dalam menyelesaikan kredit macet atau kredit bermasalahnya. Bank akan semakin mengalami kerugian apabila kredit macet tersebut tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang relatif cepat. Hal ini disebabkan karena selain harus menanggung kerugian atas kredit macet tersebut, Bank juga harus mencadangkan sejumlah dana tertentu selama kredit macet tersebut belum terselesaikan.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut : **Pertama**, Bagaimana Undang - undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam memberikan perlindungan hukum pada pihak bank atas pemberian kredit oleh kreditur kepada calon debitur ? **Kedua**, Bagaimana efektifitas Undang - undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pada saat pelaksanaan eksekusi dilakukan ? **Ketiga**, Bagaimana peran Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut dalam mencegah dan meminimalisir terjadinya kredit macet ?

## **B. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif. Dalam kaitannya dengan penelitian normatif, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini adalah Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah menjadi No.10 tahun 1998, serta kehadiran Undang-undang No.23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, dan Undang-undang No.3 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No.23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam penelitian ini yang menjadi fokus dan populasi penelitian adalah Pelaku Bisnis atau Debitur yang

menggunakan jasa perbankan untuk melakukan perjanjian kredit, pihak kreditur dalam artian pegawai bank yang terdiri dari bagian *appraisal*, *collection* maupun *account officer*. Selain itu pihak notaris, pengadilan negeri kota batam serta KPCLN kota Batam.

### **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **1. Bentuk Perlindungan Hukum Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Bagi Kreditur Sebagai Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan**

Berdasarkan contoh kasus yang ada Upaya Perlawanan hukum yang dilakukan oleh debitur dan/atau penjamin adalah gugatan ke Pengadilan Negeri. Gugatan ke Pengadilan Negeri yang dilakukan oleh debitur dan/atau penjamin mempunyai alasan yang menurutnya benar. Dasar gugatan yang dilakukan debitur adalah keberatan atas dilakukannya eksekusi terhadap jaminannya, karena debitur beranggapan bahwa perjanjian kredit tersebut masih bisa dijalankan dengan melakukan penyelamatan kredit lagi.

Hal tersebut jelas tidak benar karena kreditur (bank) hanya melakukan penyelamatan kredit sebanyak 2 (dua) kali saja. Apabila penyelamatan kredit tidak mendapatkan hasil maka kreditur akan melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Meskipun usaha debitur dalam melakukan gugatan didampingi oleh beberapa instansi lain seperti Komnas HAM dan BPKN, pihak kreditur hanya berpegang pada undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah.

Proses jalannya persidangan dan pengeksekusian dianggap batal apabila dalam pelaksanaannya ada yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang itu sendiri. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 20 Eksekusi Hak Tanggungan ayat 4 menerangkan bahwa : “setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.

Bentuk perlindungan hukum kreditur terhadap debitur yang melakukan perlawanan saat jaminannya dieksekusi adalah dengan memegang sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan debitur. Sertifikat Hak Tanggungan yang diserahkan debitur kepada pemegang Hak Tanggungan (bank) akan menjadi bukti autentik dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan pada saat debitur wanprestasi.

Dalam sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang membuat sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Acte Hypotheek sepanjang mengenai Hak Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Sebagaimana telah diatur didalam Undang-

undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan Undang - Undang ini adalah : Pasal 1 angka 1 : Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*droit de preference*).<sup>5</sup>

Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”<sup>6</sup>

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya.<sup>7</sup>

Pembahasan ini memiliki kaitannya dengan Teori Hukum Progresif yang menyatakan hukum sebagai institusi yang dinamis (*law as a process, law in the making*).

## **2. Efektifitas Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam memberikan perlindungan hukum bagi kreditur**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Account Officer pada salah satu Bank Umum di Kota Batam. Pelaksanaan penyelamatan kredit dilakukan dengan cara melakukan negoisasi terlebih dahulu dengan pihak debitur untuk menentukan penyelamatan kredit sesuai kemampuan debitur dengan mengubah beberapa syarat perjanjian kredit.

Tindakan penyelamatan kredit dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, apabila tindakan penyelamatan kredit yang pertama tidak berhasil maka akan dilakukan penyelamatan kredit yang kedua dengan cara melakukan negoisasi lagi dengan pihak debitur untuk menentukan penyelamatan kredit dengan perubahan syarat penyelamatan kredit yang pertama sesuai kemampuan debitur untuk memperbaiki kualitas kredit.

Tindakan penyelamatan kredit hanya dapat dilakukan jika menurut bank debitur telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut: Kelanggengan (kemampuan bertahan hidup) dari produk debitur; Kondisi pasar produk debitur dapat diterima; Debitur mempunyai kemampuan manajemen; Debitur mempunyai sumber pembayaran finansial dalam membayar kembali pinjamannya; Bank akan dapat memperbaiki posisinya melalui Perbaikan atas kelengkapan dan keabsahan dokumen serta menambah dan memperkuat posisi jaminan; Debitur beritikad baik dan bersedia bekerja-sama serta bersikap transparan.<sup>8</sup>

Hal tersebut dilakukan untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah pada masa yang akan datang. Akan tetapi perjalanan perjanjian kredit tidak semua bisa berjalan dengan

---

<sup>5</sup> Pasal 14 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, 1999:24

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, 2003 hal:57-61

<sup>8</sup> Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet* 2010 hal: 130

baik. Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.

Hal tersebut juga dijelaskan dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa : “Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang - Undang Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan belakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan.”

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada Bank Umum di Kota Batam biasanya dilakukan dengan 3 (tiga) hal sebagai berikut: Pelelangan Umum adalah cara alternatif apabila upaya penyelamatan kredit macet yang dilakukan pihak kreditur tidak berhasil.

Dalam pelelangan umum pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagai mana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan; Penjualan di bawah tangan Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dan akan mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan.

Pada Bank Umum di Kota Batam penjualan di bawah tangan dilakukan dengan cara sukarela yaitu dengan memberikan wewenang kepada debitur untuk mencari pembeli dengan harga yang lebih tinggi dari harga limit yang ditentukan oleh pihak bank.

Penjualan di bawah tangan diatur dalam pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 menyebutkan bahwa: “atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Di dalam Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa: “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”; Putusan Pengadilan Negeri Peraturan tentang pelaksanaan eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri belum ada di Undang-Undang Hak Tanggungan tetapi hal ini dikuatkan dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

“selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Tujuan utama yang hendak dicapai dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan adalah keberhasilan dengan tingkat pengembalian kredit yang maksimal dari debitur.

Dalam hal ini kaitannya dengan Teori Hukum Progresif adalah Hukum sebagai ajaran pembebasan yang artinya hukum progresif lebih mengutamakan “tujuan” daripada “prosedur”.

Dalam konteks ini, untuk melakukan penegakkan hukum, maka diperlukan langkah-langkah kreatif, inovatif dan bila perlu melakukan “mobilitas hukum” maupun “rule breaking”.

### **3. Peran Undang – Undang Hak Tanggungan Dalam Meminimalisir Kredit Bermasalah**

Timbulnya kredit bermasalah antara lain disebabkan oleh faktor sumber daya manusia. Dalam hal ini, tenaga yang tersedia tidak memadai, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Akibatnya, proses pemberian dan pemantauan kredit tidak dapat terlaksana secara baik. Penempatan SDM yang tidak memenuhi syarat dari segi kemampuan, pendidikan dan kepribadian dapat menghasilkan kredit-kredit yang rawan. Disamping itu, kuantitas SDM (Sumber Daya Manusia) yang tidak memadai juga dapat mengganggu proses pembinaan dan pengawasan kredit.

Proses perkreditan harus dilaksanakan dengan memperhatikan undang-undang, peraturan, kebijakan, dan prosedur perkreditan yang berlaku, yang dikeluarkan otoritas moneter (Bank Indonesia).

Faktor internal yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah: (a) Adanya self dealing atau tindak kecurangan dari aparat pengelola kredit; (b) Bank terlalu mengejar target, sehingga melupakan kaidah-kaidah kehati-hatian (prudential banking); (c) Petugas Bank terlalu memfokuskan terhadap jaminan sehingga tidak memperhatikan kemampuan debitur; (d) Petugas Bank merasa berhutang budi kepada debitur, karena memperoleh imbalan atau hadiah dari debitur atas persetujuan kreditnya; (e) Bank terlambat mencairkan pinjaman, sehingga kredit yang dicairkan tepat waktu penggunaannya; (f) Nominal pinjaman tidak sesuai kebutuhan debitur (terlalu besar atau terlalu kecil); (g) Debitur mendapat katabelece dari pejabat yang lebih tinggi baik dari top manajemn Bank itu sendiri atau dari pejabat pemerintah yang berkuasa; (h) Kurangnya pengetahuan teknis para pengelola kredit; (i) Pengelola kredit tidak tegas dan lemah dalam melakukan monitoring penggunaan kredit; (j) Kurang baiknya “menagement information system” yang ada di Bank tersebut; (k) Kebijakan kredit yang ada belum memadai; (l) Pengelola kredit tidak hati-hati (ceroboh) dan menggampangkan semua prosedur yang harus dilaksanakan; Dari uraian tersebut maka faktor manusia atau pengelola kredit sangat dominan perannya dalam memunculkan kredit bermasalah.<sup>9</sup>

Pada dasarnya Undang – Undang Hak Tanggungan hanya mengatur mekanisme dalam urusan kegiatan pengkreditan yang mengikat suatu jaminan dengan Hak Tanggungan, akan tetapi dalam kaitannya dengan pencegahan kredit yang bermasalah upaya pihak pemberi kredit yang harus memperhatikan prinsip kehati-hatian yang meliputi Permohonan, Analisis, Keputusan, Perjanjian, Pengikatan Jaminan, Dropping Kredit, Pengawasan, Pelunasan dan atau Perpanjangan.

Dalam hal ini Undang – Undang Hak Tanggungan ada disebabkan oleh adanya permasalahan dari dunia pengkreditan yang mengatas namakan Hak Tanggungan sebagai

---

<sup>9</sup> *Ibid*, Harahap, 2005 hal:200-201



Jaminan. Untuk itu, Undang – Undang no 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini tidak terlalu berperan dalam meminimalisir atau mencegah terjadinya Kredit Macet, hanya saja Undang – Undang no 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini mencegah terjadinya kredit macet yang berkelanjutan.

Undang-Undang Hak Tanggungan ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia.<sup>10</sup>

Teori Hukum Progresif yang berkaitan dengan pembahasan ini adalah Hukum Sebagai Aspek Peraturan dan Perilaku dengan kata lain Peraturan akan membangun system hukum positif yang logis dan rasional. Sedangkan aspek perilaku atau manusia akan menggerakkan peraturan dan system yang telah terbangun itu.

#### **D. Kesimpulan**

Bentuk perlindungan hukum kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan terhadap debitur yang melakukan perlawanan saat jaminannya dieksekusi adalah sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Atas Tanah. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memiliki Title Eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan Hak Tanggungan yang bersifat Droid De Suite.

Apabila debitur memiliki lebih dari satu kreditur dan kemudian suatu saat salah satu atau semua kredit debitur macet maka kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan dari pada kreditur lain sehingga dapat melakukan eksekusi jaminan untuk mendapatkan pelunasan utang debitur secara utuh.

Hal ini merupakan keistimewaan dari Hak Tanggungan yang bersifat droid de preference sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku.

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah suatu Undang-Undang yang dirancang dengan tujuan penyelesaian kredit yang telah diputuskan bermasalah atau kredit macet. Artinya, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak diwajibkan untuk memberikan upaya pencegahan sebelum kredit yang akan diputuskan bermasalah. Akan tetapi Undang-undang perbankan (UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah melalui UU No. 10 tahun 1998, pasal 8 mengingatkan bahwa : “Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan (i) analisis

---

<sup>10</sup> Hikmahanto Juwana, *Sekilas tentang Hukum Persaingan Usaha dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1999*. 2005:28.

yang mendalam atau (ii) itikad dan (iii) kemampuan serta (iv) kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

Hikmahanto Juwana, *Sekilas tentang Hukum Persaingan Usaha dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1999*. 2005:28.

Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet 2010* hal: 130

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, 1999:24

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, 2003 hal:57-61

Kuncoro dalam bukunya *Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi* (2002: 68),

### **Undang-Undang**

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.