



**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG SERTIPIKAT  
HAK TANGGUNGAN TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN DI PD BPR BKK KABUPATEN PEKALONGAN**

Agustyan Nur Afiati\*, R. Suharto, Ery Agus Priyono  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [tyaagustyan8@gmail.com](mailto:tyaagustyan8@gmail.com).

**ABSTRAK**

Kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan tersebut atas kekuasaan sendiri apabila debitur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Tetapi dalam praktiknya sering terjadi perlawanan dari pihak debitur, sehingga menghambat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Tujuan penelitian untuk mengetahui perlindungan hukum kreditur pemegang sertipikat hak tanggungan berdasarkan perjanjian dan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur yang cidera janji di PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan. Metodologi penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris.

Hasil penelitian ini bentuk perlindungan hukum kreditur pemegang sertipikat hak tanggungan terhadap debitur yang melakukan wanprestasi adalah dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki Title Eksekutorial diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, dengan sertipikat Hak Tanggungan, kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditur memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitur. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, bank melakukan pendekatan persuasife terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar diperoleh penyelesaian kredit secara damai tanpa melalui eksekusi, apabila tidak mendapatkan hasil maka upaya selanjutnya adalah dengan Proses eksekusi Hak Tanggungan dilakukan sesuai Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan parate eksekusi dan eksekusi dengan pertolongan hakim.

Kata Kunci: Jaminan, Hak Tanggungan, Eksekusi

**ABSTRACT**

*Creditor whom holding Mortgage certificate has the right to sell the collateral on its own authority if the breach debtor defaults as set forth in Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. But in practice it is often opposition from the debtor, thus impeding the execution of Mortgage.*

*The aim of research is to determine the legal protection of creditor whom holding Mortgage certificate under the agreement and the legislation in force and execution against the debtor Mortgage breach in PD. BPR BKK Pekalongan. The research methodology used is empirical juridical.*

*From the research revealed the form of the legal protection of creditor whom holding mortgage certificate against breach debtor who has Title Executorial stipulated in Pasal 14 ayat (2) UUHT; the lender retains the right material on the land or building used as collateral, so that the lender has full authority to execute the guarantee to obtain repayment of the debtor. Execution Mortgage, bank executes persuasive approach to customers. This approach is done in order to obtain credit settlement amicably without going through execution, if it does not get results then the next effort is to process execution Mortgage done in accordance with Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Mortgage execution carry out with parate execution and execution with the help of judges.*

Keywords: Security, Mortgage, Execution

## I. PENDAHULUAN

Pihak bank dalam melaksanakan eksekusi telah memberikan sebuah toleransi kepada debitur, ketika pada pihak debitur belum menjalankan kewajibannya dengan memberikan peringatan kepada debitur, dengan berlandaskan pada peri kemanusiaan pihak bank masih memberi ruang kepada debitur untuk berkomunikasi kepada pihak bank untuk menyelesaikan pelunasan hutangnya. Kreditur tidak langsung melakukan eksekusi sesuai dengan perjanjian, tetapi masih menunggu pihak debitur untuk melakukan pelunasan dengan penjualan dibawah tangan. Di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan eksekusi hak tanggungan hanya terjadi apabila debitur tidak ada komunikasi dengan pihak bank untuk menyelesaikan hutang. Sehingga menyebabkan bank harus mengeksekusi, tetapi selama debitur masih beritikad baik untuk menyelesaikan hutang maka bank bersedia untuk membantu debitur.<sup>1</sup>

Bank sejatinya berada diposisi yang kuat dengan memegang bukti sertipikat hak tanggungan yang memiliki *Title Eksekutorial*, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi iktikad buruk yang dilakukan oleh debitur bermasalah dengan melakukan perlawanan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mengakibatkan proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut menjadi terhambat dan tertunda yang

akan menyita waktu, tenaga dan biaya bagi pihak bank, salah satu kasus yang terjadi di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan adalah saat debitur dinyatakan telah wanprestasi dan akan dilaksanakan eksekusi hak tanggungan oleh kreditur, terjadi suatu perlawanan yaitu debitur mengajukan gugatan ke pengadilan negeri Pekalongan, saat kreditur menerima gugatan tersebut dan bermaksud untuk meneruskan kasus tersebut, tak berselang lama debitur menemui kreditur dan merundingkan untuk diadakan suatu eksekusi dibawah tangan, dan agar kasus tersebut tidak diteruskan di Pengadilan. Salah satu kasus ini adalah bukti bahwa pihak bank perlu melakukan tindakan hukum untuk menanggulangi masalah tersebut agar tidak terjadi lagi di kemudian hari.<sup>2</sup>

Dari uraian di atas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain:

1. Bagaimana perlindungan hukum kreditur pemegang sertipikat hak tanggungan di PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan berdasarkan perjanjian dan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang cidera janji di PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan?

---

<sup>1</sup> **Penelitian Pendahuluan** dengan Kepala Bidang Manajemen Risiko PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan, Senin 19 Desember 2016.

---

<sup>2</sup> **Penelitian Pendahuluan** dengan Kepala Bidang Manajemen Risiko PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan, Rabu 02 November 2016.

## II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif.

Penelitian Yuridis Normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka seperti undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum. Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah dekriptif-analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam penelitian ini.<sup>3</sup>

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian disusun secara lengkap, sistematis, benar dan konsisten, yang untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif, yaitu dengan memperhatikan data-data yang ada dalam praktek. Kemudian dibandingkan dengan data yang diperoleh dari kepustakaan, dengan tujuan untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya disusun dalam karya ilmiah dalam bentuk penulisan hukum (skripsi).<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), halaman 97.

<sup>4</sup>Rianto Adi, *Metodelogi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: GRANIT, 2004)., halaman 128.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Di PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan Berdasarkan Perjanjian dan Perundang-Undangan Yang Berlaku

#### a. Berdasarkan Perjanjian

1. Pasal 12 ayat (2) disebutkan peminjam setuju dan menyatakan bahwa bank berhak untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku, baik yang diatur dalam perjanjian, diatur oleh Undang-Undang yang menyangkut agunan dan harta benda kekayaan peminjam.
2. Pasal 13 ayat (2) juga mengatur bahwa apabila debitur menunggak angsuran lebih dari 3 (tiga) kali agunan yang berupa tanah sawah/darat/tambak dipasang papan atau sarana lainnya dengan tulisan "TANAH INI MASIH DALAM PROSES AKAN DIJUAL, Hubungi Telp. Momor (0285) 381612" atau "TANAH INI MASIH DIJADIKAN AGUNAN DI PD BPR BKK KAB. PEKALONGAN" dan untuk agunan yang berupa tanah dan bangunan dipasang papan dengan tulisan "TANAH DAN BANGUNAN INI MASIH DIJADIKAN AGUNAN DI PD. BPR BKK KAB. PEKALONGAN", lalu dalam Pasal 13 (3) yaitu Peminjam setuju apabila kualitas pinjamannya menjadi macet,

untuk agunan yang berupa tanah sawah/darat/tambak dipasang papan atau sarana lainnya dengan tulisan “TANAH INI AKAN DIJUAL, Hubungi Telp. Momor (0285) 381612” dan untuk agunan yang berupa tanah dan bangunan dipasang papan dengan tulisan “TANAH DAN BANGUNAN INI AKAN DIJUAL, Hubungu Telp. Momor (0285) 381612” atau “TANAH DAN BANGUNAN INI MASIH DIJADIKAN AGUNAN DI PD BPR BKK KAB. PEKALONGAN”

**b. Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan**

Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan, “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grossa akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Sertipikat Hak Tanggungan yang diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan dalam sertipikat hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang membuat sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan

Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse* akta sepanjang mengenai Hak Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

*Grosse* akta diatur dalam Pasal 224 HIR yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap, artinya karena sertipikat hak tanggungan merupakan pengganti *grosse* akta, maka pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan tanpa harus melalui putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap jika debitur wanprestasi. Jaminan dengan hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau biasa disebut UUHT, dalam UUHT banyak ketentuan-ketentuan yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, yaitu:

a. Kedudukan Yang Diutamakan bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*). Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan, hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan sebagai berikut, “Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan

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

b. Mudah Pelaksanaan Eksekusinya

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Pasal 14 jo Pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996). Artinya sesuai dengan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 bahwa sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grossa akta hipotik mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap memberikan hak pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi.

Adapun prosedur eksekusinya bisa dengan penjualan dibawah tangan sebagaimna diatur dalam Pasal 20 ayat (2) yang menyatakan sebagai

berikut, “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”. Eksekusi juga bisa dilakukan melalui penjualan lelang yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) b, yaitu, “Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat 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 utang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya”.

c. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada Hal diatas biasa disebut dengan asas *droit de suite*, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) diatur dalam Pasal 7 yang menyatakan sebagai berikut, “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Hal ini merupakan satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT kepada kreditur pemegang

Hak Tanggungan. Jadi walaupun hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain, Hak Tanggungan tersebut masih melekat pada hak atas tanah tersebut sebelum dihapuskan.

Tujuan kreditur menyimpan sertipikat Hak Atas Tanah bukan untuk mengambil alih kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut, tetapi untuk mengantisipasi terjadi masalah atau sengketa terhadap jaminan berupa tanah tersebut dalam jangka waktu perjanjian kredit.

### **c. Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No 14/2013 menyebutkan bahwa :

- a. Pasal 2 menyebutkan bahwa :
  - Dalam hal debitor sungguh-sungguh cidera janji, pihak kedua oleh pihak pertama dengan akta ini diberi dan dinyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa. Untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
  - jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan

peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat perjanjian.
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
  - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.
  - e. Mengambil dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor.
  - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
- Sertipikat tanda bukti atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan akan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh pihak kedua dalam melaksanakan hak haknya sebagai pemegang hak tanggungan dan untuk itu pihak pertama dengan akta ini

memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk menerima sertifikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah hak tanggungan ini didaftarkan.

## **2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitur Cidera Janji Di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan**

### **a. Eksekusi Hak Tanggungan menurut Perjanjian Kredit**

1. Dijelaskan dalam perjanjian kredit Pasal 12 ayat (1) bahwa “Perjanjian kredit disepakati berhenti/berakhir dan semua kewajiban peminjam berupa pokok pinjaman, biaya bunga, denda dan biaya-biaya lain yang timbul dari perjanjian ini wajib dibayar lunas dan sekaligus oleh peminjam pada saat ditagih bank, apabila:
  1. kewajiban angsuran baik pokok dan/atau bunga tidak dibayar selama 3 bulan atau 3 kali angsuran berturut-turut.
  2. Peminjam tidak bisa melunasi seluruh pinjamannya tepat pada waktunya.
  3. Peminjam melanggar dan/atau tidak melaksanakan kewajiban yang diisyaratkan dalam perjanjian ini.
  4. Data dan informasi mengenai peminjam, usahanya dan agunan yang diserahkan pada bank ternyata tidak benar/tidak sesuai kenyataan yang ada”.
  5. Pasal 12 ayat (2) “Dengan kejadian tersebut diatas maka peminjam setuju dan menyatakan bahwa bank berhak untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku, baik yang diatur dalam perjanjian ini, diatur oleh Undang-Undang yang menyangkut agunan dan harta kekayaan peminjam”.
6. Pasal 13 ayat (1) “Bank berhak memberikan peringatan/teguran kepada peminjam apabila peminjam lalai memenuhi kewajiban sebagaimana dalam perjanjian kredit ini baik secara lisan maupun tulisan.
7. Pasal 13 ayat (2) “Peminjam setuju apabila terjadi tunggakan angsuran lebih dari 3 (tiga) kali angsuran untuk agunan yang berupa tanah sawah/darat/tambak dipasang papan atau sarana lainnya dengan tulisan “TANAH INI MASIH DALAM PROSES AKAN DIJUAL, Hubungi Telp. Momor (0285) 381612” atau “TANAH INI MASIH DIJADIKAN AGUNAN DI PD BPR BKK KAB. PEKALONGAN” dan untuk agunan yang berupa tanah dan bangunan dipasang papan dengan tulisan “TANAH DAN BANGUNAN INI MASIH DIJADIKAN AGUNAN DI PD. BPR BKK KAB. PEKALONGAN”.
2. Pasal 13 ayat (3) “Peminjam setuju apabila kualitas pinjamannya menjadi macet, untuk agunan yang berupa tanah sawah/darat/tambak dipasang papan atau sarana lainnya dengan tulisan “TANAH INI

AKAN DIJUAL, Hubungi Telp. Nomor (0285) 381612” dan untuk agunan yang berupa tanah dan bangunan dipasang papan dengan tulisan “TANAH DAN BANGUNAN INI AKAN DIJUAL, Hubungi Telp. Nomor (0285) 381612” atau “TANAH DAN BANGUNAN INI MASIH DIJADIKAN AGUNAN DI PD BPR BKK KAB. PEKALONGAN”.

3. Pasal 14 ayat (1) menyebutkan bahwa “Untuk penyelesaian pinjaman apabila kualitas kreditnya menjadi macet peminjam setuju untuk:
  1. Menjual sendiri agunannya untuk melunasi pinjamannya paling lama 3 (tiga) bulan sejak kualitas pinjamannya menjadi macet.
  2. Menyerahkan agunan dengan sukarela kepada bank untuk segera dijual baik melalui lembaga lelang maupun pasaran umum. Membayar biaya lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”
4. Pasal 14 ayat (2): “Apabila dari hasil penjualan agunan setelah diperhitungkan untuk membayar kewajiban pokok kredit, bunga kredit dan denda-denda masih sisa maka penjamin berhak atas sisa uang hasil penjualan agunan tersebut dan sebaliknya apabila dari hasil penjualan agunan untuk membayar kewajiban pokok kredit, bunga kredit dan denda-denda kredit ternyata masih kurang maka peminjam setuju dan bersedia untuk melunasi sisa kewajiban tersebut.”

#### **b. Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan**

ketentuan Pasal 20 ayat 1 UUHT eksekusi dilakukan berdasarkan:

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang diperkuat dengan janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT.
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT. Pada dasarnya setiap penyelesaian hutang atau kredit macet yang bertujuan akhir mengeksekusi jaminan harus melalui gugatan perdata dan memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Hak kreditor sebagai pemegang hak tanggungan untuk atas kekuasaan sendiri menjual lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT yang diperkuat dengan janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT dengan pelaksanaan eksekusi yang paling singkat dan paling mudah dikarenakan biaya yang murah dan kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri.

Pelaksanaan eksekusi lain yang juga dipermudah adalah dengan cara eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg yang dikenal dengan

lembaga parate eksekusi. Pasal 26 UUHT menentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai hipotek yang ada pada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditor pemegang hak tanggungan, ketua pengadilan negeri memberi perintah kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya. Apabila perintah tersebut diabaikan oleh debitor maka akan segera dilakukan eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa perlu didahului pengajuan gugatan perdata, dalam acara ini kepada ketua pengadilan negeri harus diserahkan grosse akta hipotek sebagai surat tanda bukti adanya hipotek yang dimintakan eksekusinya.

Pendaftaran tanah yang akan diselenggarakan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran hak, dalam sistem ini merupakan surat tanda bukti hak atas tanah dan juga hak tanggungan adalah sertipikat, bukan lagi grosse akta. Sehubungan dengan hal tersebut dalam rangka penggunaan lembaga parate eksekusi tersebut ditetapkan dalam Pasal 14 ayat 4 UUHT bahwa selain dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertipikat hak tanggungan berlaku sebagai

pengganti grosse akta hipotek, sepanjang mengenai hak-hak atas tanah.

Eksekusi jaminan hak tanggungan hanya dapat dilakukan jika adanya dan jumlahnya utang yang dijamin dapat dengan mudah diketahui dan dihitung secara pasti, jika tidak, permohonan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi akan ditolak Ketua Pengadilan Negeri sehingga untuk penyelesaian utang piutang yang bersangkutan pihak kreditor mengajukan gugatan perdata. Hal ini untuk melindungi kepentingan debitor.

Salah satu ciri dan sifat lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat yaitu pelaksanaan eksekusi hak tanggungannya mudah dan pasti, bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui mekanisme yang sederhana tanpa melalui proses di muka pengadilan. Kemudahan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut, ketentuan dalam Pasal 20 ayat 1 UUHT menggunakan 2 cara eksekusi benda yang menjadi obyek hak tanggungan, yaitu :

- 1) Berdasarkan kekuasaan sendiri menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 2) Berdasarkan title eksekutorial dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang hak tanggungan/kreditor tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi dengan jaminan hak tanggungan yang menjadi jaminan kredit oleh debitor tersebut wanprestasi/cidera janji. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada KPKNL untuk melakukan pelelangan atas obyek hak tanggungan yang bersangkutan, untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

### **c. Pelaksanaan Eksekusi Menurut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

1. Apabila pihak pertama yaitu debitor melakukan wanprestasi maka pihak kedua

oleh pihak pertama dengan akta ini diberi dan dinyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa. Untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

2. pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :

1. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat perjanjian.
3. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
4. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
5. Mengambil dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor.
6. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

3. Pihak kedua sebagai pemegang hak tanggungan pertama atas obyek hak tanggungan tidak akan membersihkan hak tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan pertama.
  4. Dalam hal obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pihak pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. Sehingga hak pihak pertama atas obyek hak tanggungan berakhir, pihak kedua dengan akta ini oleh pihak pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari pemerintah dan/atau pihak ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh pihak kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya guna pelunasan piutangnya.
  5. Jika pihak kedua memergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek hak tanggungan, pihak pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek hak tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh pihak kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek hak tanggungan tersebut kepada pihak kedua atau pihak yang ditunjuk oleh pihak kedua.
- Berdasarkan hasil penelitian dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut. PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan sebelumnya akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:<sup>5</sup>
1. Bila obyek hak tanggungan secara fisik dalam keadaan kosong dan dikuasai oleh kreditor akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT yaitu dengan pelelangan umum yang dilakukan melalui KPKNL, dengan ketentuan:
    - a. Tanpa putusan dari pengadilan.
    - b. Prosedur dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah, sertipikat hak tanggungan, SKPT, Perincian hutang dan surat pernyataan dari kreditor.
    - c. Permohonan dari kreditor.
  2. Bila obyek hak tanggungan secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh debitor/pemberi hak tanggungan, maka kreditor akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR jo

---

<sup>5</sup> **Wawancara** dengan Kepala Bidang Manajemen Risiko PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan, Rabu 8 Februari 2017.

Pasal 14 ayat (2) UUHT, yaitu melalui pelelangan umum yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri setempat, dengan ketentuan:

- a. Adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Sebagai pihak pemohon adalah pengadilan negeri.
- c. Prosedur sama dengan melalui KPKNL.

Prakteknya di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan sebagai kreditor akan menjalankan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan langkah awal untuk menempuh penyelesaian yang bersifat persuasif (pendekatan) terhadap debitur wanprestasi, yaitu dengan melakukan berbagai upaya seperti melakukan peneguran secara lisan terhadap debitur dan memberikan peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar. Pihak bank akan melakukan teguran melalui telepon untuk menghubungi debitur dan memberitahukan kepada debitur untuk segera membayar angsuran kreditnya, apabila debitur tidak dapat dihubungi maka pihak bank akan mendatangi langsung rumah debitur supaya debitur segera melakukan pembayaran.<sup>6</sup>

Disamping melakukan peringatan secara lisan, pihak bank juga akan

memberikan surat teguran kepada debitur yang berisi:<sup>7</sup>

1. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran bunga dan/atau pokok kredit.
2. Perintah untuk membayar hutang dengan jumlah tertentu sesuai permintaan atau pemberitahuan bank.
3. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran.

Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, secara operasional penanganan penyelamatan kredit macet dapat ditempuh melalui beberapa cara yaitu:

1. Penjadwalan kembali (rechedulling), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.
2. Persyaratan kembali (reconditioning), yaitu perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo.
3. Penataan kembali (restructuring) yaitu perubahan syarat-syarat kredit menyangkut : Penanaman atau penambahan dana bank dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan

---

<sup>6</sup> **Wawancara** dengan Kepala Bidang Manajemen Risiko PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan, Rabu 8 Februari 2017.

---

<sup>7</sup> **Wawancara** dengan Kepala Bidang Manajemen Risiko PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan, Rabu 8 Februari 2017.

kembali dan/ atau persyaratan kembali.

Pelaksanaan Eksekusi di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan dimulai apabila teguran telah dilakukan namun tidak mendapatkan hasil maka PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan akan melakukan pendekatan dengan debitur untuk merundingkan kembali dengan Penjadwalan kembali (rechedulling) kredit sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No.26/ 4/ BPPP tanggal 29 Mei 1993.

Penanganan kredit macet di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan, pihak bank tidak serta merta melakukan tindakan hukum dengan mengeksekusi jaminan, sedapat mungkin pihak bank akan menyelesaikan kredit macet dengan jalur non litigasi atau dengan cara kekeluargaan, karena bagaimanapun debitur adalah mitra usaha yang sangat penting bagi pihak PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan, oleh sebab itu pada prinsipnya pihak bank selalu mengupayakan penyelesaian dengan cara kekeluargaan, namun apabila hal tersebut tetap tidak dapat menyelamatkan kredit, maka upaya selanjutnya dengan lelang eksekusi atau penjualan dibawah tangan atas dasar kesepakatan bersama yang tertuang dalam perjanjian. Biasanya penjualan dibawah tangan lebih dipilih apabila dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak. Penjualan dibawah tangan ini boleh saja dilakukan asalkan ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan tidak ada sengketa dengan pihak lain. Apabila nasabah sudah mendapatkan calon pembeli, maka proses jual beli dilakukan dihadapan notaris dan

pihak bank. Hasil dari penjualan tanah tersebut kemudian harus diserahkan terlebih dahulu kepada pihak bank untuk melunasi hutang debitur.<sup>8</sup>

Apabila dalam menyelamatkan kredit telah dilakukan berbagai cara oleh pihak bank namun tidak mendapatkan hasil maka upaya selanjutnya adalah dengan menggunakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT. Pihak bank akan mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (PKNL) untuk dilakukan lelang eksekusi objek hak tanggungan guna mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Persyaratan yang harus dilengkapi pihak bank antara lain:<sup>9</sup>

1. Salinan fotocopy perjanjian kredit.
2. Salinan atau fotocopy sertifikat hak tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
3. Salinan atau fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
4. Salinan atau fotocopy bahwa debitur telah diperingatkan akan kelalaiannya membayar utang.
5. Surat pernyataan dari pimpinan bank selaku kreditur yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dari debitur.
6. Memberikan surat kuasa kepada KPKNL untuk melakukan pelelangan obyek hak tanggungan

<sup>8</sup> **Wawancara** dengan Kepala Bidang Manajemen Risiko PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan, Rabu 8 Februari 2017.

<sup>9</sup> **Wawancara** dengan Kepala Bidang Manajemen Risiko PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan, Rabu 8 Februari 2017

debitur yang mengalami kredit macet.

#### IV. KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum kreditur pemegang sertipikat hak tanggungan di PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan berdasarkan perjanjian dan Perundang-Undangan yang berlaku

Bentuk perlindungan hukum kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan terdapat di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bentuk perlindungan hukum kreditur yang memegang sertipikat hak tanggungan terhadap debitur yang melakukan wanprestasi adalah dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki Title Eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, dengan sertipikat Hak Tanggungan, kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditur memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitur apabila debitur tetap beritikad buruk. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan Hak Tanggungan yang bersifat *Droit De Suite* dan pemegangnya memiliki hak preferen, 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 *droit de preference* sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum menurut perjanjian dan undang-undang yang berlaku, sudah memberikan suatu perlindungan bagi kreditur atau bank PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan, dengan adanya ketentuan bahwa kreditur mempunyai hak penuh atas sertipikat hak tanggungan tersebut yang dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertipikat hak tanggungan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hipotek*, sepanjang mengenai hak-hak atas tanah, perlindungan ini memberikan kepastian kepada bank terhadap pelaksanaan proses eksekusi obyek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi.

2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitur Cidera Janji Di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan

PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan sebagai kreditur akan menjalankan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan langkah awal untuk menempuh penyelesaian yang

bersifat persuasif (pendekatan) terhadap debitur wanprestasi, dengan melakukan berbagai upaya seperti melakukan peneguran secara lisan dan memberikan peringatan kepada debitur, apabila teguran telah dilakukan namun tidak mendapatkan hasil maka langkah selanjutnya akan dilakukan pendekatan dengan debitur untuk merundingkan kembali dengan Penjadwalan kembali (rechedulling) kredit sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993. Proses penyelamatan kredit telah dilakukan berbagai cara oleh pihak bank namun tidak mendapatkan hasil maka upaya selanjutnya adalah dengan menggunakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT.

Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan ketentuan tentang jenis eksekusi obyek hak tanggungan yaitu:<sup>10</sup>

a. Parate eksekusi yaitu Eksekusi parat obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 (1) a UUHT jis. Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT.

Dengan prosedur apabila debitur wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan diberi hak oleh UUHT untuk langsung mohon lelang kepada kantor lelang negara (sekarang permohonan diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

b. Eksekusi dengan pertolongan hakim

Eksekusi dengan pertolongan hakim obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 ayat (1) b UUHT jo. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (in kracht van gewijsde).

Eksekusi dilakukan terhadap sertipikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertipikat hak tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

Pelaksanaan eksekusi di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan dilaksanakan dengan berdasarkan beberapa hal pertimbangan:

1. Bila obyek hak tanggungan secara fisik dalam keadaan kosong dan dikuasai oleh kreditor akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT yaitu dengan pelelangan

<sup>10</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Indonesia, 2009), halaman 95.

umum yang dilakukan melalui KPKNL.

2. Bila obyek hak tanggungan secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh debitor/pemberi hak tanggungan, maka kreditor akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR jo Pasal 14 ayat (2) UUHT, melalui Pengadilan Negeri setempat dan di eksekusi melalui KPKNL.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: GRANIT, 2004).
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004).
- Busro, Achmad, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, (Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya, 2011).
- Dewi, Iga Gangga Santi, *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*, (Semarang: UPT UNDIP Press Semarang, 2012).
- Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013).
- Haryani, Iswi, *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010).
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kotrak Komersial Edisi Pertama*, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2010).
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004).
- Kansil, C.S.T, *Hukum Perdata I (termasuk asas-asas hukum perdata)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1991).
- Meliala, Djaja S, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2014).
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2010).
- Miru, Ahmad, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011).
- Nazir, Moh, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008).
- Neuman, W. Lawrence, *Metodologi Penelitian Sosial Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, (Jakarta: Indeks, 2015).
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994).
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009).
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990).
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan kebendaan, Hak*



*Tanggungjawab*, (Bandung:  
PT.Citra Aditya Bakti, 1997).  
Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum  
Perikatan*, (Bandung:  
Ekonomi, 1979).

**B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum  
Perdata  
Undang-Undang Nomor 4  
Tahun 1996 Tentang Hak  
Tanggungjawab Atas Tanah  
Beserta Benda-Benda

Yang Berkaitan Dengan  
Tanah

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

**C. Wawancara**

Wahidin, Kepala Bidang  
Manajemen Risiko di PD  
BPR BKK Kabupaten  
Pekalongan.