

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR SEBAGAI PEMEGANG HAK JAMINAN DALAM PERKARA DEBITUR WANPRESTASI

M Ardiansyah Lubis, Mhd. Yadi Harahap

Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia
Email: m.ardiansyahlbs13@gmail.com, mhdyadiharahap@uinsu.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam rangka perjanjian kredit Hipotek apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Secara khusus, fokusnya adalah pada ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berhubungan Dengan Tanah. Selain itu, penelitian ini mengkaji penafsiran Pasal 4 undang-undang tersebut di atas, yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi atas utangnya. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif dengan memanfaatkan sumber data sekunder seperti wawancara informan, analisis dokumen, publikasi, dan data internet. Untuk mendapatkan jawaban yang menyeluruh, digunakan dua metodologi yang berbeda, khususnya pendekatan legislatif dan konseptual. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur jika terjadi wanprestasi debitur, serta tindakan hukuman yang mungkin dilakukan kreditur dalam menanggapi wanprestasi tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Selain itu juga untuk mengetahui sanksi apa yang dikenakan kreditur jika terjadi wanprestasi terhadap debitur. Temuan penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, perlindungan hukum terhadap kreditur berbentuk perjanjian kredit yang didokumentasikan dalam suatu akta, baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik sebagaimana dituangkan dalam Penjelasan Pasal 10 UU No. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan bukti adanya Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah dan mempunyai kekuasaan eksekutif yang sama dengan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, apabila debitur wanprestasi atau tidak membayar, maka debitur dapat langsung meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk memulai eksekusi melalui pelelangan umum, yang bertujuan untuk menjamin pembayaran piutang para kreditur.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit

ABSTRACT

This research investigates the extent of legal safeguards provided to creditors in the context of Mortgage credit agreements when debtors fail to fulfill their obligations. Specifically, it focuses on the provisions outlined in Law Number 4 of 1996, which pertains to Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land. Additionally, the study examines the interpretation of Article 4 of the aforementioned law, which aims to ensure legal protection for creditors when debtors default on their debts. This study employs a normative legal research approach, utilizing secondary data sources such as informant interviews, document analysis, publications, and internet data. In order to obtain a full response, two distinct methodologies are employed, specifically the legislative and conceptual approaches. The objective of this study is to examine the legal safeguards available to creditors in the event of debtor default, as well as the punitive measures that creditors may employ in response to such default. The objective of this study is to examine the legal safeguards provided to creditors in credit agreements as stipulated in Law no. 4 of 1996. Additionally, it seeks to ascertain the penalties imposed by creditors in the event of debtor default. The findings of the study suggest that under Law Number 4 of 1996, the legal protection for creditors takes the form of a credit agreement documented as a deed, either in the form of private deeds or authentic deeds as outlined in the Elucidation of Article 10 of Law Number 4 of 1996. The issuance of a Mortgage Certificate by the Land Office serves as evidence of the existence of the Mortgage,

which possesses irah-irah and holds the same executive power as a judge's decision with permanent legal force. Consequently, in the event of debtor default or non-payment, the debtor can directly seek assistance from the Head of the local District Court to initiate execution through a public auction, aiming to secure payment of the creditors' receivables.

Keywords : *Legal protection, Mortgage right, Credit agreement*

I. PENDAHULUAN

Seiring dengan meningkatnya pembangunan nasional yang bertumpu pada pertumbuhan ekonomi dan dunia usaha, maka dukungan modal yang besar menjadi suatu keharusan. Perolehan modal dapat difasilitasi melalui berbagai cara, termasuk memperoleh dana dari lembaga keuangan seperti bank melalui pinjaman atau jalur kredit. Kegiatan meminjam dana sudah menjadi konsep yang familiar di masyarakat masa kini, karena pengertian kredit kini tidak hanya dikenal di perkotaan, namun juga di masyarakat pedesaan. Kredit pada umumnya berperan sebagai penggerak kegiatan usaha dan khususnya di Indonesia kegiatan ekonomi memegang peranan penting kedudukannya baik pada perusahaan manufaktur maupun perusahaan swasta yang berdiri sendiri karena tujuannya adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Pinjaman yang diberikan bank kepada debitur berdasarkan perjanjian pinjaman merupakan dana yang berasal dari simpanan nasabah yang harus dibayar kembali dengan bunga sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Untuk menjamin pelunasan pinjaman debitur diperlukan jaminan-jaminan tertentu, sehingga jaminan bagi bank memegang peranan penting dalam penyaluran kredit, apabila suatu saat terjadi kendala dalam pengembalian pinjaman debitur.

Secara umum, bank dapat menerapkan empat cara untuk mengatasi kredit bermasalah jika debitur mengalami gagal bayar, antara lain (Sibarani, 2001):

1. Upaya peningkatan kredit atau pemulihan usaha dapat dilakukan melalui penggunaan kerangka 3R yang mencakup strategi reschedule, reconditioning, dan restrukturisasi.
2. Bank mempunyai kemampuan untuk melakukan penagihan secara langsung melalui pemanfaatan kekuatan eksekusi parate yang diperoleh dari perjanjian pengikatan agunan.
3. Bank mempunyai pilihan untuk melakukan intervensi yudisial guna memfasilitasi pelaksanaan transaksi keuangan.
4. Lembaga keuangan mempunyai kemampuan untuk memulai litigasi perdata terhadap individu yang berhutang dengan memanfaatkan sistem hukum.

Pemanfaatan hak atas tanah sebagai jaminan merupakan praktik yang sudah mapan pada masa kini. Hak atas tanah dijadikan sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan utang oleh debitur. Keadaan saat ini memerlukan pembangunan lembaga yang kuat yang dapat secara efektif menangani dan memenuhi persyaratan dan kebutuhan saat ini. Ketentuan-ketentuan mengenai Hak Tanggungan mulai terbentuk setelah disahkan pada tanggal 9 April 1996, yaitu dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berhubungan Dengan Tanah (sehingga disebut UUHT) (Risa, 2017).

Hak tanggungan meliputi hak jaminan yang ditempatkan baik pada hak atas tanah maupun terhadap barang-barang yang melekat pada tanah tersebut. Hak-hak tersebut berfungsi sebagai sarana untuk menjamin pengembalian utang debitur kepada kreditur yang diberi kedudukan istimewa sebagai penerima pokok pelunasan. Tujuan utama Lembaga Pergadaian adalah untuk menjaga stabilitas keuangan bank sebagai kreditur, khususnya dengan memberikan kejelasan mengenai kemampuan debitur dalam melunasi atau kinerja debitur atau penjamin dalam hal debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya (Poesoko, 2007).

Lembaga Hipotek bertanggung jawab atas pembentukan Pemberi Hipotek dan Pemegang Hipotek. Orang perseorangan atau organisasi pemegang hipotek adalah pihak yang mempunyai tanggung jawab hukum dalam kedudukannya sebagai debitur. Istilah "penerima hipotek" mengacu pada orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kapasitas hukum untuk memulai tindakan hukum sehubungan dengan suatu bidang real estat tertentu yang menjadi jaminan atas pinjaman hipotek. Pemberian hipotek bergantung pada orang yang mempunyai wewenang yang diperlukan untuk menyerahkan tanah itu pada saat pendaftaran hipotek, karena subjek hipotek adalah tanah itu sendiri.

Hak tanggungan berfungsi sebagai tindakan perlindungan bagi lembaga pemberi pinjaman, yang bertindak sebagai penerima hipotek, dalam hal peminjam tidak dapat memenuhi kewajiban

pembayaran kembali seperti yang telah disepakati sebelumnya. Ketentuan ini membatasi kemampuan penanggung untuk memulai proses hukum terhadap barang yang digadaikan. Apabila seorang debitur lalai menunaikan tanggung jawabnya, maka ada kemungkinan debitur itu dicabut hak tanggungannya.

Dalam konteks pemberian pinjaman, kreditor seringkali mengalami kerugian finansial ketika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayarannya. Oleh karena itu, untuk menjamin berlakunya hak tanggungan yang diatur dalam perjanjian utang piutang, maka perlu dibentuk suatu mekanisme hukum yang memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada semua pihak, khususnya kreditor, apabila debitur wanprestasi atau tidak patuh. tugas. Motivasi penulis berangkat dari keinginan untuk menyelidiki bagaimana perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, diberikan kepada kreditor yang menjadi pemegang jaminan bagi debitur yang gagal bayar. perjanjian, yaitu melalui pemanfaatan Hak Tanggungan.

Fokus utama penyelidikan berkaitan dengan perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor dalam kapasitasnya sebagai pemilik hak agunan. Kajian ini secara khusus akan berkonsentrasi pada kerangka peraturan yang memberikan perlindungan kepada kreditor sebagai pemegang hak agunan, yang dituangkan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data dan memastikan perlindungan hukum yang ada untuk melindungi kreditor yang memiliki kepentingan agunan terhadap debitur yang melakukan tindakan wanprestasi.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan teknik penelitian hukum Hukum Normatif, yang meliputi pengujian tekstual peraturan perundang-undangan, serta penelusuran norma dan aturan masyarakat (Armia, 2022). The methodology employed in this study is a legislative approach. The legal sources utilized in this study encompass both primary and secondary legal texts, as referenced by Muhaimin (2020). Bahan hukum primernya meliputi Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang berhubungan dengan tanah, serta Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Bahan hukum sekunder mencakup banyak sumber yang berasal dari buku, jurnal, dan artikel. Proses pengumpulan materi meliputi pencarian dan studi dokumentasi, pemanfaatan berbagai sumber seperti media internet, perpustakaan, dan repositori yang menampung arsip-arsip relevan yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hak Jaminan.

Lembaga Penjaminan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang terikat pada tanah, berfungsi sebagai badan hukum yang menjamin kepentingan peminjam dan kreditor, menjamin akses terhadap perlindungan hukum yang diberikan oleh negara. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditor apabila debitur melakukan perbuatan lalai yang melanggar hukum (Supriadi, 2010).

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam undang-undang perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa hakekat pokok perjanjian kredit terletak pada perjanjian kontrak antara pemberi pinjaman dan peminjam, yang mencakup tindakan pinjam-meminjam. Perjanjian pinjam meminjam ini memuat pemahaman menyeluruh bahwa benda yang dimaksud adalah barang habis pakai.

Berdasarkan penjelasan di atas, jelas bahwa kreditor mempunyai wewenang untuk mengambil tindakan tegas terhadap debitur jika terjadi wanprestasi, sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas mengatur bahwa kewajiban-kewajiban debitur harus dipenuhi dengan seluruh harta kekayaannya, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, serta yang telah dimiliki dan yang diperoleh di kemudian hari (Subekti, 2008).

Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda sejenisnya. Undang-undang ini bertujuan untuk memastikan bahwa kepentingan debitur dan kreditor dilindungi dengan

baik oleh pemerintah. Tujuan utama di balik penerapan undang-undang hipotek khusus ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditor jika debitur melanggar hukum karena gagal bayar (Anwar, 2014).

3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Ketika Debitur Wanprestasi

Pasal 1a angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan pengertian kredit: "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga". Menurut ketentuan Pasal ini, perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian kredit dalam yang harus dibuat secara tertulis.

Perjanjian dalam kontrak kredit bank harus didokumentasikan dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini merupakan bagian dari penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992. Ketentuan ini mengamanatkan bahwa bank sebagai pemberi pinjaman harus mengadakan perjanjian tertulis yang formal. Ketentuan mengenai perjanjian tertulis mengenai perjanjian perbankan diatur oleh peraturan perundang-undangan pokok perbankan Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Sesuai dengan penegasan Badriyah Harun, ketentuan pokok Bank Indonesia meliputi:

1. Pemberian pinjaman atau pendanaan sesuai prinsip syariah dilakukan melalui penggunaan perjanjian tertulis yang formal.
2. Bank wajib memiliki kepercayaan terhadap kompetensi dan kapasitas nasabah debitur yang sebagian besar diperoleh dari penilaian yang cermat terhadap karakter, bakat, sumber daya keuangan, agunan, dan kemungkinan usaha nasabah debitur di masa depan.
3. Keharusan bagi bank untuk menetapkan dan melaksanakan protokol pemberian pinjaman atau pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah.
4. Tanggung jawab lembaga keuangan untuk memberikan rincian yang transparan dan komprehensif mengenai proses dan prasyarat yang diperlukan dalam memperoleh kredit atau pendanaan sesuai dengan prinsip syariah.
5. Larangan tersebut dilakukan untuk mencegah bank memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan jangka waktu yang berbeda-beda kepada nasabah debitur dan/atau pihak terkait.
6. Topik penyelesaian sengketa mempunyai arti penting dalam berbagai bidang, karena berkaitan dengan proses penyelesaian konflik dan perselisihan (Harun, 2010).

Menurut penafsiran Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, diperjelas bahwa perjanjian mengenai kewajiban utang yang dipertanggungjawabkan untuk pelunasannya, dapat diadakan dalam dua bentuk yang berbeda, baik melalui pelaksanaan akta sah maupun melalui penggunaan akta di bawah tangan. Hasil akhirnya bergantung pada ketentuan-ketentuan tepat yang dijabarkan dalam perjanjian. Perjanjian pinjaman memuat perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Tujuan dari perjanjian kredit ini adalah untuk mempertegas dan memperjelas hak dan tanggung jawab semua pihak yang berkepentingan (Naja, 2005). Untuk menjamin pelunasan kewajiban kreditor, maka perjanjian pinjam meminjam mengharuskan diadakannya tata cara penjaminan yang disertai dengan pemberian hibah.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor berdasarkan Undang-Undang Hipotek tercakup dalam pengaturan pinjaman itu sendiri. Tujuan dari perjanjian pinjaman ini adalah untuk menetapkan dan menggambarkan hak dan kewajiban kedua belah pihak yang terlibat. Untuk menjamin pelunasan kewajiban-kewajiban yang terutang kepada kreditor, maka dalam perjanjian kredit diatur bahwa barang tidak bergerak, yaitu hak atas tanah, dijadikan jaminan. Pelaksanaan prosedur penjaminan hak tanggungan sangatlah penting. Pemanfaatan hak atas tanah ini sebagai jaminan sering terlihat karena kecenderungannya untuk terapresiasi nilainya dari waktu ke waktu.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang telah berlaku sejak tanggal 9 April 1996. Berikut Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor:

1. Pasal 1 angka 1: Memberikan memberikan definis dari hak tanggungan

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

Ketentuan pasal ini berarti bahwa jika debitur tidak membayar, kreditur selaku penerima hipotek berhak melelang di muka umum benda yang dijaminkan untuk pelunasan piutang-piutang itu dalam kerangka ketentuan undang-undang. hak tanggungan, yang menjadi haknya di hadapan kreditur lain, jika kedudukan yang didahulukan tidak mengurangi prioritas piutang negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak kreditur prioritas (preference) adalah hak penagihan yang diklasifikasikan oleh undang-undang sebagai hak istimewa, dan jenis tagihannya dikenal sebagai tagihan prioritas atau tagihan preference, sedangkan krediturnya dikenal sebagai kreditur preference. Keutamaan atau keistimewaan ini juga diatur dalam Buku IIaBAB XIX tentang “Piutang-piutang yang Diistimewakan”, yaitu pada pasal 1131 sampai dengan 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana bab ini terdiri dari tiga bagian yang memuat Isi yang berkaitan dengan:

1. Piutang-piutang yang diistimewakan;
2. Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
3. Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.

Dalam salah satu pasalnya, yaitu pada pasal 1131 KUH Perdata, disebutkan hak-hak eksternal kreditur, yaitu:

1. Kreditur mempunyai wewenang untuk menagih pengembalian dari debitur, termasuk sebagian dari harta debitur.
2. Seluruh kekayaan debitur berpotensi dilikuidasi untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditur.
3. Hak kreditur atas hak tagih semata-mata dijamin dengan harta kekayaan debitur, bukan dengan tanggung jawab pribadi debitur (Satrio, 2007).

2. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3): tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu ciri penting dari hak tanggungan adalah pendiriannya sebagai lembaga kuat yang menjamin perlindungan hak atas tanah dengan cara yang lugas dan dapat diandalkan. Menurut Penjelasan Umum Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, walaupun ketentuan umum pelaksanaannya diatur dalam hukum acara perdata yang bersangkutan, namun dipandang penting untuk memasukkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur ketentuan-ketentuan khusus mengenai pelaksanaan hak tanggungan. Undang-undang ini mengatur kewenangan lembaga eksekutif perdata yang dituangkan dalam Pasal 224 KUH Perdata dan Pasal 256 KUHAP.

3. Pasal 11 ayat (2) : tentang kesepakatan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tidak semua perjanjian yang diuraikan dalam pasal ini memberikan perlindungan hukum yang tegas kepada kreditor; sebaliknya, hanya perjanjian-perjanjian tertentu yang memberikan perlindungan kepada kreditor jika debitur gagal bayar. Aturan yang dituangkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU tersebut mencakup berbagai unsur, salah satunya berkaitan dengan pencantuman suatu perjanjian dalam Akta Hak Tanggungan (APHT). Perjanjian ini berfungsi sebagai sarana perlindungan hukum bagi pemberi hipotek, khususnya dalam situasi ketika terjadi wanprestasi atau pelanggaran komitmen di pihak pemberi. Yang dimaksud dengan “hipotek” adalah suatu perjanjian hukum dimana peminjam memperoleh pinjaman. Perlindungan hukum diberikan melalui perjanjian yang memberikan pembatasan terhadap perbuatan debitur sehingga dapat menjaga kepentingan kreditor. Selain itu, perlindungan hukum juga dapat dilakukan melalui perjanjian yang dilakukan jika debitur mengalami wanprestasi, serta melalui ketentuan kontrak yang memberikan kewenangan khusus kepada pemberi pinjaman.

4. Pasal 7 : Asas Droit de Suite (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada).

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi : “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Asas ini merupakan salah satu ciri dari Hak Tanggungan, artinya hipotek selalu mengikuti suatu benda yang dijaminkan di tangan orang yang

memegang objeknya. Menurut penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa jenis jaminan ini merupakan salah satu jaminan khusus untuk kepentingan si pemberi jaminan, bahwa meskipun hak tanggungan telah dialihkan kepada orang lain, kreditur tetap dapat terus menggunakan haknya untuk melaksanakan haknya jika debitur wanprestasi (Sitompul, 2022).

3.3 Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Pengaturan mengenai penegakan hak eksekusi hak tanggungan dilakukan secara sistematis dan terpadu sebagaimana diatur dalam UUHT. Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan Hak Tanggungan biasanya diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Transaksi Perumahan Tanpa Jaminan (UUHT) yang Seragam. Barang yang dijadikan jaminan itu dilelang di depan umum menurut tata cara yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna melunasi utang-utang debitur sebelum memuaskan kreditur lainnya. Berdasarkan saling pengertian antara pemberi pinjaman dan peminjam hipotek, transaksi penjualan barang-barang yang dijadikan jaminan dapat dilakukan melalui cara swasta, asalkan pendekatan ini menghasilkan harga yang paling menguntungkan dan menguntungkan semua pihak yang terlibat.

Di dalam ketentuan tersebut, diatur tiga jenis eksekusi Hak Tanggungan, yaitu eksekusi parate (eksekusi langsung), eksekusi dengan bantuan Hakim dan eksekusi penjualan dibawah tangan.

a. Eksekusi Parate (eksekusi langsung)

Eksekusi parate diatur dalam Pasal 20 ayat (1) a UUHT Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) e UUHT. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) a jo. p. Pasal UUHT, apabila debitur wanprestasi maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang pertama memiliki hak untuk menjual objek jaminan Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dilakukan untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan itu.

Tata cara eksekusi parate yang dimaksud oleh Pasal 20 ayat (1) a UUHT jo. Pasal 6 UUHT mewajibkan adanya kesepakatan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual atas kuasa diri sendiri terhadap objek Hak tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi.

b. Eksekusi Dengan Bantuan Hakim

Perbuatan melakukan eksekusi dengan bantuan hakim diatur dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b KUHAP (UUHT) junctop Pasal 14 ayat (2) dan (3).) dengan kode yang sama. Proses eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT melibatkan keterlibatan hakim. Hal ini mengharuskan kreditur mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Selanjutnya Pengadilan Negeri akan melanjutkan eksekusi dengan mengandalkan putusan hakim biasa yang mempunyai kewenangan menyimpulkan.

c. Eksekusi Penjualan Dibawah Tangan

Ketentuan mengenai pelaksanaan jual beli di bawah tanah dapat dilihat pada Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Proses melakukan penjualan pribadi dapat dilakukan dengan syarat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3). Syarat tersebut mengatur bahwa harus dicapai kesepakatan bersama antara pemberi pinjaman hipotek dan peminjam hipotek, memastikan bahwa penjualan aset yang dijaminakan menghasilkan harga semaksimal mungkin yang menguntungkan semua pihak yang terlibat. Dengan kata lain, penjualan di bawah tangan dilakukan apabila ditentukan bahwa lelang atau penjualan umum, baik melalui eksekusi tersendiri maupun dengan bantuan hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) a dan b UUHT, tidak mungkin terjadi. mencapai harga maksimal.

Penjualan di bawah tangan hanya diperbolehkan apabila telah lewat jangka waktu sekurang-kurangnya satu bulan setelah kreditur dan/atau debitur memberikan pemberitahuan tertulis kepada yang bersangkutan, serta memberitahukan sekurang-kurangnya pada dua surat kabar daerah dan/atau media lokal. Penting untuk dicatat bahwa eksekusi hanya dapat dilanjutkan jika tidak ada pihak yang mengajukan keberatan selama jangka waktu tersebut.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan

1. Dalam konteks perjanjian kredit dengan agunan hipotek, maka perlindungan hukum kreditur apabila terjadi wanprestasi ditentukan oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, khususnya melalui penafsiran Pasal 10 undang-undang tersebut, yang berkaitan dengan hak-hak yang berkaitan dengan hipotek atas tanah. Jalinan hubungan hukum mengenai harta benda dan harta benda yang menyertainya dapat dilakukan melalui perjanjian tertulis, akta di bawah tangan, atau akta pembuktian, yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang disepakati yang mengatur perjanjian tertentu. Kemampuan seorang kreditur untuk melakukan penagihan utang-piutang yang terhutang dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya bergantung pada perjanjian kredit yang telah ditandatangani dengan akta yang sah. Akta asli tersebut di atas mempunyai manfaat untuk memudahkan dimintanya surat pengakuan adanya utang, yang mempunyai kesanggupan untuk mempunyai pengaruh yang kuat dan menjadi landasan tindakan hukum apabila debitur tidak patuh.
2. Pengaturan pelaksanaan obyek Hak Tanggungan dilakukan secara terorganisir dan terkoordinasi sebagaimana diatur dalam UUHT. Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan Hak Tanggungan pada umumnya diatur dalam Pasal 20 UUHT. Harta yang dijadikan jaminan hipotek dilikuidasi melalui pelelangan umum, dengan mengikuti tata cara hukum dan peraturan yang telah ditetapkan. Hal ini dilakukan dalam rangka melunasi utang-utang pemegang hipotek, dengan mengutamakan di atas kreditur lainnya.

4.2 Saran

1. Perbuatan mengadakan suatu perjanjian menandakan adanya persetujuan dan kesepakatan bersama antara kreditur dan debitur, sehingga menghasilkan suatu perjanjian yang mengikat secara hukum. Akibatnya, individu dibatasi oleh hak dan tanggung jawabnya masing-masing. Debitur harus menyadari kewajibannya, sehingga jika pada suatu saat debitur gagal membayar utangnya, ia harus dapat menerima risiko yang ditimbulkan oleh tindakannya, karena undang-undang mengatur masalah ini.
2. The presence of legal provisions pertaining to the execution of the responsibilities of the Mortgage within the credit agreement serves to establish assurance and legal safeguarding for all involved parties in utilizing land and other assets associated with land as collateral. Oleh karena itu, pengikatan kredit dengan penjaminan dalam kegiatan perbankan juga harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 agar pelaksanaannya mempunyai jaminan hukum yang kokoh.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, M. (2014). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. *Jurnal Jendela Hukum*, 1(1).
- Armia, M. S. (2022). *Penentuan Metode Pendekatan Penelitian Hukum*. Jakarta: Pelangi Cendekia.
- Harun, B. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Naja, H. R. D. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Handbook*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.
- Poesoko, H. (2007). *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT) (cetakan 1)*. Jakarta: Laksbang Pressindo.
- Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Normative*, 5(2).
- Satrio, J. (2007). *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Jakarta: PT. Citra Aditya.
- Sibarani, B. (2001). Parate Eksekusi dan Paksa Badan. *Jurnal Hukum Bisnis*, 15(5).
- Sitompul, R. W., & dkk. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Rectum*, 4(1).
- Subekti, R., & Tjikrosudibio, R. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Prodnnya Paramita.
- Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Sinar Grafika.