

### **BAB III**

## **PENGATURAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA APABILA TERJADI KREDIT MACET**

### **A. Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet**

Dalam praktek perbankan, penyaluran kredit kepada masyarakat ataupun korporasi merupakan bisnis utama yang paling banyak dijalankan dalam upaya mendapatkan keuntungan. Pemberian kredit akan dituangkan dalam suatu akta perjanjian kredit antara kreditur dan debitur yang diikuti dengan pengikatan jaminan. Pada umumnya jaminan yang paling disukai oleh bank adalah jaminan berupa tanah yang bersertipikat berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu yang diikat dengan Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan Perjanjian tambahan yang dilekatkan kepada Perjanjian Kredit antara kreditur dengan Debitur. Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin dan melindungi kedua belah pihak terutama kreditur. Sedangkan untuk jaminan yang dapat dijadikan Hak Tanggungan antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai. Dengan adanya hak tanggungan, kreditur memiliki hak yang dilindungi oleh undang-undang Hak Tanggungan, yang mana obyek yang menjadi jaminan dan telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk didahulukan (Preferent) dari Kreditur yang lain dengan melihat peringkat Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan “Suatu obyek Hak Tanggungan dapat

dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.” Artinya atas suatu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang.

Bahwa terhadap satu objek jaminan hak tanggungan yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan tersebut, dapat diajukan pada lebih dari satu bank ataupun diajukan pada bank yang sama dengan pemegang hak tanggungan yang pertama. Pihak bank dalam memberikan kredit, apabila merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang dijaminakan masih mencukupi untuk diagunkan kembali, maka bank sebagai kreditur akan memberikan kredit dengan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Dalam hal pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Peringkat Kedua kepada bank yang berbeda hal mana bank pertama sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan bank kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua, maka penentuan Peringkatnya disesuaikan dengan tanggal pendaftaran Hak Tanggungannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan: (1). Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan; (2). Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ketika terjadi kredit macet maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya akan berupaya untuk mendapatkan pelunasan piutang masing-masing dari hasil penjualan

obyek Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan Hak Istimewa kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan:

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

Keistimewaan Peringkat Pertama diulang kembali dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e:

“janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.”

Hak Tanggungan dengan Peringkat Pertama mendapatkan Hak Istimewa, Keistimewaan ini dikenal sebagai *droit de suite* artinya Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan di tangan siapapun objek itu berada. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah di pindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui penjualan umum jika debitor cidera janji. Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, yaitu dikenal dengan “*droit de preferen*”.

Apabila debitor cidera janji, maka debitor pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum (*parate eksekusi*) menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada krediturkreditur lain yang bukan pemegang Hak

Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihaknya yang berkepentingan. Droit de preferen dan Droit de suite sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditur-kreditur lain dan pembeli objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur tersebut tidak diketahui oleh mereka.

Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan, bahwa wajib disebut secara jelas piutang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijaminakan serta benda-benda yang mana dijadikan jaminan. Hak Tanggungan itu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Jika debitor cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk melelang objek yang dijadikan jaminan sebagai pelunasan piutangnya (*parate eksekusi*). Kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri Hak Tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa. Hak atas tanah dinilai sebagai jaminan yang penting dalam pemberian atau permohonan kredit, karena selain dianggap paling aman untuk dijadikan sebagai jaminan, tanah juga mudah untuk dijual, dan dari segi harga juga terus meningkat, tidak gampang musnah, memiliki tanda bukti hak serta dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen. Tanah sebagai jaminan suatu kredit, didasarkan pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan).

Hak Tanggungan Peringkat Pertama merupakan jaminan guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan dari pada kreditur lain. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan. Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok.

Untuk menjamin pengembalian kredit yang diberikan oleh bank, diadakan perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*acesoir*), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian buntut, karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri.<sup>76</sup> R. Subekti juga mengemukakan “Pemberian jaminan kebendaan selalu berupaya menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban (pembayaran utang) seorang debitur”.<sup>77</sup>

Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi

---

<sup>76</sup>Djuhaendah Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta, hlm. 78.

<sup>77</sup>R. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 15.

para kreditor. Yang menjadi perjanjian pokok ini dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian kredit atau juga dapat berupa perjanjian pemborongan yang selalu meminta Bank garansi. Jadi, suatu perjanjian jaminan tidak mungkin ada apabila tidak ada perjanjian pokoknya, karena perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditor bersama debitor atau dengan pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.<sup>78</sup>

Pemberian Hak Tanggungan menurut pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subjek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap

---

<sup>78</sup>Sri Soedewi Masychun Sofwan, 1981, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 32.

objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.<sup>79</sup>

Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subjek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Adapun Suyanto, mendefinisikan jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk pembayaran kembali suatu utang.<sup>80</sup> Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada pihak kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>81</sup>

Menurut Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan,

---

<sup>79</sup>Purwahid Patrik, 1986, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Perikatan)*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hlm. 62.

<sup>80</sup>Adrian Sutedi, *Op, Cit*, hlm. 20.

<sup>81</sup>Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 162.

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

Mariam Darus Badruzaman dan Sutarno mengatakan bahwa, Parate Eksekusi merupakan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan yang tidak memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan, tetapi dapat dilakukan langsung oleh Kantor Lelang Negara, karena Parate Eksekusi artinya menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknyatanpa perantara hakim. Menjual atas kekuasaan sendiri tersebut diartikan bahwa penjualan dilakukan menurut cara yang diatur dalam Pasal 1211 KUHPdata, yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh Kantor Lelang Negara tanpa memerlukan fiat dari Ketua Pengadilan.<sup>82</sup>

Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) untuk menjual objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini kreditur pemegang Hak Tanggungan harus dilakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan ataupun

---

<sup>82</sup>Litigasi “Eksekusi Hak Tanggungan” 2022, <https://litigasi.co.id/hukum-bisnis/6/eksekusi-hak-tanggungan> diakses pada Tanggal 27 Juni 2025.



penjualan di bawah tangan. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan.

Penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan ialah penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara penjualan secara di bawah tangan itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini dilakukan bilamana penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi (Usman, 2013). Berdasarkan pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan apabila pemberi Hak Tanggungan dalam arti debitur dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Ketentuan dalam pasal ini memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan.

Jadi kekuatan hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya, kedua belah pihak memiliki perjanjian pokok awal yang mengikatkan mereka, dimana di dalam perjanjian itu berisi tentang kesepakatan antara debitur dan kreditur yang dimana apabila pihak debitur cidera janji, maka pihak kreditur mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan

pengaruh yang besar dan kreditur mempunyai kekuatan eksekusi melalui pelelangan umum, melalui pengadilan maupun dibawah tangan. Dan juga kreditur berhak atas eksekusi yang dilakukan tanpa harus melalui pengadilan umum, yang bisa disebut parate eksekusi. Karena disebutkan di poin perjanjian awal yang mengikat kedua belah pihak, apabila pihak debitur cidera janji maka pihak kreditur dengan cara apapun bisa melakukan eksekusi jaminan. Jika jaminan itu sudah terjual maka kreditur hak tanggungan dari peringkat pertama dan seterusnya berhak mengambil bagian dari hasil penjualan dan mengembalikan sisa dari hasil penjualan tersebut kepada debitur itu sendiri.

Undang-Undang Hak Tanggungan dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi lembaga jaminan untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan kepada kreditur atau penerima hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang hak tanggungan (*droit de preference*). Dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang memberikan tertentu, kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Menurut penjelasan umum

Undang-Undang Hak Tanggungan angka 4, yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur” adalah jika debitur cedera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului dari kreditur lainnya. Pasal 1 angka 1 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan perlindungan khusus bagi kreditur atau penerima hak tanggungan.

- b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Menurut Pasal 2 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dengan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat 2. Maksudnya adalah hak tanggungan tersebut membebani secara utuh objek hak tanggungan, jika dilunasinya suatu utang yang dijamin maka bukan berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan tersebut tetapi tetap membebani seluruh sisa utang yang belum dilunasi.
- c. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusinya. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cedera janji maka kreditur berhak untuk mengeksekusi objek dari hak tanggungan. Baik melalui pelelangan umum, putusan hakim, maupun penjualan dibawah tangan.
- d. Hak tanggungan mengikuti objeknya berada dalam tangan siapapun (*droit de suite*). Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan

tetap berhak menjual/melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan (jika debitur cidera janji), walaupun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain. Pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan tersebut berpindah.

- e. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan akta otentik. Menurut Pasal 10 Ayat 2 jo Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan penjelasan bahwa hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sehingga menyebabkan APHT tersebut menjadi akta otentik. Yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk menurut ketentuan Undang- Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara). Dengan adanya pemberian hak tanggungan menggunakan akta otentik, maka kepastian pelunasan piutang kreditur akan lebih terjamin daripada hanya pemberian menggunakan surat dibawah tangan.
- f. Kepastian tanggal kelahiran hak tanggungan. Untuk dapat menentukan seorang kreditur adalah preferen terhadap kreditur lain, dapat dilihat melalui kapan hak tanggungan tersebut lahir. Menurut Pasal 13 Ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuhsetelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja

berikutnya. Saat lahirnya hak tanggungan merupakan saat yang penting berhubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditur, dan menentukan kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal sita benda jaminan.

- g. Tidak masuk dalam *boedel* pailit. Menurut Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini. Dengan demikian, objek hak tanggungan tersebut tidak dapat disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada kreditur lain dari pemberi hak tanggungan, sehingga hak dari kreditur pemegang hak tanggungan terjamin.
- h. Sanksi administratif Menurut Pasal 23 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat 1, Pasal 13 Ayat 2, dan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang ini dan/atau Peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:
  - 1) Teguran lisan;
  - 2) Teguran tertulis;
  - 3) Pemberhentian sementara dari jabatan;
  - 4) Pemberhentian dari jabatan.

Pemberian sanksi tersebut ditujukan kepada para pelaksana yang bersangkutan (PPAT dan Pegawai Kantor Pertanahan), atas

pelanggaran atau kelalaian dalam menjalankan tugasnya untuk menjamin kepastian hukum serta member perlindungan kepada para pihak yang berkepentingan. Berdasarkan uraian di atas mengenai perlindungan terhadap kreditur dalam perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, bentuk perlindungan yang diberikan oleh hak tanggungan kepada para kreditur yaitu dengan:

- a. Bentuk yang menyangkut kejelasan administrasi.
- b. Bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan
- c. Bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan dibawah tangan, tidak seperti pada hipotek yang ketidakpastian, dilakukan memberikan dan penjualan apabila dibawah tangan (tanpa melalui lelang), penjualan objek jaminan kredit tersebut dianggap melanggar hukum dan dapat batal demi hukum. Namun begitu, penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan pada hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari debitur dan kreditur.<sup>83</sup>

Bagi kreditur pemegang hak tanggungan disediakan pula tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu dalam pelaksanaan eksekusi. Apabila debitur dinyatakan

---

<sup>83</sup>J. Andy Hartanto, 2015, *Hukum Jaminan dan Kepailitan: Hak Kreditor Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitur Pailit*, Laksbang Justitia, Surabaya, hlm. 100-104.

pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut ketentuan yang berlaku. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan yang diutamakan dari pemegang hak tanggungan, dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang objek hak tanggungan lebih dahulu untuk pelunasan piutangnya, dan sisanya dimasukkan dalam “boedel kepailitan” pemberi hak tanggungan.<sup>84</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur perlindungan hukum bagi kreditur antara lain terdapat di Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal 20. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada sebagaimana hak dimaksud atas tanah 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-kreditur lain.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur preferan untuk mendapatkan perlindungan hukum kreditur. Kedudukan kreditur lebih diutamakan dari pada kreditur kreditur lainnya. Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Hal itu disebabkan karena sesuai Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”. Asas tersebut merupakan jaminan khusus bagi

---

<sup>84</sup>Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 79.

kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.”

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi kreditur tentang eksekusi. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi:

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

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini sudah sejalan dengan peraturan Pasal 1178 ayat (2) *Burgelijk wetboek voor Indonesie* (BW) tentang Hipotek. Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu mengatur tentang lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* dan Pasal 256 *Rechtreglement voor de Buitengewesten (Rbg)* .

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa pengaturan untuk perlindungan pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi adalah untuk pemegang hak tanggungan pertama sedangkan untuk hak tanggungan peringkat kedua ketiga dan seterusnya jika terjadi kredit macet



belum ada peraturan yang mengatur terkait dengan kredit macet pada hak tanggungan dan belum ada aturan terhadap perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan pada peringkat kedua ketiga dan seterusnya.

Hal ini jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Jika dikaitkan dengan pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet yang belum ada peraturan yang mengatur terkait dengan kredit macet pada hak tanggungan dan belum ada aturan terhadap perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan pada peringkat kedua ketiga dan seterusnya tersebut maka belum dapat menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan peringkat kedua tersebut.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet belum diatur secara jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat kekaburan norma dalam ketentuan Pasal 6 yang memberikan posisi prioritas atau keistimewaan bagi pemegang hak tanggungan

pertama yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjual tersebut yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menimbulkan penafsiran bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan hanya mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan untuk menyelesaikan terhadap kredit macet dan yang menjadi prioritas adalah pemegang hak tanggungan tingkat pertama, sedangkan untuk hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya jika terjadi kredit macet kurangnya penjelasan lebih lanjut mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua jika terjadi kredit macet dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa adanya ketidakjelasan dan batasan yang pasti mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya apabila terjadi kredit macet.

Untuk itu agar tercipta kepastian hukum maka perlu diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan Indonesia terutama dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuan mengenai perlindungan hukum untuk pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya sehingga tercipta kepastian hukum.

#### **B. Kekuatan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dan Seterusnya Apabila Debitur Cidera Janji**

Sebagaimana pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, jaminan pelunasan utang menggunakan Hak Tanggungan memberikan suatu keistimewaan pada Berdasarkan KUHPerdara, kreditur preferen merupakan

kreditur yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. Pemegang Hak Tanggungan yang juga merupakan kreditur separatis mempunyai kedudukan yang dipisahkan dari kreditur kreditur lainnya dalam hal terjadinya suatu keadaan pailit yang dialami oleh debitur perorangan atau badan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.<sup>85</sup>

Perjanjian pokoknya merupakan suatu perjanjian utang-piutang. Hutang dan tuntutan itu sendiri mungkin sudah ada atau belum, tetapi perjanjian hutang itu harus sudah ada. Demikianlah, maka suatu perjanjian membuka kredit yang belum dicairkan. Perjanjian pokok tidak harus dalam bentuk tertentu dan mungkin secara hukum lisan. Tetapi dari sudut pandang pembuktian, kontrak utang harus dibuat secara tertulis dan sebaiknya dibuat secara materiil (Perangin, 1991). Dimana suatu perikatan telah timbul yang diakibatkan suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) antara satu orang atau lebih sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 dan Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyatakan: Pasal 1313 berbunyi bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup>Ananda Fitki Ayu Saraswati, 2015, Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi Melalui Grosse Akta, *Jurnal Neliti, Volume 2*, hlm.2.

<sup>86</sup>Nur Hidayati, 2023, Kekuatan Hukum Kreditur Hak Tanggungan Peringkat Kedua dan Seterusnya, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, Volume 23(2), Juli 2023, 1623-1627*, hlm. 1625.

Pasal 1314 KUHPer berbunyi bahwa suatu persetujuan diadakan dengan cuma-cuma atau dengan memberatkan. Suatu persetujuan cuma-cuma adalah suatu persetujuan, bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima imbalan. Suatu persetujuan memberatkan adalah suatu persetujuan yang mewajibkan tiap pihak untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Selanjutnya, dapat dipahami bahwa suatu persetujuan sudah dapat membuktikan adanya kewajiban dan hak (akibat hukum) yang timbul dari pihak-pihak yang bersepakat.<sup>87</sup>

Adapun syarat sahnya perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan; (2) kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian; (3) mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang undang, kesusilaan dan ketertiban.

Syarat No. 1 dan No .2 disebut dengan syarat subyektif, karena mengenai orang orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat

---

<sup>87</sup>*Ibid.*

No. 3 dan No. 4 disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian. Jika persyaratan subjektif tidak terpenuhi, salah satu pihak berhak meminta pemutusan kontrak. Mereka yang tidak berbicara atau yang menyetujui (mengizinkan) secara mandiri dapat meminta penghapusan. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

Sedangkan jika persyaratan obyektif yang tidak terpenuhi. Dalam hal ini, kontrak akan menjadi tidak valid atau batal demi hukum. Artinya sejak awal tidak ada kesepakatan ataupun kontrak. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, hak dari penerima hak tanggungan untuk menjual barang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 dalam hal debitur wanprestasi yaitu berdasarkan parate eksekusi. *Parate Executy* dibenarkan oleh beberapa ahli hukum, termasuk pendapat Herowati Poesoko yang menyatakan bahwa “Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dibuat oleh pembuat undang-undang sebagai pilar utama terkait dengan penyelesaian cepat klaim kreditur (bank),” ia juga menyatakan bahwa “Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dikarenakan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.”<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup>Herowati Poesoko, 2007, *Pelaksanaan Hak Tanggungan Perorangan (Inkonsistensi UUHT, Benturan Norma, Kesalahan)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta hlm. 248.

Jika dikaitkan dengan teori perjanjian yang diuraikan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya apabila debitur cidera janji adalah tergantung dengan perjanjian pokoknya merupakan suatu perjanjian utang-piutang antara kreditur dan debitur dengan perjanjian *accessoir* adalah akta pemberian hak tanggungan dengan obyek jaminan hak tanggungan sebagai jaminan untuk pelunasan hutangnya.