

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Saat ini, di era yang sangat modern dengan perkembangan perekonomian yang sangat pesat, mendorong iklim investasi yang kompetitif dengan menawarkan berbagai kemudahan masyarakat untuk memiliki usaha dan kemudahan perizinan usaha yang diberikan oleh Pemerintah. Perkembangan teknologi juga semakin memudahkan dalam membangun usaha dan pemasarannya dengan bantuan media elektronik, sehingga memudahkan setiap orang dalam membangun bisnis yang dirintis.

Bahwa dengan adanya perkembangan perekonomian di berbagai bidang khususnya pada kegiatan usaha yang dilakukan oleh para pelaku usaha akan diikuti dengan perubahan kebutuhan pembiayaan melalui kredit ataupun berupa dana, melakukan kegiatan usaha dan mengembangkan usaha tersebut setiap pelaku bisnis akan memerlukan modal yang cukup besar. Dengan dibutuhkannya modal tersebut maka terjadilah utang piutang yang dilakukan oleh para pelaku usaha. Dengan dibutuhkannya modal tersebut maka terjadinya utang piutang yang dilakukan oleh para pelaku usaha. Utang adalah modal yang berasal dari eksternal serta bersifat bekerja sementara pada perusahaan dan wajib dibayar kembali oleh perusahaan yang bersangkutan.¹

¹ Riyanto, *Dasar-Dasar Pembelajaran Perusahaan*, (Yogyakarta: BPFE), 1998, hal. 227

Pengambilan kredit merupakan suatu jalan yang dilakukan oleh pelaku usaha untuk memperoleh modal tersebut. Sumber dana yang utama dan terpenting dalam memperoleh modal bagi para pelaku usaha adalah mendapatkan dana melalui perbankan dan lembaga keuangan lainnya, seperti lembaga pembiayaan (kreditor). Saat ini perbankan dan lembaga keuangan lainnya, seperti lembaga pembiayaan telah mengalami perkembangan dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Pemberian kredit oleh Bank kepada debitor dilakukan sebagai salah satu usaha perbankan dan lembaga keuangan lainnya, seperti lembaga pembiayaan untuk memperoleh keuntungan. Namun dalam memberikan kredit tersebut kepada nasabah, bank bertindak hati-hati dan berkeyakinan bahwa debitor akan mampu untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor² sehingga sudah sepatutnya kreditor bertindak ekstra hati-hati dan sangat objektif dalam menyetujui atau menolak permohonan pegajuan kredit oleh pihak debitor sehingga tidak berpotensi suatu saat nanti menimbulkan kerugian bagi pihak kreditor dikemudian hari.

Tidak dapat dipungkiri dalam penyaluran dana ataupun modal bagi para pelaku usaha perlunya jaminan dan garansi dimaksudkan hanya untuk melindungi kepentingan kreditor, agar uang yang dikeluarkan dari debitor dapat dikembalikan dalam jangka waktu tertentu. Dengan kata lain, kreditor khususnya perbankan dan lembaga keuangan lainnya, seperti lembaga

² Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi, 2005), hal. 19

pembiayaan memerlukan jaminan atas pemberian kreditnya demi keamanan uang dan persetujuan sah.

Penyaluran dana yang diberikan kreditor kepada debitor itu adalah berupa kredit yang mana berdasarkan UU No 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK) Kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan dalam Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan debitor. Jadi dapat dikatakan bahwa kredit merupakan utang piutang.

Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdara, dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang secara jelas menyebutkan bahwa, Perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.³

³ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013),

Dengan syarat pihak peminjam akan mengembalikan barang yang sama dari yang telah di pinjam”, berdasarkan Pasal 1 butir 11 UU Perbankan. Berdasarkan pengertian kredit diatas, maka dapat dinyatakan bahwa unsur esensial dari kredit adalah kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap nasabah peminjam sebagai debitor.

Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitor, tujuan perolehan kredit antara lain adalah memperoleh benda jaminan (agunan) dan lainnya. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditor bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Dalam permohonan dan pemberian kredit juga mengandung unsur waktu, risiko dan prestasi.⁴

Salah satu tahapan penting dalam pemberian kredit perbankan adalah pembuatan perjanjian kredit antara bank dengan debitor. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *riil*. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok, “Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *accessoir* timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya.⁵

Apabila debitor dan kreditor telah membuat perjanjian, maka lahirlah hak dan kewajiban diantara para pihak. Kreditor berkewajiban untuk

hal. 9

⁴ Hermasyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 58-59.

⁵ M. Bahsan, “*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2012), hal. 133.

menyerahkan uang yang diperjanjikan dengan hak untuk menerima kembali uang tersebut dari debitor tepat pada waktunya disertai dengan bunga dan biaya. ⁶ dapat dikatakan bahwa setelah menandatangani perjanjian kredit yang ada beserta penyerahan jamina yang ada, maka kredit yang ada beserta penyerahan jaminan yang ada, maka kredit dapat dicairkan dan debitor diharapkan dapat membayar utangnya sesuai dengan batas waktu yang ada beserta pelunasan bunga kreditnya.

Jaminan utang yang diberikan debitor kepada kreditor dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh debitor dalam rangka pinjaman modal tersebut sangat berkaitan dengan kesepakatan di antara para pihak, pada umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya jaminan utang sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak peminjam. Sementara itu, keharusan penyerahan jaminan utang tersebut sering pula diatur dan disyaratkan oleh peraturan internal pihak pemberi pinjaman dan atau oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷ Tanpa adanya jaminan dari debitor maka tentu pihak kreditor tidak dapat memberikan fasilitas fasilitas kredit kepadanya, sehingga dapat di katakan bahwa jaminan yang diberikan oleh debitor itu mempunyai peranan yang sangat penting.

Barang jaminan adalah sesuatu yang mempunyai nilai dari debitor yang disertakan dalam perjanjian, dalam rangka untuk menjamin hutangnya.

⁶ Ahmad Yani dan Gunawa Wijaja, *Seri Hukum Bisnis*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada), 2000), hal. 2

⁷ *Ibid.* hal. 2.

Tanpa disertai barang jaminan maka yang akan terjadi semata-mata hanyalah suatu kontrak atas hutang atau atas piutang dan suatu kewajiban untuk memenuhinya.⁸

Menjamin suatu benda berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas benda tersebut, dalam perjanjian jaminan harus terdapat unsur-unsur, antara lain:

- a. Adanya suatu hutang
- b. Seorang debitor
- c. Seorang kreditor yang menjadi pihak terjamin
- d. Harta kekayaan menjadi jaminan (barang jaminan) dan suatu perjanjian yang menjamin bahwa kreditor akan memiliki kepentingan atas jaminan pada barang jaminan.⁹

Kedudukan pihak pemberi pinjaman dapat dibedakan atas dua golongan yaitu kreditor yang mempunyai kedudukan berimbang sesuai dengan piutang masing-masing yang disebut kreditor konkuren dan kreditor yang mempunyai kedudukan didahulukan dari pihak pemberi pinjaman yang lain berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan yang disebut dengan kreditor preferen.¹⁰

Dalam perkembangannya, terdapat satu jenis kreditor yang kedudukan dan haknya dipisahkan dari kreditor lainnya yang dikenal dengan

⁸ Ivida Dewi Amrih dan Herawati Poesoko, *Hak Kreditor Separatis dalam mengeksekusi benda jminan Debitor Pailit*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hal. 20

⁹ Andy Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan, Hak Kreditor Separatis dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit*, (Yogyakarta: LaksBang Justitia, 2015), hal. 16

¹⁰ *Ibid*, hal 20.

istilah kreditor separatis, kreditor separatis adalah kreditor yang memiliki hutang kebendaan yang berupa pemegang hak tanggungan, hipotik, gadai, fidusia.¹¹ Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah tanah dan bangunan karena mempunyai nilai yang sangat menguntungkan dan merupakan jaminan yang sangat efektif dan aman dalam pembebanan Hak Tanggungan dan kepastian dalam eksekusinya, dan hutang yang dijamin Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu daripada tagihan piutang lainnya dengan uang hasil pelelangan yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Kredit bermasalah merupakan keadaan dimana debitor sudah tidak bisa membayar sebagai atau seluruh utangnya kepada kreditor seperti yang telah diperjanjikan sedangkan kredit macet merupakan kredit yang pengembalian pokok pinjaman dalam pembayaran bunganya. Jika suatu saat debitor wanprestasi dan tidak dapat melunasi hutangnya kepada kreditor sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka kreditor akan melakukan penjualan atas objek jaminan kredit tersebut dimana hasil penjualan atas jaminan kredit tersebut diperhitungkan oleh kreditor untuk pelunasan uang debitor yang telah dinyatakan sebagai kredit macet. Penjualan dari benda-benda tersebut dapat terjadi melalui penjualan dimuka umum karena adanya janji terlebih dahulu (*parate executie*) terhadap benda-benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan.¹²

¹¹ Ivinda Dewi Amrih dan Herawati Poesoko, *Op.Cit*, hal. 93

¹² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty Offset,2007), hal. 3

Pada setiap eksekusi benda jaminan Undang-Undang memberikan hak kepada kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang di kenal dengan *parate executie*.¹³ kreditor pemegang hak separatis yang mempunyai prefensi terhadap hak tanggungan yang dipegangnya. *Parate executie* dapat dikatakan merupakan sarana perlindungan hukum bagi kreditor separatis yang dapat memperoleh pelunasan piutang kreditor separatis atas cedera janji dari debitor.¹⁴

Namun dalam praktiknya pemberian kredit pada perbankan seringkali debitor melakukan wanprestasi dan menyebabkan terjadinya kredit macet sehingga bank selaku kreditor separatis yang mandiri berdsarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) maupun selaku kreditor berhak melakukan eksekusi atas barang jaminan dalam rangka pemenuhan piutangnya. Kreditor separatis ini dapat dikatakan undang-undang memberikan kedudukan yang terpisah dari kreditor lainnya dalam mengambil pelunasan piutangnya seolah-olah tidak terjadi kepailitan atau dengan kata lain kreditor separatis ini dapat melakukan eksekusi secara mandiri. Ketentuan mengenai *Parate executie* terdapat dalam Pasal 6 UUHT Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

¹³ Herowati Poeskoso, *Parate eksekusi Objek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007), hal. 247

¹⁴ Andy Hartanto, *Op.Cit*, hal. 25

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan perwujudan dari hak kreditor pemegang Hak Tanggungan. Eksekusi secara langsung terhadap benda jaminan yang dibebani Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi, para pemegang jaminan kebendaan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melakukan haknya secara langsung tanpa melalui putusan hakim atau *grosse* akta Notaris.¹⁵

Wewenang menjual sendiri barang jaminan debitur yang ada pada Hak Tanggungan, timbul dari perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitur yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Janji yang tercantum dalam APHT tersebut apabila telah didaftarkan, akan menimbulkan hak kebendaan dan memberikan kewenangan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi atau penjualan barang jaminan debitur guna pelunasan piutangnya. Hak jaminan kebendaan yang ada pada Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi kreditor untuk melaksanakan eksekusi melalui lembaga *Parate executie*.

Eksekusi Hak Tanggungan selain melalui lembaga *Parate executie* juga dapat dilakukan melalui lembaga *Parate executie* juga dapat dilakukan melalui title eksekutorial melalui irah-irah dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 14 ayat 2 sebagai berikut: Sertipikat Hak

¹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit*, hal. 32

Tanggungan (SHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Kekuatan eksekutorial dari irah-irah dalam Sertifikat Hak Tanggungan secara jelas dalam Pasal 14 ayat 3 UUHT sebagai berikut:

1. Mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
2. Berlaku sebagai pengganti *groosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.¹⁶

Ketentuan Pasal 14 ayat 2 dan 3 UUHT diatas secara tegas menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) melalui irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" mempunyai kedudukan eksekutorial yang sama dengan suatu putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, sehingga eksekusi atas suatu barang jaminan hak tanggungan dapat dilaksanakan sama dengan seperti putusan pengadilan. Hal tersebut memberikan suatu jaminan hukum bagi kreditor separatis pemegang Hak Tanggungan yang akan melakukan eksekusi tanpa melalui proses gugatan di Pengadilan yang memakan waktu yang cukup lama.¹⁷

¹⁶ Andy Hartanto, *Op.Cit*, hal.101

¹⁷ *Ibid*, hal. 101-102

Untuk kredit yang dijamin dengan hak tanggungan apabila dalam perjalannya ternyata debitor wanprestasi/cedera janji yaitu debitor tidak dapat membayar lunas utang-utangnya kepada bank yang bersangkutan dan pada akhirnya menjadi kredit macet¹⁸ maka upaya yang paling cepat bagi pihak bank selaku kreditor untuk menyelesaikan kredit macet itu adalah dengan melakukan penjualan obyek hak tanggungan.

Jaminan pemberian kredit bank pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan hutang debitor bila debitor cidera janji atau dinyatakan pailit.¹⁹ Namun sering kali yang terjadi pada saat eksekusi begitu banyak kejadian yang tidak mengenakan yang diterima oleh kreditor yang merupakan pemegang hak dari jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor dimana dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harusnya berjalan dengan baik dikarenakan debitor secara sukarela memberikan jaminan kebendaan tersebut kepada kreditor untuk menjamin pelunasan atas seluruh utang-utang yang dimiliki oleh debitor.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan di atas, penulis mengkaji mengenai pelaksanaan parate eksekusi objek jaminan hak tanggungan tersebut. Untuk itu, penulis membuat penulisan hukum dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS GUGATAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”**.

¹⁸ Fitrianur Syarif, *Perkembangan Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, Pleno Jure, 9 (2), 1-16.

¹⁹ Djoni.S. Gazali, *et.al, Hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2010, hal. 270

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan *Parate executie* didalam Undang-Undang Hak tanggungan bila terjadi kredit macet?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak Tanggungan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dan penelitian tesis ini berkaitan dengan rumusan masalah yang penulis bahas yaitu untuk memecahkan persoalan pengaturan *Parate executie* didalam Undang-Undang Hak Tanggungan bila terjadi kredit macet dan mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai penulis berkaitan dengan dilakukannya penelitian ini sebagai berikut:

1. **Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan sumbangan pemikiran bagi pengembangan tentang ilmu hukum pada umumnya dan tentang eksekusi Hak Tanggungan pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi Para Pihak, praktisi dalam menjalankan eksekusi Hak Tanggungan.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman mengenai pembahasan dan memberikan gambaran mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan dalam penelitian hukum, maka penulis menjabarkannya dalam bentuk sistematika penulisan yang terdiri dari 5 bab, yakni:

Bab I Pendahuluan

Berisi penjelasan tentang latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan. Bab ini merupakan pengantar untuk masuk kedalam permasalahan pokok yang akan dibahas diawali dengan latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini mengenai Tinjauan Pustaka yang terdiri dari landasan teori dan landasan konseptual. Pada landasan teori diuraikan secara garis besar tentang Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum sebagaimana kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan yang ada di Indonesia. Sedangkan dalam Landasan Konseptual, diuraikan mengenai pengertian kreditor, Hak

Tanggung, Eksekusi Hak Tanggungan yang merupakan dasar dari penulisan Tesis ini.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini akan menjelaskan mengenai metode pendekatan yang menjadi landasan penulisan yaitu Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Jenis Pendekatan, Analisa Data.

Bab IV Hasil Penelitian Dan Analisis

Bab ini akan berisi pembahasan mengenai rumusan masalah penelitian beserta pemecahannya yang didasari pada peraturan Perundang – Undangan, teori-teori, doktrin, asas-asas, maupun prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan analisis substansi penelitian.

Bab V Kesimpulan dan Saran

Berisi kesimpulan penulis terkait permasalahan yang telah dibahas dan saran sebagai solusi dari pemecahan masalah yang menjadi topik penelitian.