

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT  
UNDANG-UNDANG No. 04 TAHUN 1996  
(Studi kasus di BRI Cabang Klaten)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1  
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

**MUHAMMAD IQBAL FAUZAN**

**C 100 130 104**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT  
UNDANG-UNDANG No. 04 TAHUN 1996  
(Studi kasus di BRI Cabang Klaten)**

**PUBLIKASI ILMIAH**

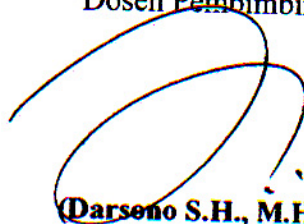
Oleh:

**MUHAMMAD IQBAL FAUZAN**

**C100130104**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



**(Darseno S.H., M.H.)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT  
UNDANG-UNDANG No. 04 TAHUN 1996  
(Studi kasus di BRI Cabang Klaten)**

Oleh:

**MUHAMMAD IQBAL FAUZAN**  
**C100130104**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

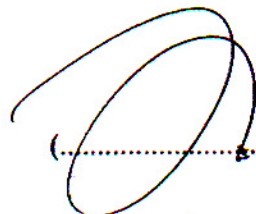
Universitas Muhammadiyah Surakarta


Pada hari Jumat, 2 Februari 2018

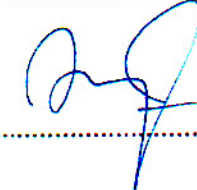
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Darsono, S.H., M.H.  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Inayah, S.H., M.H.  
(Anggota II Dewan Penguji)

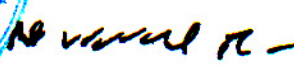
(.....)  


(.....)  


(.....)  


Dekan,



  
(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H.)

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 2 Februari 2018

Penulis



Muhammad Iqbal Fauzan  
C100130104

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT  
UNDANG-UNDANG No. 04 TAHUN 1996  
(Studi kasus di BRI Cabang Klaten)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan terhadap sistematik hukum, yaitu penelitian yang dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tercatat. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan, sedangkan teknik analisis datanya dilakukan secara kualitatif. Hasil yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik sesuai dengan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Proses Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur di Bank BRI Cabang Klaten dan mekanisme yang dilakukan bila terjadi kredit macet di Bank BRI Cabang Klaten.

Keywords : Hak Tanggungan, kreditur, perlindungan hukum, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

**ABSTRACT**

This study belongs to a normative law research that is descriptive in nature. The approach employed here was the one to law procedure, the research done in certain legislation or written law. Technique of collecting data used was library study while technique of analyzing data was the qualitative one. The result of law research shows that the form of law protection given to the creditor when the debtor commits the violation according to Act Number 4 of 1996 is the credit agreement written in the form of deed, both informal and authentic deed corresponding to the explanation of Article 10 of Act Number 4 of 1996, about The process of execution of mortgages as legal protection against creditors at BRI Bank Klaten branch and Mechanisms performed in the event of bad debts in BRI Bank Klaten branch.

Keywords: Bail Right, creditor, law protection, Act Number 4 of 1996.

**1. PENDAHULUAN**

Dalam melakukan usaha tersebut, Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, Bank juga menyalurkan dana dari Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal

dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat pedesaan.

Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat. Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Dalam melakukan usaha tersebut, Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, Bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.

Kredit perbankan itu telah dimanfaatkan dan dipraktekkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Berlakuknya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan hypotek dan *creditverband* seperti disebutkan oleh Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya

undang-undang ini, ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tersebut dalam *staatsblad* 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypothek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.<sup>1</sup> Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.<sup>2</sup>

Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang *creditverband* dan *hypothek* dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembebanan Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, hal ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditur maupun debitur.<sup>3</sup>

Sebelum memperoleh fasilitas kredit calon debitur harus memenuhi persyaratan dari bank, salah satunya dengan adanya jaminan kredit karena fungsi dari pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera janji atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.<sup>4</sup>

Setelah memaparkan uraian diatas, maka penulis menarik beberapa permasalahan yang perlu dikemukakan yakni; Perlindungan hukum apa yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah serta Bagaimana Proses Eksekusi Hak Tanggungan sebagai

---

<sup>1</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007, *Hukum Jaminan Edisirevisi dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Undip.

<sup>2</sup> Hartono Hadisaputro, 1986, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta : Liberty, hal. 31

<sup>3</sup> Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, hal. 416

<sup>4</sup> Thomas Suyatno, 1994, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, hal. 45

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur di Bank BRI Cabang Klaten dan mekanisme yang dilakukan bila terjadi kredit macet di Bank BRI Cabang klaten.

Selanjutnya penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan untuk mengetahui Proses Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur di Bank BRI Cabang Klaten dan mekanisme yang dilakukan bila terjadi kredit macet di Bank BRI Cabang Klaten.

Menambah, memperluas dan mengaplikasikan pengetahuan dan wawasan penulis mengenai perlindungan hukum bagi pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit khususnya dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Untuk melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar sarjana di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini yakni dapat memberikan Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama hukum perdata dan untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan almamater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada serta untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi.

## **2. METODE**

Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif<sup>5</sup> yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lain.<sup>6</sup> Penelitian ini menggunakan penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan

---

<sup>5</sup> Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 10.

<sup>6</sup> Hilman Hadikusuma, *Ibid.*, hlm. 61.



pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.<sup>7</sup>

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*, yakni mengkaji suatu peraturan perundang-undangan, dan kemudian menghubungkannya dengan realita yang terjadi dalam masyarakat.<sup>8</sup> Kemudian untuk metode pengumpulan data yakni melalui wawancara langsung kepada narasumber yang bersangkutan.<sup>9</sup> Metode analisis data penelitian ini adalah analisis data *kualitatif*, yakni analisis yang tidak harus dilakukan dengan lokasi yang luas, dengan responden yang banyak, dan dengan keterangan yang banyak.<sup>10</sup>

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bentuk Perlindungan Hukum yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Untuk memperoleh perlindungan hukum, pertama-pertama yang perlu dilakukan oleh kreditur dalam memberikan kreditnya kepada pihak debitur adalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Tidak diterapkannya prinsip ini oleh pihak bank akan menimbulkan kredit macet yang dapat merugikan bank itu sendiri dikemudian hari. Prinsip kehati-hatian menurut Undang-Undang Perbankan (UUP) dalam Pasal 8 ayat 1 disebutkan bahwa : “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

---

<sup>7</sup> Khuzdaifah Dimiyanti, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: UMS-Pers, hal. 3.

<sup>8</sup> Hilman Hadikusuma, *Ibid.*, hlm. 61.

<sup>9</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, hlm. 67.

<sup>10</sup> Hilman Hadikusuma, *Op.Cit.*, hlm. 99.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka kreditur sebelum memberikan kreditnya kepada debitur terlebih dahulu harus mempunyai keyakinan akan kemampuan dan kesanggupan dari pihak debitur dalam melunasi hutang hutangnya. Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit.

Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya

### **3.1 Prosedur Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan**

#### **3.1.1 Pembebanan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Hak Tanggungan**

Dalam pembebanan Hak Tanggungan, Hak Milik atas tanah yang dijadikan jaminan kredit, diperlukan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT) dan wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan. Apabila pemberi Hak Tanggungan terpaksa tidak bisa hadir maka harus dibuatkan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang (Notaris atau PPAT) sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan selesai dibuat maka selambat-lambatnya 7 (tujuh)

hari kerja setelah penandatanganan harus segera dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan yang kemudian oleh Kantor Pertanahan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit, sekaligus merupakan lahirnya Hak Tanggungan. Setelah dibukukan dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Hak Tanggungan sebagai bukti bahwa hak atas tanah dijadikan jaminan kredit, pada saat lahirnya Hak Tanggungan juga menimbulkan hak preferent pada bank sebagai kreditur.

### **3.1.2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Dengan terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), bank / kreditur segera mencairkan kreditnya sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian kredit yang telah ditandatangani sebelumnya dan diminta sertifikat hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan untuk dipegang nasabah bank, maka bank / kreditur akan melakukan pemberitahuan langsung kepada nasabah atau melalui surat pemberitahuan kepada nasabah tersebut. Angsuran yang harus dilakukan pihak nasabah tersebut adalah tiap bulan melalui rekening yang ada di bank tersebut, apabila pihak nasabah tidak melakukan pembayaran tepat pada waktunya atau selama tiap bulan berturut-turut tidak melakukan pembayaran tersebut maka nasabah tersebut oleh pihak bank dinyatakan macet.

Hal tersebut dipertegas oleh salah satu nasabah yang dinyatakan macet tersebut bahwa debitur/nasabah menyatakan bahwa pemberitahuan tersebut diterima pada saat angsuran ketiga tidak dapat dibayarkan. Bila hal itu telah diterima oleh pihak debitur maka pihak kreditur atau bank berhak melakukan eksekusi Hak Tanggungan tersebut dengan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan tersebut agar pihak debitur dapat membayar angsuran kreditnya kepada pihak bank tersebut.

Hak Tanggungan memberikan prioritas bagi suatu bank untuk didahulukan pelunasan piutangnya jika terdapat cidera janji dari nasabah debitur. Bank selaku kreditur

preferen dapat mengambil terlebih dahulu dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan milik debitur sebagai pelunasan tagihannya.

### **3.2 Mekanisme yang dilakukan bila terjadi kredit macet di BRI Cabang Klaten**

#### **3.2.1 Melakukan Sita Eksekusi Hak Tanggungan**

Pelaksanaan sita eksekusi dilakukan setelah melampaui tenggang waktu peneguran, yang dimaksudkan sebagai jaminan sejumlah uang atau hutang yang dibayarkan atau dipenuhi debitur kepada kreditur atau bank. Pembayaran atau pemenuhan pelunasan utang tersebut dengan cara menjual harta yang menjadi obyek jaminan atau Hak Tanggungan dari debitur melalui pelelangan umum.

Sita eksekusi (*eksekutorial beslag*) merupakan proses lanjutan dari teguran (*aanmaning*) dalam proses eksekusi. Jika debitur tidak hadir atau tidak mau hadir tanpa alasan yang sah supaya memenuhi panggilan untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan guna ditegur untuk memenuhi isi sertifikat Hak Tanggungan dalam tenggang waktu delapan hari setelah teguran tersebut, debitur tetap tidak melunasi hutangnya kepada kreditur atau bank maka kemudian Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan perintah sita eksekusi atas obyek Hak Tanggungan atau harta yang menjadi obyek Hak Tanggungan atau jaminan debitur kepada Panitera atau Jurusita untuk meletakkan sita eksekusi atas obyek Hak Tanggungan tersebut.

#### **3.2.2 Proses Penjualan Lelang Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank BRI Cabang Klaten melalui Pengadilan Negeri Klaten**

Berdasarkan penelitian penulis di Pengadilan Negeri Klaten, diperoleh keterangan, bahwa permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari kreditur atau bank yang ditujukan kepada debitur karena debitur tidak secara sukarela mentaati atau mengindahkan teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk melunasi hutangnya maka permohonan eksekusi tersebut berlanjut ke tahap sita eksekusi dan sisanya atau yang belum selesai sampai tahap sita eksekusi semua

akan berlanjut ketahap berikutnya yaitu lelang eksekusi atau penjualan dimuka umum.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang terdapat dalam register Pengadilan Negeri Klaten tahun 2014 sampai dengan tahun 2015 sebagaimana terurai dibawah ini :

- 1) Pengadilan Negeri Klaten permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank BRI Cabang Klaten, terdapat 19 (Sembilan Belas) permohonan eksekusi dengan perincian sebagai berikut :
  - (a) 6 (enam) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank BRI Cabang Klaten walaupun sampai pada proses tahap lelang tetapi tidak dilaksanakan pelelangan karena debitur telah menyelesaikan kewajibannya membayar pelunasannya pada kreditur atau bank sehingga penjualan atau lelang terhenti sampai pada saat pelunasan tersebut dan proses eksekusi telah selesai.
  - (b) 1 (satu) permohonan eksekusi Hak Tanggungan berlanjut sampai tahap akhir yaitu tahap lelang karena debitur tidak dapat melunasi kewajibannya pada kreditur Bank BRI Cabang Klaten.
- 2) Pengadilan Negeri Klaten terdapat 1 (satu) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank BRI Cabang Klaten yang prosesnya sampai pada tahap akhir yaitu tahap penjualan atau lelang karena debitur tidak memenuhi kewajibannya pada kreditur Bank BRI Cabang Klaten.

Proses lelang eksekusi atau penjualan dimuka umum adalah merupakan lanjutan dari proses sita eksekusi. Obyek Hak Tanggungan atau jaminan kredit yang telah disita dijual dimuka umum atau dilelang guna pembayaran atau pelunasan hutang debitur dan hasil dari penjualan tersebut diserahkan kepada kreditur atau bank jika masih sisa dikembalikan atau diserahkan kepada debitur.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Pertama, Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Kedua, Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama.

Ketiga, Berdasarkan penyelesaian kredit macet sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberi perlindungan hukum terhadap kreditur, dikarenakan Bank BRI Cabang Klaten selaku kreditur preferen mempunyai kedudukan yang diutamakan dalam penyelesaian kredit macet, sehingga bank terlebih dahulu mendapatkan pelunasan hutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut kemudian sisanya merupakan hak debitur setelah dikurangi biaya yang dikeluarkan yaitu biaya lelang, uang miskin dan pajak-pajak lainnya

### **4.2 Saran**

Pertama, Kreditur harus selektif dalam memilih cara eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). jika tanah atau tanah beserta bangunannya sebagai obyek Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berada di atasnya dalam keadaan tidak berpenghuni atau tidak ada risiko pengosongan, maka sebaiknya melalui Kantor

Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan sebaliknya jika ada risiko pengosongan dan dalam hal debitur nakal, maka sebaiknya melalui Pengadilan Negeri. Dalam Eksekusi Hak Tanggungan, khususnya parate eksekusi selayaknya debitur juga harus dilindungi haknya untuk mendapatkan harga penjualan yang tinggi sesuai dengan keinginannya sebagai pemberi Hak Tanggungan.

Kedua, Dari simpulan diatas penulis mencoba memberikan saran kepada Bank BRI Cabang Klaten untuk lebih mengoptimalkan penyelesaian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan menggunakan dasar hukum Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo.

Hartono Hadisaputro, 1986, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.

Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan.

Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.

Kashadi, Purwahid Patrik, 2007, *Hukum Jaminan Edisirevisi denganUUHT*, Semarang: Fakultas Hukum Undip.

Khuzdaifah Dimyanti, 2004, *Metode Penelitan Hukum*, Surakarta: UMS-Pers.

Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007, *Hukum Jaminan Edisirevisi denganUUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Undip.

Thomas Suyatno, 1994, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.