

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH

Ferdinansyah¹, M.S. Tumanggor², Noviriska³

^{1,2,3} Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Indonesia

Email: ferriferdinansyah@gmail.com, mastum.kampus@gmail.com, noviriska@dsn.uhborjaya.ac.id

ABSTRAK

Kata kunci:

Eksekusi, Kredit bermasalah, Perlindungan Hukum

Keywords:

Eksekusi, Kredit bermasalah, Perlindungan Hukum

Ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan hak kepada Kreditor selaku pemegang hak tanggungan yakni “ Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Secara umum lelang eksekusi hak tanggungan timbul karena adanya perjanjian kredit dengan objek jaminan benda tidak bergerak, di mana terhadap jaminan berupa benda tidak bergerak tersebut telah dibebankan hak tanggungan, dan diketahui bahwa Sertifikat hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang dipersamakan kekuatannya dengan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk pengaturan hukum pelaksanaan atas Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dan menganalisis serta meninjau bentuk Perlindungan hukum bagi debitur atas Eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah. Metode penelitian pada penelitian ini adalah metode yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder dan analisa deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan pengaturan eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah diatur oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam ketentuan ini, Seakan akan melampaui batas kewenangan hakim terkait hak eksekutorial, sehingga ketentuan pasal 6 tersebut sepatinya perlu dilakukan amandemen karena Pasal 6 UUHT memberikan wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri.

The provisions of article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Tanggungan Rights (UUHT) give rights to Creditors as holders of dependent rights, namely "If the debtor is injured by the promise, the holder of the first Dependent Rights has the right to sell the object of the Dependent Rights on his own power through a public auction and take repayment of his receivables from the proceeds of the sale. In general, the auction of execution of the right of liability arises because of a credit agreement with the object of collateral of immovable property, where the collateral in the form of immovable property has been charged the right of liability, and it is known that the certificate of insured has executory power which is equated in strength with the decision of the Judge who has obtained permanent legal force, acting as a substitute for grosse acte Hypotheek as far as land rights are concerned. The purpose of this study is to determine the form of legal regulation for the implementation of the Execution of Dependent Rights based on article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Dependent Rights in the Settlement of Non-Performing Loans and analyze and review the form of legal protection for debtors for the Execution of Dependent Rights in the settlement of non-performing loans. The research method in this study is a normative juridical method using secondary data and descriptive analysis. The results showed that the arrangement for the execution of Dependent Rights in the settlement of non-performing loans is regulated by Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Dependent

Rights. In this provision, it seems to exceed the limits of the judge's authority regarding executory rights, so the provisions of article 6 actually need to be amended because Article 6 of the Law authorizes holders of Dependent Rights to carry out executions on their own power.

*Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi [CC BY-SA](#).
This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.*

PENDAHULUAN

Pembaruan Sektor keuangan di Indonesia merupakan salah satu sektor yang memiliki peranan penting dalam mendorong peningkatan ekonomi masyarakat dan perekonomian nasional sebagaimana makna yang terkandung dalam pasal 33 Undang-undang dasar 1945 bahwa Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia mengandung paham kebersamaan dan asas kekeluargaan, untuk itu dalam pembangunan ekonomi Indonesia sifatnya memaksa, karena dalam perundang-undangan bidang ekonomi lebih mengutamakan kemakmuran masyarakat banyak dan bukan kemakmuran orang-seorang (Elvis et al., 2023).

Makna yang terkandung dalam pasal 33 Undang-undang dasar 1945 juga diterjemahkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan, bahwa Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak” (Siahaan, 2019).

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan. BANK adalah “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan sudah seharusnya dapat meningkatkan peranannya terhadap pertumbuhan ekonomi kerakyatan, terutama sekali peranan dalam menyalurkan pendanaan berupa pinjaman kepada masyarakat pelaku usaha yang membutuhkan permodalan untuk pengembangan usahanya, karena pertumbuhan ekonomi berhubungan erat (*inheren*) dengan kemajuan pembangunan nasional secara menyeluruh dan oleh karenanya bagi masyarakat baik perseorangan ataupun badan hukum pelaku usaha yang membutuhkan tambahan permodalan usaha, dapat mengajukan permohonan pinjaman kepada Bank guna dilakukan analisa terhadap kelayakan usaha yang dikelola calon peminjam (Afifah & Haryanti, 2021).

Bank dalam melakukan analisa terhadap kelayakan usaha yang dikelola oleh calon peminjam menerapkan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) merupakan fungsi pengawasan dan manajemen bank, dimana prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa Bank dalam menjalankan fungsi intermediasi keuangan wajib bersikap hati-hati (*prudent*) untuk melindungi dana masyarakat yang telah dipercayakan kepada pihak Bank (Budiman & Supianto, 2020).

Secara normatif prinsip kehati-hatian ini sudah menjadi kaedah hukum yang wajib untuk dilaksanakan oleh Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, bahwa Perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya ber-asaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Setelah memperoleh keyakinan bahwa usaha yang dikelola oleh calon peminjam adalah layak (*feasible*) untuk direalisasikan pencairan pinjaman (*Drawdown*), maka Bank meminta jaminan karena jaminan mempunyai peranan penting untuk pengamanan pengembalian pinjaman dan Bank dalam menerima jaminan lebih dominan menerima dalam bentuk benda tidak bergerak (*Onroerende Goederen*) seperti tanah berikut bangunan di atasnya dengan bukti kepemilikan yang sempurna berupa sertipikat, karena secara umum tanah memiliki nilai ekonomis (harga dapat terus meningkat) dan mudah dijual (*Marketable*) (Kurniawan & Setyawan, 2018).

Bahwa dengan telah diserahkan jaminan oleh calon peminjam kepada Bank, maka Bank (selanjutnya disebut Kreditor) dan peminjam (selanjutnya disebut Debitur) membuat dan menanda tangani Perjanjian Pokok (*Principal Overenskomst*) yakni Perjanjian Kredit dan juga menanda tangani perjanjian perikatan atas jaminan dalam bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) sebagai perjanjian tambahan (*Accessoire Overenskomst*), dimana APHT bukan perjanjian yang berdiri sendiri melainkan adalah perjanjian tambahan yang keberadaannya berdasarkan adanya perjanjian kredit.

Keberadaan tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

Tanah, dimana Hak Tanggungan adalah perjanjian perikatan jaminan atas tanah yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) dimana sebelumnya tidak dikenal sama sekali, baik dalam hukum adat maupun dalam KUHPerdara, dan sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 51 UUPA bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

Berdasarkan ketentuan yang terkandung dalam Pasal 51 UUPA tersebut, maka pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) dan sesuai ketentuan Pasal 29 UUHT menyatakan dengan berlakunya UUHT ketentuan mengenai credit verband dan ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan dengan diundangkannya UUHT maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Sedangkan hypotheek atas benda-benda lainnya tetap berlaku, misalnya hypotheek atas kapal laut atau hipotek terhadap pesawat terbang berdasarkan Undang-Undang Perhubungan Udara.

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan juga diatur dalam Pasal 4 UUHT yakni “ hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani hak tanggungan”. Sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku“Pasal 14 ayat (1) UUHT menyatakan, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, pada ayat (2) menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan pada ayat (3) menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dalam pasal 26 UUHT disebutkan bahwa “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT, maka peraturan mengenai eksekusi Hipotek yang ada sebelum berlakunya Undang-undang ini berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan” dimana pasal 26 dalam penjelasan pada pokoknya menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan yang diatur dalam pasal 224 HIR atau Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herzienen Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan/atau 258 RBg Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*) dan pada bagian yakni dalam penjelasan umum angka 9 UUHT juga menjelaskan bahwa selama masa peralihan yakni sebelum dibentuk peraturan mengenai eksekusi hak tanggungan, maka yang berlaku untuk eksekusi hak tanggungan adalah pasal 224 HIR atau Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herzienen Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan/atau 258 RBg Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*).

Bahwa dengan telah dilakukan pencairan Kredit (*Drawdown*), maka antara Kreditur dan Debitur sepakat bahwa Kredit tersebut akan diselesaikan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, namun sebaliknya apabila terjadi permasalahan dalam penyelesaian Kredit, maka Kreditur akan melakukan pengambilalihan jaminan, lelang jaminan termasuk dan tidak terbatas melakukan Eksekusi Hak Tanggungan.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (disingkat PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tertanggal 22 Desember 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT memberikan hak kepada Kreditur selaku pemegang hak tanggungan yakni “ Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Secara umum lelang eksekusi hak tanggungan timbul karena adanya perjanjian kredit dengan objek jaminan benda tidak bergerak, di mana terhadap jaminan berupa benda tidak bergerak tersebut telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan APHT untuk selanjutnya didaftarkan ke kantor pertanahan guna memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan (disingkat SHT), di mana berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT Sertifikat hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang

dipersamakan kekuatannya dengan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Jessica A Putri Hutapea dengan judul penelitian “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum” membahas tentang bagaimana perlindungan hukum bagi debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum dan bagaimana seharusnya pemerintah menetapkan batasan dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan (Hutapea, 2020).. Penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan memiliki perbedaan dalam penelitian yang terletak pada fokus dan lingkup perlindungan hukum yang dibahas. Sementara persamaan keduanya terletak pada aspek perlindungan hukum terhadap debitur dalam situasi eksekusi hak tanggungan.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk pengaturan hukum pelaksanaan atas Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah. Penelitian ini akan mengeksplorasi mekanisme hukum yang ada dan menganalisis sejauh mana perlindungan hukum yang tersedia bagi debitur dalam proses eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini juga akan mengidentifikasi potensi kekurangan atau celah dalam sistem perlindungan hukum yang ada serta menawarkan rekomendasi untuk memperkuat perlindungan hukum bagi debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah. Diharapkan bahwa hasil penelitian ini akan memberikan kontribusi penting dalam pemahaman tentang perlindungan hukum bagi debitur dalam konteks eksekusi hak tanggungan dan menyediakan landasan untuk pembaharuan atau perbaikan dalam praktik hukum yang relevan.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dan sifat dari penelitian bersifat deskriptif analisis yang didasarkan pada data sekunder (bahan kepustakaan) yang meliputi bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Persamaan penelitian terdahulu diatas dengan penelitian yang peneliti lakukan saat ini yaitu sama-sama membahas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT dalam penyelesaian kredit bermasalah dilembaga perbankan, akan tetapi permasalahan yang diteliti berbeda. Perbedaannya adalah permasalahan yang dikaji pada penelitian terdahulu diatas adalah menekankan pada peraturan hukum perundang-undangan juga hukum yang berlaku di masyarakat. Sedangkan pada penelitian ini lebih menekankan pada keseimbangan kepastian hukum yang berkeadilan antara hak debitur dan kreditor.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka yang menyeluruh untuk mengumpulkan informasi yang relevan dengan topik penelitian. Setelah data terkumpul, analisis dilakukan dengan merinci dan menafsirkan informasi yang terdapat dalam bahan-bahan tersebut. Analisis data akan mengidentifikasi pola, tren, dan hubungan antara berbagai konsep hukum yang relevan dengan tujuan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian Perlindungan Hukum Atas Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya. Eksekusi merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan (Kasim, 2020; Khairani & Harbi, 2023). Dalam Pasal 195 *Herziene Inlandsch Reglement* atau sebagaimana diatur dalam Pasal 207 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* dikatakan: “Hal menjalankan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri adalah atas perintah dan tugas Pimpinan ketua Pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal *Herziene Inlandsch Reglement*”.

Sedangkan yang dimaksud dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2002 tentang Grasi adalah:

1. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding atau kasasi dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Hukum Acara Pidana.
2. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak diajukan kasasi dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Hukum Acara Pidana. atau
3. Putusan kasasi.

Selanjutnya dalam Pasal 196 *Herziene Inlandsch Reglement* atau sebagaimana diatur dalam Pasal 208 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* dikatakan: “Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi amar Putusan Pengadilan dengan damai maka pihak yang menang dalam perkara mengajukan

permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan Putusan Pengadilan itu”. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri memanggil pihak yang kalah dalam hukum serta melakukan teguran (*aanmaning*) agar pihak yang kalah dalam perkara memenuhi amar putusan pengadilan dalam waktu paling lama 8 (delapan) hari. Dengan demikian, pengertian eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya.

Eksekusi dapat dijalankan oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila terlebih dahulu ada permohonan dari pihak yang menang dalam perkara kepada Ketua Pengadilan Negeri agar Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya (Hartini et al., 2017). Sebelum menjalankan eksekusi Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka Ketua Pengadilan Negeri melakukan teguran (*aanmaning*) kepada pihak yang kalah dalam perkara agar dalam waktu 8 (delapan) hari sesudah Ketua Pengadilan Negeri melakukan teguran (*aanmaning*) maka pihak yang kalah dalam perkara harus mematuhi Amar Putusan Pengadilan dan apabila telah lewat 8 (delapan) hari ternyata pihak yang kalah dalam perkara tidak mau melaksanakan Putusan Pengadilan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintah Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan sita eksekusi atas objek tanah terperkara dan kemudian dapat meminta bantuan alat-alat negara/kepolisian untuk membantu pengamanan dalam hal pengosongan yang dilakukan atas objek tanah terperkara (Barokah, 2023). Ada pendapat dari Djazuli yang menyatakan bahwa sumber hukum eksekusi adalah:

1. Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

Hukum Acara Perdata yang berlaku sekarang diatur di dalam *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) yang berlaku khusus untuk daerah Jawa dan Madura. Sedangkan Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk daerah luar Jawa dan Madura diatur dalam *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBG) (Tsaniyah et al., 2022). Di dalam *Herziene Inlandsch Reglement* diatur tentang eksekusi Putusan Pengadilan pada bagian kelima (Pasal 195) sampai dengan Pasal 224 *Herziene Inlandsch Reglement*) sedangkan dalam *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* diatur pada bagian keempat (Pasal 206 sampai dengan Pasal 225 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten*).

Sampai saat sekarang, belum ada dibuat suatu kitab undang-undang Hukum Acara Perdata dan *Herziene Inlandsch Reglement* atau *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* yang merupakan produk hukum di jaman penjajahan Belanda masih tetap berlaku sebagai Hukum Acara Perdata yang harus dipedomani oleh lembaga peradilan dan para praktisi hukum.

2. Undang-Undang lain yang berhubungan.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dikatakan pelaksanaan putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata dilaksanakan oleh Panitera dan Jurusita serta dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Selanjutnya dalam Pasal 60 Undang-Undang Nomor 20 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dikatakan dalam Perkara Perdata maka Panitera Pengadilan Negeri bertugas melaksanakan Putusan Pengadilan. Bahwa Pasal 60 Undang-Undang Nomor 60 tahun 1986 tetap berlaku oleh karena tidak dirubah oleh Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum.

3. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Dalam Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1969 dikatakan Mahkamah Agung dapat meninjau atau membatalkan suatu Putusan Perdata atas dasar alasan:

- a. Apabila putusan tersebut dengan jelas memperlihatkan suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang mencolok
- b. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari yang dituntut.
- c. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya.
- d. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu hal yang sama atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau yang sama tingkatnya telah diberikan putusan yang satu sama lain bertentangan.
- e. Apabila dalam suatu Putusan Pengadilan terdapat ketentuan-ketentuan yang satu sama lain bertentangan.
- f. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat dari pihak lawan yang diketahui setelahnya perkara diputus atau pada suatu keterangan saksi atau surat-surat bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu.
- g. Apabila setelah perkara diputus diketemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa, surat-surat bukti tersebut tidak dapat ditemukan.

Dengan demikian, dalam praktek hukum masih ada upaya hukum yang luar biasa untuk dapat membatalkan suatu Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum bersifat tetap, dan upaya

hukum yang luar biasa tersebut dikenal dengan *derden verzet* atau Permohonan Peninjauan Kembali pada Putusan Mahkamah Agung (Permohonan P. K.).

4. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 1975 dikatakan bahwa, Mahkamah Agung tentang *gijzeling* (penyanderaan) sebagaimana diakui dalam Pasal 209 *Herziene Inlandsch Reglement* atau sebagaimana diatur dalam Pasal 242 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* tidak dibenarkan lagi untuk dilaksanakan dalam Hukum Acara Perdata di pengadilan di Indonesia oleh karena bertentangan dengan perikemanusiaan (Nandang Sunandar, 2021).

Dengan demikian Hukum Acara Perdata di Indonesia tidak lagi mengenal adanya penyanderaan (*gijzeling*) apabila seseorang tidak mampu membayar hutangnya. Selain peraturan-peraturan di atas masih ada peraturan lain yang dapat menjadi dasar penerapan eksekusi yaitu:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, pasal 33 ayat (4) yaitu tentang kewajiban hukum yang bersendikan norma-norma moral, dimana dalam melaksanakan putusan pengadilan diusahakan supaya prikemusiaan dan prikeadilan tetap terpelihara.
2. Mengenai pelaksanaan putusan Pengadilan Agama diatur dalam *Staatblach* 1982 Nomor 152 pasal 2 ayat (5) menyatakan, sesudah itu keputusan dapat dijalankan menurut aturan-aturan biasa tentang menjalankan keputusan-keputusan Pengadilan Umum dalam perkara ini dan *Staatblach* 1937 Nomor 63-639, pasal 3 ayat (5) alinea 3 berbunyi, sesudah itu keputusan dapat dijalankan menurut aturan-aturan menjalankan keputusan Sipil Pengadilan Negeri (Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1957 pasal 4 ayat (5) dan pasal-pasal lain yang berhubungan).
3. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1980 yang disempurnakan pasal 5 dinyatakan bahwa permohonan Peninjauan Kembali tidak menanggukuhkan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 1975 menyatakan bahwa penyanderaan ditujukan pada orang yang sudah tidak mungkin lagi dapat melunasi hutang-hutangnya dan kalau disandera dan karena itu kehilangan kebebasan bergerak, ia tidak lagi ada kesempatan untuk berusaha mendapatkan uang atau barang-barang untuk melunasi hutangnya (Herlambang et al., 2017).

Eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata / inkracht van gewijsde*) yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*), yang dilakukan secara paksa, jika perlu dengan bantuan kekuatan umum (Suong, 2022).

Bentuk pengaturan hukum pelaksanaan atas Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur prosedur eksekusi hak tanggungan terkait penyelesaian kredit bermasalah di Indonesia. Hak tanggungan merupakan mekanisme perlindungan dana kreditur saat debitur mengalami wanprestasi atau cidera janji dengan ketidakmampuan membayar lunas kredit. Dalam konteks penyelesaian kredit macet, Undang-Undang tersebut memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk menjalankan eksekusi terhadap hak tanggungan yang menjadi jaminan. Proses eksekusi ini melibatkan mekanisme lelang terhadap jaminan debitur, yang diatur sesuai dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang tersebut. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan oleh kreditur untuk mendapatkan pelunasan kredit macet pada saat debitur wanprestasi[5]. Proses eksekusi ini harus mematuhi ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dan biasanya melibatkan proses lelang terhadap jaminan debitur. Adapun Asas Asas yang terkandung dalam Hak Tanggungan yaitu:

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan.
Dalam Pasal 5 UU Nomor 4 Tahun 1996 mengartikan Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dengan kreditur-kreditur lainnya (Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1996). Karena dapat dibebankan lebih dari satu orang, penentuan peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dan apabila pendaftarannya dilakukan pada saat yang bersamaan, maka peringkat Hak Tanggungan ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi
Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan penjelasannya menyatakan bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan. Ini berarti bahwa, dengan dilunasinya sebagian hutang tidak berarti bahwa benda dapat dikembalikan sebagian.
3. Hak Tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada
Asas ini diatur dalam Pasal 8 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996. Asas ini sebelumnya juga sudah ada dalam hipotek. Menurut Pasal 1175 KUHP, hipotek hanya dapat dibebankan pada benda-benda yang

- sudah ada. Hipotek atas benda-benda yang baru akan ada dikemudian hari adalah batal, begitupun juga dengan hak tanggungan.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga benda-benda yang berkaitan dengan tanah Pada Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, “Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.
 5. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari
Walaupun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan tanah yang sudah ada, hak Tanggungan juga dapat dibebankan pula benda-benda yang berkaitan dengan tanah sekalipun benda-benda tersebut belum ada dan baru akan ada dikemudian hari.
 6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*
Hak Tanggungan lahir dari sebuah perjanjian yang bersifat *accessoir*, yang mengikuti perjanjian pokoknya yakni hutang piutang.
 7. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang akan ada
Hak Tanggungan memperbolehkan menjaminkan hutang yang akan ada sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 4 tahun 1996. Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola (Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 4 tahun 1996).
 8. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang
Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang, hal ini didasarkan pada ketentuan yang tercantum dalam Pasal 3 ayat (2), “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”.
 9. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada
Asas ini termuat dalam Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996 yang berisi, “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Asas ini disebut juga sebagai *DROIT DE SUITE*. Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain.
 10. Diatas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan
Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila dimungkinkan sita, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.
 11. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu
Asas ini merupakan asas *spesialiteit* dari Hak Tanggungan, baik subyek, obyek maupun utang yang dijamin. Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) huruf e, “uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan”.
 12. Hak Tanggungan wajib didaftarkan
Dari ketentuan yang ada dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa saat pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan adalah saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka hak tanggungan dianggap tidak pernah ada.
 13. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai dengan disertai janji-janji tertentu
Asas Hak Tanggungan ini termuat dalam Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996. Janji-janji yang disebutkan dalam pasal ini bersifat fakultatif (boleh dicantumkan atau tidak, baik seuruhnya maupun sebagian) dan tidak limitatif (dapat diperjanjikan lain selain yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996).
 14. Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan apabila cedera janji
Pengaturan mengenai asas ini termuat dalam Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996, “janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji, batal demi hukum”. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cedera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996.

15. Pelaksaaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti

Prioritas pertama pemegang Hak Tanggungan adalah untuk menjual obyek Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 apabila terjadi cidera janji.

Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dengan disebutkannya 2 dasar eksekusi diatas dalam Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996, terpenuhi maksud Pembentukan Undang-Undang akan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti."

Dalam hal Eksekusi Objek Hak tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak tanggungan yang berisi "apabila debitur wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu"

Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan dan penjelelasan Undang-Undang Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai *eksekusi hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, mengartikan sebelum ada peraturan perundangan yang mengatur maka eksekusi Hak Tanggungan menggunakan ketentuan Hypotek atau dalam hal ini Hukum Acara Perdata cq. Pasal 224 HIR.

Bentuk Perlindungan hukum bagi debitur atas Eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah

Sistem Indonesia ini mirip dengan sistem hukum sipil, karena sistem hukum Indonesia secara historis sangat dipengaruhi oleh sistem hukum yang diperkenalkan oleh pemerintah kolonial Belanda, yang memerintah wilayah ini selama tiga setengah abad. Hal ini dapat dilihat pada Bab II Peraturan Peralihan UUD 1945 (Huda & Sh, 2020). Namun, subsistem hukum yang mendukung mengandung pengaruh hukum adat, hukum Islam dan hukum barat lainnya, sehingga hasilnya adalah kompleks. Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh Mahkamah Agung dan lembaga peradilan di bawahnya, yaitu pengadilan umum, pengadilan agama, pengadilan militer, pengadilan administrasi dan *court*. konstitusional Hukum Acara Perdata, HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*), diwarisi dari administrasi Hindia Belanda, dan atau diperoleh dari OR (*Inlandsch Reglement*) yang terkandung dalam Staatsblad Nomor 16 dalam hubungannya dengan 57/1848, masih tersisa di force. HIR tidak membahas tindakan kelas atau perwakilan kelas.

Azas ini diberi nama azas konkordansi (*concordantie-beginsel*) yakni hukum yang berlaku bagi golongan hukum eropa di Indonesia harus disamakan (dikonkordansi), dengan hukum yang berlaku di Belanda. Tetapi bilamana keadaan khusus di Indonesia memerlukan perkecualian, maka pembuat ordonasi dapat menetapkan suatu hukum lain.

Hukum Acara Perdata Materiil berisikan norma-norma materiil tentang hak-hak keperdataan orang/badan hukum, untuk menegakan hukum perdata materiil inilah dibutuhkan norma yang mengatur dapat berjalan/terlaksananya norma materiil tersebut, norma ini disebut Hukum Acara Perdata. Hukum acara perdata hanya diperuntukan menjamin ditaatinya hukum materiil perdata. Ketentuan hukum acara perdata pada umumnya tidak membebani hak dan kewajiban seperti yang kita jumpai dalam hukum materiil perdata, tetapi melaksanakan dan mempertahankan atau menegakkan kaidah hukum materiil, atau melindungi hak perseorangan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantaraan hakim (Huda & Sh, 2020). Dengan perkataan lain hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil. Lebih konkrit lagi dapatlah dikatakan, bahwa hukum acara perdata mengatur tentang bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutusnya dan pelaksanaan dari pada putusannya.

Berdasarkan ketentuan pasal 5 ayat (1) UU Nomor 1 Drt. Tahun 1951 tentang tindakan-tindakan sementara untuk menyelenggarakan kesatuan susunan, kekuasaan dan acara pengadilan sipil maka disebutkan bahwa sumber hukum acara perdata adalah sebagai berikut:

- a. *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR atau *Reglement* yang diperbaharui: S. 1848 Nomor 16, S. 1941 Nomor 44) untuk daerah Jawa dan Madura.
- b. *Rechtsreglement Buitengewesten* (Rbg atau *Reglement* daerah sebrang: S. 1927 Nomor 227) untuk luar Jawa dan Madura.

- c. *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering* (RV atau *Reglement*, S. 1847 Nomor 52, 1849 Nomor 63) hukum acara perdata untuk golongan Eropa.
- d. *Reglement op de Rechterlijke Organisatie in het beleid der justitie in Indonesie* (RO atau *Reglement* tentang Organisasi Kehakiman: 1847 Nomor 23).
- e. *Burgerlijk Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu khususnya dalam buku IV (Pasal 1865 s. d 1993).
- f. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 (LN 1974) tentang Ketentuanketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Kekuasaan Kehakiman lalu diperbaharui lagi dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman lalu diubah lagi dengan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- g. *Wetboek Van Koophandel en Faillissements-Verordening* atau Kitab Undang-undang Hukum Dagang dan Kepailitan.
- h. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Acara Pemberian Izin Perkawinan, Pencegahan Perkawinan, Perceraian, Pembatalan Perkawinan dan sebagainya.
- i. Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang memberlakukan HIR (Het Herziene Indonesich Reglement).
- j. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung.
- k. Adat Kebiasaan, menjadi sumber hukum acara perdata digunakan oleh hakim dalam penemuan hukum.
- l. Doktrin atau pendapat para sarjana merupakan sumber hukum acara perdata, sumber dimana hakim dapat menggali hukum acara perdata. Tetapi doktrin bukanlah hukum, melainkan sumber hukum.
- m. Perjanjian Internasional, dapat menjadi sumber hukum acara perdata sesuai dengan kebutuhan asalkan tidak bertentangan dengan hukum yang ada di Indonesia.
- n. Yurisprudensi, keputusan hakim sebelumnya menjadi acuan untuk hakim berikutnya memutuskan perkara terhadap perkarayang hampir sama tetapi tidak memutuskan dengan pertimbangan dan keputusan yang sama. Instruksi dan Surat Edaran Mahkamah Agung.

Eksekusi Hak Tanggungan, sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, merupakan proses pelaksanaan hak jaminan atas tanah dan benda-benda yang terkait dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu. Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Pasal 1 butir (1) Undang-Undang ini menyebutkan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu.

Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan apabila pemberi hak tanggungan (debitur) cedera janji, yaitu tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya. Terdapat tiga bentuk eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang tersebut. Proses ini membutuhkan kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prosedur hukum untuk memastikan perlindungan hak debitur dan kreditur.

KESIMPULAN

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah. Namun, ketentuan tersebut dinilai melampaui batas kewenangan hakim terkait hak eksekutorial. Oleh karena itu, perlu dilakukan amandemen pada Pasal 6 UUHT karena memberikan wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri. Dalam prakteknya, dua bentuk mekanisme eksekusi Hak Tanggungan, yaitu *parate executie* dan *title executorial*, dapat digunakan. *Title executorial* lebih sering digunakan karena dianggap lebih efektif. Fleksibilitas ini memungkinkan bank atau pemegang Hak Tanggungan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah. Pencegahan kredit macet juga dapat dilakukan melalui perjanjian mengenai jaminan Hak Tanggungan pada sertifikat. Selain itu, Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT mengatur ketentuan lelang oleh pemegang Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. Meskipun demikian, implementasi eksekusi Hak Tanggungan dapat menghadapi beberapa problematik, seperti penguasaan objek oleh pihak ketiga atau ketidakpatuhan debitur. Oleh karena itu, diperlukan penanganan yang cermat agar eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

REFERENCES

- Afifah, N., & Haryanti, P. (2021). Hakikat Peran Intermediasi Bank Syariah Bagi Masyarakat Pada Pt Bprs Lantabur Tebuireng Jombang. *Journal Of Islamic Economics Studies*, 2(3), 160–173.
- Barokah, E. (2023). Proses Sita Jaminan Di Dalam Pengadilan Negeri Terhadap Debitur Wanprestasi. *Journal Sains Student Research*, 1(2), 852–862.
- Budiman, N. T., & Supianto, S. (2020). Penerapan Kebijakan Tentang Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan. *Widya Yuridika*, 3(2), 327–342.
- Elvis, J., Suparman, E., & Idris, I. (2023). Hukum Pengelolaan Sumber Daya Minyak Dan Gas Bumi Menurut Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945. *Iblam Law Review*, 3(3), 14–29.
- Hartini, S., Widiastuti, S., & Nurhayati, I. (2017). Eksekusi Putusan Hakim Dalam Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri Sleman. *Jurnal Civics*, 14(2), 129.
- Herlambang, T., Nurwidiatmo, N., & Kadira, T. (2017). Kepastian Hukum Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Perjanjian Yang Telah Disahkan (Homologasi). *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, 3(1), 23–32.
- Huda, H. M., & Sh, M. (2020). *Perbandingan Sistem Hukum*. Cv Cendekia Press.
- Hutapea, J. A. P. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum. *National Conference On Law Studies (Ncols)*, 2(1), 448–463.
- Kasim, W. (2020). Analisis Hukum Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap. *Jurnal Perencanaan Dan Pengembangan Ekonomi*, 3(1), 51–64.
- Khairani, K., & Harbi, A. (2023). Sulitnya Melaksanakan Putusan Pengadilan Hubungan Industrial (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 178 K/Pdt. Sus-Phi/2015). *Unes Law Review*, 5(4), 2014–2032.
- Kurniawan, R., & Setyawan, R. A. (2018). *Penyelamatan Kredit Bermasalah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Kepada Debitur Sesuai Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*.
- Nandang Sunandar, S. H. (2021). *Eksekusi Putusan Perdata: Proses Eksekusi Dalam Tataran Teori Dan Praktik*. Nuansa Cendekia.
- Siahaan, D. F. (2019). *Perlindungan Nasabah Kartu Kredit Pada Bank Mandiri Cabang Medan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*.
- Suong, M. A. (2022). Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Eksekusi Sengketa Hak Atas Tanah (Studi Pada Putusan Pelaksanaan Pengadilan Negeri Luwuk): Enforceable Court's Decision On The Execution Of Land Rights Disputes (Study On The Implementation Of The Luwuk District Court's Decision). *Jurnal Media Hukum*, 10(1), 51–64.
- Tsanayah, A., Widodo, H., & Intihani, S. (2022). Kedudukan Hukum Peraturan Persidangan Secara Elektronik Dalam Hukum Acara Peradilan Agama (Studi Penerapan E-Court Di Pengadilan Agama Kota Bekasi). *Jurnal Hukum Jurisdiction*, 4(2), 133–145.