

Legal Protection for Creditors Holding Second Rank Collateral that Cannot Be Executed

Kharisma Ika Nurkhasanah^{1*}, Dhafina Fazarona², Cantika Asnanti³

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Tidar

Corresponding Author: Kharisma Ika Nurkhasanah

Kharismaika07@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords : Creditors,
Collateral, Mortgage Right

Received : 19 December 2024

Revised : 15 January 2025

Accepted: 20 February 2025

©2025 Nurkhasanah,
Fazarona, Asnanti : This is an
open-access article
distributed under the terms
of the [Creative Commons
Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRACT

Mortgage right is the main collateral in banking that provides legal certainty for creditors in credit agreements. The ranking system in Hak Tanggungan determines the priority of debt repayment, where the first ranked creditor has the main right to the proceeds of the execution of the collateral. Subsequent ranking creditors only receive repayment if there are still remaining proceeds from the execution. An empirical juridical approach is used in this research to understand the normative aspects and legal practices in the community. The inability of second ranking creditors to execute collateral is often caused by the insufficient value of the collateral object. To reduce disputes, a clear agreement and notarial deed recording in APHT are required. Collateral execution can be carried out through litigation and non-litigation mechanisms to ensure the fulfillment of creditor rights in cases of default.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua yang Tidak Dapat Dieksekusi

Kharisma Ika Nurkhasanah^{1*}, Dhafina Fazarona², Cantika Asnanti³

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Tidar

Corresponding Author: Kharisma Ika Nurkhasanah

Kharismaika07@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata Kunci: Kreditur,
Agunan, Hak Tanggungan

Received : 19 Desember 2024

Revised : 15 Januari 2025

Accepted: 20 Februari 2025

©2025 Nurkhasanah,
Fazarona, Asnanti : This is an
open-access article
distributed under the terms
of the [Creative Commons
Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRAK

Hak Tanggungan merupakan agunan utama dalam perbankan yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit. Sistem pemeringkatan dalam Hak Tanggungan menentukan prioritas pelunasan utang, dimana kreditur peringkat pertama memiliki hak utama atas hasil eksekusi agunan. Kreditur peringkat berikutnya baru memperoleh pelunasan apabila masih terdapat sisa hasil eksekusi. Pendekatan yuridis empiris digunakan dalam penelitian ini untuk memahami aspek normatif dan praktik hukum yang berlaku di masyarakat. Ketidakmampuan kreditur peringkat kedua dalam mengeksekusi agunan sering kali disebabkan oleh nilai objek agunan yang tidak mencukupi. Untuk mengurangi sengketa, diperlukan adanya perjanjian yang jelas dan pencatatan akta notaris dalam APHT. Eksekusi agunan dapat dilakukan melalui mekanisme litigasi dan non-litigasi untuk menjamin terpenuhinya hak-hak kreditur apabila terjadi wanprestasi.

PENDAHULUAN

Bank memiliki peran strategis dalam sistem perekonomian sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit. Mekanisme ini tidak hanya mendukung aktivitas bisnis dan investasi, tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. Peran perbankan dalam perekonomian sejalan dengan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang mendefinisikan bank sebagai badan usaha yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dengan adanya mekanisme penghimpunan dan distribusi dana yang tertata dengan baik, bank tidak hanya berperan sebagai perantara keuangan, tetapi juga berkontribusi dalam menjaga stabilitas sistem keuangan nasional. Kredit yang disalurkan oleh bank berfungsi sebagai motor penggerak berbagai sektor ekonomi, seperti industri, perdagangan, dan investasi, sehingga mendorong peningkatan produksi dan penciptaan lapangan kerja.

Dalam menjalankan perannya sebagai penyedia kredit, kreditur selalu mengharapkan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya dengan melunasi pinjaman tepat waktu sesuai kesepakatan. Namun, dalam praktiknya, tidak semua kredit berjalan mulus hingga pelunasannya. Tak jarang, muncul kredit bermasalah akibat ketidakmampuan debitur untuk membayar sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati. Untuk memitigasi risiko tersebut, kreditur sebagai pihak pembiayaan menerapkan berbagai strategi perlindungan, salah satunya melalui jaminan kredit. Jaminan ini berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi bank, memastikan adanya aset atau jaminan yang dapat digunakan jika terjadi wanprestasi atau kredit macet.

Dalam sistem perbankan, salah satu bentuk jaminan yang paling umum digunakan adalah Hak Tanggungan, yaitu jaminan kebendaan yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit. Kasmir dalam bukunya menjelaskan bahwa bank adalah institusi yang berfokus pada penghimpunan dana, penyaluran kredit, serta penyediaan layanan keuangan lainnya. Vithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal mengemukakan pendapatnya mengenai kredit sebagai penyerahan sejumlah uang, barang, atau jasa dari satu pihak (kreditur) kepada pihak lain (debitur) berdasarkan asas kepercayaan, dengan kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan.

Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan kebendaan yang banyak digunakan dalam perjanjian kredit, terutama dalam sektor perbankan dan lembaga pembiayaan. Kredit yang diberikan oleh bank sering kali disertai dengan jaminan berupa tanah dan bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan. Pengikatan ini memberikan kepastian hukum bagi kreditur, karena jika debitur gagal melunasi utang, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan guna memperoleh pelunasan piutangnya.

Hak Tanggungan memiliki sistem peringkat pertama dan seterusnya, yang menentukan urutan pelunasan dalam hal eksekusi jaminan. Kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama (kreditur preferen) memiliki hak

utama dalam pelunasan utangnya, sementara kreditur dengan peringkat kedua (kreditur konkuren) dan seterusnya hanya dapat memperoleh haknya apabila masih terdapat sisa dari hasil eksekusi jaminan setelah kreditur peringkat pertama dilunasi. Sistem peringkat ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur utama, tetapi dalam praktiknya sering menimbulkan berbagai permasalahan, terutama bagi kreditur peringkat kedua dan seterusnya.

Permasalahan utama dalam sistem Hak Tanggungan muncul ketika nilai objek jaminan tidak mencukupi untuk melunasi seluruh utang yang dijamin. Dalam banyak kasus, kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua mengalami kesulitan karena eksekusi jaminannya tidak dapat dilakukan akibat habisnya nilai jaminan setelah pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mendapatkan haknya. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur peringkat kedua serta meningkatkan risiko kerugian bagi lembaga keuangan yang memiliki klaim terhadap jaminan tersebut. Beberapa hal yang menyebabkan jaminan Hak Tanggungan peringkat kedua sulit dieksekusi antara lain:

1. Nilai objek jaminan yang tidak mencukupi
2. Adanya perselisihan hukum terkait objek jaminan
3. Ketidaktepatan administrasi dalam pendaftaran Hak Tanggungan

Untuk mengatasi permasalahan ini, perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua sangat penting guna menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam sistem kredit. Perlindungan ini dapat berbentuk Mekanisme preventif, seperti analisis jaminan yang lebih ketat sebelum perjanjian kredit disetujui, serta penilaian ulang terhadap nilai objek jaminan secara berkala. Dan Mekanisme represif, seperti penyelesaian sengketa dan penegakan hukum terhadap eksekusi jaminan, agar kreditur peringkat kedua tetap memiliki hak atas bagian yang seharusnya mereka peroleh.

Dengan adanya kajian yang lebih mendalam mengenai faktor-faktor penyebab Hak Tanggungan peringkat kedua sulit dieksekusi serta langkah-langkah perlindungan hukum yang dapat diterapkan, diharapkan dapat ditemukan solusi efektif yang memberikan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur. Penelitian ini juga diharapkan dapat berkontribusi dalam penyempurnaan kebijakan hukum di sektor perbankan, sehingga ekosistem keuangan menjadi lebih stabil, adil, dan terpercaya.

TINJAUAN PUSTAKA

1. Hasil Penelitian Muhammad Affandi (2022)

Berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM EKSEKUSI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN” Membahas perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan membahas Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit yang memberikan hak eksekutorial kepada kreditur jika debitur wanprestasi. Jaminan ini dibebankan pada hak atas tanah dan benda terkait untuk mengurangi risiko kredit macet. Prinsip *droit de preference* (KUHPerdara Pasal 1134) menetapkan prioritas kreditur preferen dalam eksekusi jaminan, di mana kreditur peringkat pertama berhak

mengeksekusi jaminan tanpa persetujuan kreditur lain. Akibatnya, kreditur peringkat kedua sering dirugikan jika nilai jaminan tidak mencukupi. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui litigasi atau non-litigasi, non-litigasi diutamakan karena lebih efisien dalam hal waktu dan biaya.

2. Hasil Penelitian Danny Robertus Hidayat (2018)

Berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DENGAN JAMINAN ATAS OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG SAMA” mengulas mekanisme perlindungan hukum bagi kreditur melalui Cross Collateral dan Cross Default, yang memungkinkan bank mengeksekusi jaminan jika debitur wanprestasi. Hal ini memberikan kepastian hukum dan mengurangi risiko kredit bermasalah. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, bank dapat merancang klausul perlindungan yang seimbang untuk meminimalkan sengketa. Perlindungan hukum juga termasuk mekanisme preventif dan represif, termasuk parate eksekusi tanpa pengadilan, guna memastikan hak kreditur terlaksana dan menjaga stabilitas perbankan.

Sedangkan untuk penelitian yang dilakukan sekarang yaitu : Penelitian Kharisma Ika Nurkhasanah, Dhafina Fazarona, Cantika Asnanti (2024). Penelitian berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA YANG TIDAK DAPAT DIEKSEKUSI” Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yang bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu metode penelitian hukum yang menggabungkan pendekatan normatif (yuridis) dan pendekatan sosial (empiris). Pendekatan yuridis digunakan untuk memahami hukum sebagai norma yang tertulis, sementara pendekatan empiris digunakan untuk memahami hukum sebagai fakta yang diterapkan dalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara terstruktur dengan narasumber relevan yang terkait dengan perlindungan kreditur. Data sekunder diperoleh dari sumber kepustakaan yang relevan dengan topik penelitian. Metode analisis data yang digunakan adalah pendekatan konseptual dan analisis deskriptif. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum yang terkait dengan perlindungan kreditur peringkat kedua. Analisis deskriptif digunakan untuk mengolah dan menyajikan data yang sistematis. Penelitian ini menggunakan penalaran induktif untuk menarik Kesimpulan, metode berpikir yang bergerak dari hal-hal yang khusus ke hal-hal yang umum

HASIL PENELITIAN

Faktor Penyebab Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Tidak Dapat di Eksekusi

Jaminan hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam perjanjian utang-piutang, khususnya dalam konteks transaksi perbankan dan pembiayaan. Dalam hal debitur mengalami wanprestasi atau tidak mampu memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak istimewa untuk mendapatkan pelunasan utang sebelum kreditur lainnya. Kreditur dapat dibedakan menjadi dua kategori utama berdasarkan hak-haknya dalam pelunasan utang:

1. Kreditur Preferen, Kreditur preferen memiliki hak istimewa dalam menerima pembayaran utang, yang diakui dan dilindungi oleh undang-undang. Mereka berada dalam posisi prioritas lebih tinggi dibandingkan kreditur lainnya saat aset debitur yang pailit dibagikan.
2. Kreditur Konkuren, Di sisi lain, kreditur konkuren adalah mereka yang tidak memiliki hak jaminan khusus atau hak istimewa dalam pelunasan utang. Mereka berhak atas sisa aset debitur setelah kreditur preferen mendapatkan hak mereka. Dalam situasi kepailitan, kreditur konkuren sering kali menerima jumlah pembayaran yang lebih kecil atau bahkan tidak menerima apa pun jika aset debitur tidak mencukupi.

Hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur preferen, karena mereka berhak mengeksekusi aset yang dijadikan jaminan terlebih dahulu sebelum aset debitur dibagikan kepada kreditur lain. Dalam kondisi kepailitan, kreditur preferen akan mendapatkan pelunasan lebih dahulu dibandingkan dengan kreditur konkuren, yang hanya dapat mengklaim bagian dari sisa aset jika masih ada. Oleh sebab itu, dalam perjanjian utang-piutang, hak tanggungan menjadi instrumen vital bagi kreditur untuk mengurangi risiko kredit macet dan memastikan kepastian pelunasan utang.

Selain itu, hak tanggungan juga menerapkan prinsip *droit de preference*, yang memberi kreditur pemegang hak tanggungan prioritas dalam pelunasan utang dibandingkan kreditur lain yang memiliki jaminan dengan peringkat lebih rendah. Bagi bank atau lembaga keuangan, proses pemberian kredit tidak hanya didasarkan pada kepercayaan terhadap debitur, melainkan juga pada adanya jaminan yang memadai. Jaminan ini berfungsi sebagai mekanisme untuk mengurangi risiko, terutama jika debitur mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya. Sebagai pemberi kredit, bank akan selalu mempertimbangkan berbagai faktor dalam menilai kelayakan debitur, termasuk aspek jaminan.

Bank juga memastikan bahwa penggunaan kredit sesuai dengan tujuan yang telah disepakati. Jika terjadi penyimpangan dari tujuan tersebut, hal ini dapat mengancam kepentingan bank sendiri. Apabila debitur tidak mengikuti

ketentuana yang disepakati dalam perjanjian kredit, hal ini dapat berpotensi menimbulkan kerugian signifikan bagi bank. Oleh karena itu, sangat krusial bagi bank untuk memastikan bahwa penggunaan kredit sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan, sehingga hak tanggungan yang dikenakan kepada debitur dapat benar-benar melindungi kepentingan bank. Sebelum memberikan kredit, bank perlu melakukan evaluasi menyeluruh terhadap debitur, yang dikenal sebagai prinsip 5C dalam analisis kredit:

1. Character (Watak),
2. Capacity (Kemampuan),
3. Capital (Modal),
4. Collateral (Agunan), dan
5. Condition (Kondisi usaha).

Selain itu, bank juga perlu memperhatikan nilai pasar dari objek jaminan yang akan dikenakan hak tanggungan, serta memastikan legalitas hak atas tanah tersebut. Pemberian kredit diatur dalam sebuah akta perjanjian kredit yang memuat kesepakatan antara bank sebagai kreditur dan penerima kredit sebagai debitur, yang diikuti dengan pengikatan jaminan. Untuk hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar dapat dieksekusi:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum; dan
4. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

Pembebanan hak tanggungan untuk utang dapat melibatkan lebih dari satu utang, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal tersebut menyatakan, "Suatu Objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang." Namun, jika beberapa hak tanggungan dibebankan, akan timbul peringkat di antara para kreditur. Dalam situasi di mana terdapat lebih dari satu kreditur yang memiliki hak tanggungan atas objek yang sama, ditetapkanlah sistem peringkat berdasarkan tanggal pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan.

Hak tanggungan peringkat 1 dan 2 dapat diberikan kepada dua bank atau kreditur yang berbeda. Undang-undang tersebut menjelaskan bahwa suatu objek hak tanggungan dapat dikenakan lebih dari satu hak untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dalam sistem ini, kreditur peringkat 2 berisiko lebih tinggi karena mereka akan mendapatkan pelunasan hanya setelah kreditur

peringkat 1 dilunasi. Oleh karena itu, sebelum menyetujui pinjaman yang dijamin oleh hak tanggungan yang sudah ada, bank atau kreditur kedua biasanya akan melakukan analisis risiko. Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa nilai aset jaminan mencukupi untuk menutup semua kewajiban debitur.

Dalam sistem hak tanggungan, prinsip peringkat kreditur menentukan urutan prioritas dalam pelunasan utang ketika debitur mengalami wanprestasi. Kreditur yang memegang hak tanggungan peringkat pertama memiliki hak utama atas hasil eksekusi objek jaminan, sebelum kreditur dengan peringkat berikutnya. Prinsip ini sejalan dengan Pasal 1134 KUHPerdara, yang menegaskan bahwa kreditur dengan jaminan kebendaan berhak mendapatkan perlindungan lebih dibandingkan kreditur lain yang tidak memiliki jaminan khusus.

Ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi), kreditur yang memiliki hak tanggungan dapat melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan yang ada. Hal ini diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) UU Hak Tanggungan, di mana dinyatakan bahwa kreditur berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan guna melunasi utangnya. Wanprestasi ini juga sejalan dengan Pasal 1239 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa jika seorang debitur tidak memenuhi kewajibannya atau melaksanakan kewajiban tersebut dengan cara yang tidak sesuai perjanjian, maka ia wajib memberikan ganti rugi.

Selanjutnya, apabila debitur tidak memenuhi perjanjian dan perlu diberikan somasi, hal ini merujuk pada Pasal 1243 KUHPerdara. Pasal tersebut menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi hanya dapat dilakukan setelah debitur dinyatakan lalai melalui sebuah peringatan resmi atau somasi. Dalam konteks hak tanggungan, sebelum eksekusi dilaksanakan, debitur biasanya diberikan peringatan untuk melunasi kewajibannya. Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, kreditur berhak untuk melanjutkan eksekusi.

Akibatnya, kreditur dengan peringkat lebih rendah dapat mengalami ketidakpastian, terutama jika nilai objek jaminan tidak mencukupi untuk melunasi seluruh utang yang dijamin. Oleh sebab itu, sebelum menyetujui pemberian hak tanggungan kepada kreditur dengan peringkat lebih rendah, sangat penting bagi kreditur untuk melakukan analisis mendalam terhadap nilai jaminan, kemampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya, serta risiko yang mungkin timbul dalam proses eksekusi di masa mendatang.

Salah satu alasan utama mengapa hak tanggungan peringkat kedua tidak dapat dieksekusi adalah adanya prioritas pelunasan yang diberikan kepada hak tanggungan peringkat pertama. Berdasarkan prinsip *droit de preference* yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), kreditur yang

memiliki hak atas tanggungan peringkat pertama berhak mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dari hasil eksekusi objek jaminan. Jika debitur mengalami wanprestasi dan objek jaminan dijual melalui lelang, hasil penjualan tersebut akan dipergunakan terlebih dahulu untuk melunasi utang kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama. Apabila nilai objek jaminan tidak cukup untuk melunasi seluruh utang kepada kreditur pertama, maka kreditur dengan hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya tidak akan mendapatkan bagian dari hasil eksekusi tersebut.

Selain itu, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan peringkat kedua juga dapat terhalang jika kreditur pertama belum memberikan persetujuan atau belum menjalankan hak eksekusinya. Dalam situasi ini, objek jaminan masih terikat pada kewajiban pelunasan utang yang ada. Dalam banyak kasus, kreditur dengan peringkat lebih rendah harus menunggu hingga proses eksekusi hak tanggungan peringkat pertama selesai atau utangnya lunas sebelum dapat melakukan eksekusi haknya sendiri. Selain faktor prioritas pelunasan yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan prinsip *droit de preference*, terdapat beberapa faktor lain yang dapat menyebabkan hak tanggungan peringkat kedua tidak dapat dieksekusi:

1. Hasil Lelang Tidak Mencukupi untuk Melunasi Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Jika objek jaminan dijual melalui lelang eksekusi, mungkin saja hasil penjualannya tidak cukup untuk melunasi seluruh utang pemegang hak tanggungan peringkat pertama. Dalam situasi seperti ini, jika tidak ada sisa dana dari hasil lelang, kreditur peringkat kedua tidak dapat mengeksekusi haknya.
2. Kreditur Peringkat Kedua Tidak Memiliki Hak untuk Mengeksekusi Sebelum Kreditur Peringkat Pertama, Sesuai dengan Pasal 5 Ayat (2) UU Hak Tanggungan, hak tanggungan bersifat aksesori, yang berarti pemegang hak tanggungan peringkat kedua tidak dapat melaksanakan eksekusi jaminan tanpa seizin kreditur peringkat pertama. Jika kreditur peringkat pertama belum melakukan eksekusi atau masih memberi kesempatan kepada debitur untuk melunasi utangnya, hak tanggungan peringkat kedua pun tidak dapat digunakan.
3. Masih Memenuhi Kewajibannya terhadap Kreditur Peringkat Pertama, Ketika debitur masih menjalankan kewajiban pembayaran cicilan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama, maka objek jaminan tidak dapat dieksekusi oleh kreditur peringkat kedua. Dalam hal ini, kreditur peringkat kedua harus menunggu terjadinya wanprestasi dari kreditur peringkat pertama atau memperoleh persetujuan dari mereka untuk mengeksekusi jaminan bersama.

4. Adanya Perjanjian atau Kesepakatan antara Kreditur Peringkat Pertama dan Kedua, Dalam beberapa kondisi, sebelum memberikan pinjaman, bank atau kreditur kedua akan menyusun perjanjian subrogasi atau subordinasi dengan kreditur pertama. Perjanjian semacam ini dapat membatasi hak eksekusi kreditur peringkat kedua sampai utang kepada kreditur pertama sepenuhnya dilunasi. Jika tercantum dalam kesepakatan bahwa kreditur kedua tidak boleh melakukan eksekusi sebelum mendapatkan persetujuan dari kreditur pertama, maka hak tanggungan peringkat kedua tidak dapat langsung dieksekusi.
5. Adanya Perintah Pengadilan atau Permasalahan Hukum, Jika terdapat sengketa mengenai kepemilikan objek jaminan atau muncul gugatan hukum dari pihak lain, seperti ahli waris, pemegang hak atas tanah, atau pihak ketiga yang merasa dirugikan, maka proses eksekusi bisa tertunda atau bahkan tidak dapat dilakukan sampai permasalahan hukum tersebut diselesaikan. Misalnya, jika terdapat gugatan terkait keabsahan perjanjian kredit atau putusan pengadilan yang menghalangi eksekusi, kreditur peringkat kedua tidak dapat serta-merta melakukan eksekusi.
6. Objek Jaminan Mengalami Penurunan Nilai atau Tidak Laku di Pasar, Apabila harga objek jaminan mengalami penurunan signifikan, misalnya karena kerusakan, perubahan regulasi yang berdampak seperti pembatalan sertifikat, atau penurunan nilai properti di pasar, maka eksekusi menjadi kurang efektif. Jika tidak ada pembeli yang berminat selama lelang, hasil eksekusi pun tidak akan mampu menutupi utang kreditur peringkat pertama, sehingga kreditur peringkat kedua pun tidak akan mendapatkan bagian dari hasil itu.

Keadaan ini menciptakan ketidakpastian bagi kreditur peringkat kedua karena mereka tidak memiliki kontrol penuh terhadap proses eksekusi dan bergantung pada penyelesaian utang di tingkat yang lebih tinggi. faktor lain yang menjadi penghalang bagi eksekusi hak tanggungan peringkat kedua adalah nilai jaminan yang mungkin tidak mencukupi. Jika harga objek jaminan lebih rendah dibandingkan dengan total utang yang dijamin oleh hak tanggungan peringkat pertama, maka tidak akan ada sisa dari hasil eksekusi yang dapat diserahkan kepada pemegang hak tanggungan peringkat kedua.

Oleh karena itu, sebelum memberikan jaminan kredit dengan hak tanggungan peringkat kedua, sangat penting bagi kreditur untuk melakukan analisis yang mendalam mengenai jaminan. Analisis ini mencakup penilaian nilai pasar dari objek jaminan, jumlah utang yang sudah dijamin oleh hak tanggungan peringkat pertama, serta evaluasi kemungkinan hasil eksekusi jika terjadi wanprestasi. Kreditur perlu memastikan bahwa nilai jaminan cukup

untuk melunasi utang mereka setelah kreditur peringkat pertama menjalankan haknya.

Di samping itu, penting juga bagi kreditur untuk menilai kemampuan finansial debitur. Ini melibatkan pemeriksaan riwayat kredit, sumber pendapatan, serta prospek usaha debitur, yang semuanya bertujuan untuk mengurangi risiko wanprestasi yang dapat menyulitkan eksekusi hak tanggungan peringkat kedua. Kreditur juga perlu memastikan bahwa perjanjian kredit dan pengikatan hak tanggungan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kreditur perlu memeriksa sertifikat tanah, memastikan status kepemilikan, serta meneliti adanya sengketa atau klaim dari pihak ketiga terhadap objek jaminan.

Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Apabila Objek Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Tidak Dapat di Eksekusi

Undang-undang tentang Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit dirancang untuk memastikan kepastian hukum serta memberikan perlindungan yang adil bagi semua pihak yang terlibat, termasuk kreditur dan debitur, sehingga proses pemberian jaminan atas utang dapat berjalan secara transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.

Dengan demikian, setiap pembebanan jaminan, termasuk Hak Tanggungan, harus diikuti dalam setiap proses pemberian kredit perbankan. Hak Tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen kepastian hukum, tetapi juga memberikan perlindungan bagi kreditur dengan memastikan adanya jaminan yang sah atas pinjaman yang diberikan, sehingga mengurangi risiko kredit macet dan meningkatkan kepercayaan dalam transaksi keuangan. Di sisi lain, bagi debitur, Hak Tanggungan menjamin bahwa aset yang dijadikan jaminan akan dikelola dan dieksekusi sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, sehingga hak dan kewajiban para pihak tetap terlindungi dalam setiap tahap transaksi.

Menurut Pasal 6 UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, kreditur berhak untuk langsung mengeksekusi aset yang dijamin dengan Hak Tanggungan tanpa harus melalui proses pengadilan yang memakan waktu, apabila debitur mengalami wanprestasi. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bertanggung jawab untuk melaksanakan lelang penjualan aset tersebut. Kekuasaan eksekutorial atas Hak Tanggungan ini setara dengan keputusan pengadilan, sehingga memberikan kepastian hukum yang solid bagi kreditur dalam upaya untuk menagih piutangnya.

Dana hasil penjualan aset yang telah dijamin akan diprioritaskan untuk melunasi pinjaman yang ada kepada pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Kreditur yang memiliki Hak Tanggungan (kreditur preferen) berhak mengeksekusi utang

yang macet melalui lelang, sesuai dengan ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Namun, hak ini tidak berlaku bagi kreditur yang bersifat konkuren (kreditur tanpa Hak Tanggungan). Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa perlu melalui proses pengadilan, karena Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan tetap. Ada beberapa cara untuk menjalankan eksekusi ini, yaitu pemegang hipotek dapat melakukannya sendiri atas perintah Ketua Pengadilan, atau jika pihak yang berutang menunjukkan itikad baik, eksekusi dapat dilaksanakan melalui penjualan di bawah tangan (*offsetting*).

Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk mengatur dan menyeimbangkan berbagai kepentingan masyarakat, termasuk menetapkan batasan guna menjaga harmoni. Hak, sebagai kepentingan yang dilindungi oleh hukum, memberi individu wewenang untuk bertindak. Oleh karena itu, penting untuk menerapkan berbagai tindakan dalam rangka perlindungan hukum saat menjalankan tugas.

Perlindungan hukum dapat dikategorikan menjadi dua jenis: perlindungan preventif dan perlindungan represif. Dalam konteks utang piutang dan jaminan, perlindungan hukum bagi kreditur, baik secara preventif maupun represif, diatur oleh beberapa ketentuan hukum. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UUPPSK) menggantikan peraturan perbankan sebelumnya dan menjadi landasan hukum utama untuk kegiatan perbankan dan lembaga keuangan, termasuk dalam hal pemberian kredit dan pengelolaan jaminan. Selain itu, Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan diatur dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996. Dalam perjanjian utang piutang yang mencakup Hak Tanggungan sebagai jaminan, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memastikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur dengan merumuskan secara tegas hak serta kewajiban masing-masing pihak, sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga menciptakan transparansi dan perlindungan hukum dalam transaksi kredit.

Perlindungan preventif bagi kreditur dalam perjanjian utang yang menggunakan jaminan hak tanggungan bertujuan untuk mengurangi potensi sengketa. Langkah awal dalam upaya preventif ini adalah dengan menyusun perjanjian kredit yang secara rinci mengatur tanggung jawab baik kreditur maupun debitur dalam hal terjadinya wanprestasi, termasuk prosedur penyelesaiannya. Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, diatur mengenai penggantian biaya dan kerugian yang timbul akibat wanprestasi. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak untuk mengambil langkah-langkah tertentu tanpa harus membatalkan perjanjian, seperti

mengambil alih kepemilikan barang yang dijaminakan hingga debitur memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Perjanjian kredit yang melibatkan hak tanggungan harus dibuat di hadapan Notaris dan dituangkan dalam akta asli. Akta ini berfungsi sebagai alat bukti yang kuat bagi kedua belah pihak, karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta mengikat secara hukum. Akta otentik juga memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dari potensi masalah yang mungkin muncul di masa depan.

UUHT menetapkan bahwa pembuatan APHT adalah bagian penting dari proses pemberian hak tanggungan. APHT ini harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Tujuannya adalah untuk melindungi hak-hak masing-masing pihak yang terlibat, sekaligus memenuhi prinsip publisitas yang sangat krusial dalam hak tanggungan terhadap tanah. Setelah pendaftaran selesai, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menerbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT ini merupakan akta yang memberikan kuasa dari debitur kepada kreditur terkait utang atau kredit yang telah diberikan.

Pendaftaran APHT adalah langkah penting dalam perjanjian kredit, terutama yang menggunakan tanah sebagai jaminan. Tanpa pendaftaran tersebut, APHT tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Lebih lanjut, penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) oleh instansi berwenang akan memberikan status kreditur preferen kepada kreditur, yang berarti mereka memiliki hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan kreditur lainnya. Dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian kredit, perlindungan hukum yang ketat akan diberlakukan.

Dalam hal demikian, pemberi pinjaman dapat mengamankan pinjaman dengan mengeksekusi hak tanggungan atas properti tersebut. Pasal 50 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan menegaskan bahwa kreditur dapat melakukan eksekusi atas agunan. Berikut ini adalah ketentuan yang harus diikuti oleh Perusahaan Pembiayaan ketika melakukan eksekusi agunan:

- a) Debitur telah terbukti wanprestasi (gagal memenuhi kewajiban);
- b) Debitur telah menerima surat peringatan; dan
- c) Perusahaan Pembiayaan memiliki sertifikat jaminan fidusia, sertifikat hak tanggungan, dan/atau sertifikat hipotek

Eksekusi jaminan hak tanggungan oleh kreditur berperan sebagai upaya perlindungan hukum yang represif untuk memastikan hak kreditur dalam mendapatkan kembali piutang dari debitur yang telah wanprestasi. Setelah debitur dinyatakan wanprestasi dan kreditur mengeluarkan surat peringatan (somasi) yang diakui oleh debitur, Eksekusi dapat dilakukan dengan segera

menggunakan titel eksekutorial, baik melalui proses lelang maupun penjualan langsung (*parate eksekusi*), sehingga kreditur dapat memperoleh pelunasan piutangnya secara efisien tanpa harus melalui prosedur peradilan yang panjang. Apabila debitur tidak mengakui wanprestasi tersebut, kreditur memiliki opsi untuk menempuh jalur hukum, baik dengan cara non-litigasi maupun litigasi.

Negosiasi ulang perjanjian yang ada merupakan salah satu cara non-litigasi yang bisa dilakukan oleh kreditur dan debitur. Dalam proses ini, semua pihak yang terkait diharapkan dapat mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Kreditur memiliki hak untuk memberikan bukti bahwa debitur gagal memenuhi kewajibannya, dan dapat meminta debitur untuk melepaskan tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan agar dapat dieksekusi. Sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditur berhak menyita properti yang dijamin sebagai jaminan pinjaman jika debitur bersedia melepaskan jaminan tersebut dan mengakui kegagalannya selama pembicaraan. Jika negosiasi tidak membuahkan hasil, tindakan hukum dapat diambil oleh kreditur.

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan negeri, serta mengajukan permohonan sita eksekusi terhadap agunan. Proses ini dapat dilakukan melalui gugatan yang diajukan ke pengadilan negeri, di mana kreditur menuntut ganti rugi akibat wanprestasi debitur. Hal ini dapat memperkuat posisi kreditur sekaligus memberikan kejelasan mengenai eksekusi hak tanggungan.

Setelah seluruh persyaratan untuk permohonan lelang terpenuhi, Kantor Lelang akan melaksanakan pelelangan secara terbuka atas objek Hak Tanggungan. Dana yang diperoleh dari hasil pelelangan akan digunakan untuk melunasi utang debitur. Apabila terdapat kelebihan dari hasil penjualan setelah pinjaman dilunasi, debitur berhak menerima sisa tersebut. Namun, kewajiban debitur tidak otomatis hilang jika hasil lelang tidak mencukupi untuk menutupi seluruh utangnya. Sebagai perbedaan, setelah pelelangan, sisa utang biasanya dijamin sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan bukan dilindungi berdasarkan Pasal 1131-1132 KUHPerdara.

Secara umum, menurut Pasal 20 ayat (1) UUHT, pelelangan umum dilaksanakan untuk mengeksekusi Hak Tanggungan (HT). Tujuan dari pelelangan ini adalah untuk mendapatkan harga tertinggi sesuai dengan nilai pasar objek HT, sehingga semua pihak yang terlibat dapat diuntungkan. Di sisi lain, kreditur pemegang HT juga dapat melakukan penjualan di bawah tangan (*parate executie*) untuk menghindari ketentuan dalam pelelangan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Penjualan ini bertujuan untuk mencapai harga setinggi mungkin yang bermanfaat bagi

pemberi HT dan pemegang HT, serta dapat dilaksanakan dengan kerjasama mereka.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Ketidakmampuan kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam mengeksekusi jaminan disebabkan oleh beberapa faktor utama. Salah satu penyebabnya adalah nilai objek jaminan yang tidak mencukupi, sehingga seluruh hasil eksekusi lebih dulu digunakan untuk melunasi utang kreditur peringkat pertama. Selain itu, perselisihan hukum terkait kepemilikan jaminan dan kelemahan administrasi dalam pendaftaran Hak Tanggungan juga menjadi kendala yang sering terjadi. Sistem peringkat dalam Hak Tanggungan mengutamakan kreditur peringkat pertama, yang membuat kreditur peringkat kedua hanya dapat menerima haknya jika masih terdapat sisa dari hasil eksekusi. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan meningkatkan risiko kerugian bagi kreditur dengan peringkat lebih rendah.

Langkah preventif untuk mengurangi potensi sengketa seperti menyusun perjanjian untuk mengatur tanggungjawab dari kedua pihak apabila terjadi wanprestasi, perjanjian kredit yang melibatkan pembebanan hak tanggungan harus melibatkan akta notaris dan dituangkan dalam akta asli berupa APHT. Sementara itu, langkah represif dilakukan melalui mekanisme eksekusi jaminan yang dapat dilakukan baik secara litigasi maupun non-litigasi. Jika terjadi wanprestasi, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui pengadilan untuk mendapatkan haknya atas objek jaminan.

Dengan adanya mekanisme perlindungan hukum yang lebih jelas, kreditur peringkat kedua akan memiliki kepastian hukum yang lebih baik dalam mendapatkan pelunasan piutangnya. Selain itu, peningkatan regulasi dan pengawasan terhadap pemberian Hak Tanggungan juga perlu dilakukan untuk menciptakan sistem perbankan yang lebih transparan, adil, dan stabil. Jika regulasi ini diterapkan dengan baik, kepercayaan terhadap sistem keuangan akan meningkat, serta keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dapat lebih terjaga.

PENELITIAN LANJUTAN

Berdasarkan uraian simpulan dan implikasi yang telah dijelaskan sebelumnya, maka peneliti memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat mengatasi ketidakmampuan kreditur pemegang hak tanggungan peringkat kedua dalam mengeksekusi jaminan, diperlukan langkah-langkah strategis guna meningkatkan kepastian hukum dan mengurangi potensi sengketa. Regulasi terkait hak tanggungan perlu diperjelas agar mekanisme eksekusi lebih adil bagi semua kreditur terutama dalam pembagian hasil eksekusi jaminan. Selain itu administrasi pendaftaran hak tanggungan harus diperbaiki dengan sistem yang

lebih transparan dan terintegrasi guna menghindari perselisihan kepemilikan. Kreditur juga harus memastikan bahwa perjanjian kredit disusun secara rinci dengan melibatkan akta notaris serta dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk memperkuat posisi hukumnya. Dalam hal penyelesaian sengketa, mekanisme litigasi dan non-litigasi harus dioptimalkan agar proses eksekusi dapat berjalan lebih cepat dan efektif. Dengan adanya perlindungan hukum yang lebih jelas serta pengawasan yang lebih ketat terhadap penerapan Hak Tanggungan, diharapkan sistem perbankan menjadi lebih stabil, transparan, dan mampu memberikan keadilan bagi seluruh kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sindar Grafika, Jakarta.
Djuhaendah Hasan, 2011,

Dimas Nur Arif Putra Suwandi *Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan* Jakarta 2018

Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Nuansa Madani, Jakarta.

Mulyoto. *Perjanjian: Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*. Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012.

Rahman, H. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.

Soekamto, Soejono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Supriadi Jufri, Anwar Borahima, Nurfaidah Said *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang Semarang 2020*

Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan, Jilid 2*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Untung, H. B. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi, 2000.

Yogi Gantika Gandawidura *Legal Protection Creditor Holders Of Second Rank Rights In Execution* Jakarta 2019