

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR PADA KASUS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Vuspa Bella Pratiwi¹, Maryano², Hedwig Adianto Mau³

Program Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Jayabaya, Jakarta , Indonesia

E-mail: 2024010261038@pascajayabaya.ac.id

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received :03-08-2026

Revised :19-08-2026

Accepted :28-08-2026

Keywords:

Legal Protection, Default, Credit Agreements

DOI: <https://doi.org/10.62335>

ABSTRACT

The execution of Mortgage Rights (Hak Tanggungan) constitutes a crucial legal instrument for creditors to ensure the settlement of debts when debtors are in default. However, in practice, various legal issues arise in the implementation of such execution. These issues are not only related to the effectiveness of enforcement but also concern legal protection for debtors, especially with regard to auction notification, procedural transparency, and the enforcement of real execution in the form of vacating the mortgaged object. This condition raises questions as to whether the execution mechanism of Mortgage Rights has adequately reflected legal certainty and balanced legal protection for the parties involved. This research employs a normative legal research method using statutory and conceptual approaches. The data are derived from primary legal materials in the form of laws and regulations governing Mortgage Rights and auction procedures, secondary legal materials consisting of legal doctrines and scholarly opinions, and tertiary legal materials as supporting references. The analysis is conducted qualitatively by examining the legal norms regulating the execution of Mortgage Rights, including parate execution and real execution, as well as their implementation in practice.

The results of this research indicate that the execution mechanism of Mortgage Rights has fundamentally provided legal certainty for creditors through the authority to conduct public auctions of the collateral object. Nevertheless, legal protection for debtors must remain guaranteed through orderly, transparent, and lawful procedures, particularly regarding auction notification and announcement requirements. Real execution in the form of vacating the mortgaged object constitutes an integral part of auction execution and serves to ensure legal certainty for auction winners. Therefore, the balance between legal certainty, justice, and legal protection for all parties is essential in the implementation of Mortgage Rights execution.

ABSTRAK

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan merupakan instrumen hukum yang penting bagi kreditur dalam menjamin pelunasan piutang apabila debitur mengalami wanprestasi. Namun demikian, dalam praktik sering ditemukan permasalahan terkait pelaksanaan eksekusi. Permasalahan tersebut tidak hanya berkaitan dengan efektivitas pelaksanaan putusan, tetapi juga menyangkut perlindungan hukum bagi debitur, terutama dalam hal pemberitahuan lelang, transparansi proses, serta pelaksanaan eksekusi riil berupa pengosongan objek Hak Tanggungan. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana mekanisme eksekusi Hak Tanggungan telah mencerminkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan bersumber dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang, bahan hukum sekunder berupa doktrin dan pendapat para ahli hukum, serta bahan hukum tersier sebagai penunjang. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menelaah norma hukum yang mengatur mekanisme eksekusi Hak Tanggungan, termasuk parate eksekusi dan eksekusi riil, serta penerapannya dalam praktik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya telah memberikan kepastian hukum bagi kreditur melalui kewenangan melakukan pelelangan umum atas objek jaminan. Namun demikian, perlindungan hukum bagi debitur tetap harus dijamin melalui pelaksanaan prosedur yang tertib, transparan, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya terkait pemberitahuan dan pengumuman lelang. Eksekusi riil berupa pengosongan objek Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak

terpisahkan dari eksekusi lelang dan berfungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang. Oleh karena itu, keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak menjadi kunci dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

Perjanjian kredit merupakan bentuk khusus dari perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, namun praktiknya berkembang sebagai kontrak baku yang mengikuti standar lembaga keuangan.(Salim,dkk,2017) Perjanjian kredit pada dasarnya merupakan hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUH Perdata.(Sutedi,2014) Melalui perjanjian tersebut, debitur mengikat diri untuk mengembalikan sejumlah uang yang dipinjamnya beserta kewajiban lain yang diperjanjikan, sementara kreditur berkewajiban menyediakan fasilitas pembiayaan.(Djumhana,2014) Untuk menjamin kepastian pelunasan utang, para pihak umumnya menyertakan jaminan kebendaan berbentuk Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur apabila debitur tidak memenuhi prestasinya.(Usman,2024) Meskipun demikian, konstruksi hukum yang bertujuan menciptakan kepastian bagi kreditur tersebut kerap menimbulkan ketidakseimbangan kedudukan antara kreditur dan debitur, terutama saat debitur menghadapi risiko wanprestasi.

Dalam KUH Perdata, wanprestasi secara umum dipahami sebagai keadaan ketika seorang debitur tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, terlambat memenuhi, atau memenuhi secara tidak patut (Pasal 1238 KUH Perdata).(Hernoko,dkk.2014) Keadaan wanprestasi menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban debitur untuk mengganti kerugian, membayar biaya dan bunga, serta memberikan hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalannya. Dalam konteks perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, wanprestasi membuka ruang bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kreditur pemegang Hak Tanggungan hak khusus berupa parate eksekusi yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum. Ketentuan ini mempertegas posisi dominan kreditur dalam proses penyelesaian wanprestasi.

Meskipun ketentuan dalam KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan secara normatif memberikan kejelasan mekanisme

penyelesaian wanprestasi, implementasinya dalam praktik sering kali menimbulkan persoalan keadilan bagi debitur. Banyak debitur yang tidak sepenuhnya memahami konsekuensi pemenuhan dan pelanggaran perjanjian, terutama ketika perjanjian dibuat dalam bentuk baku. Padahal, Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip ini mengharuskan adanya keseimbangan posisi serta perlakuan yang adil bagi para pihak, baik pada tahap pembentukan maupun pelaksanaan perjanjian. Namun, dalam kenyataannya, debitur sering kali diposisikan secara subordinatif akibat keterbatasan pemahaman hukum, minimnya ruang negosiasi, dan dominasi kreditur dalam menentukan isi perjanjian. Selain itu, debitur sering kali tidak memiliki kemampuan untuk menawar atau menolak klausula tertentu yang berpotensi memberatkan dirinya, sehingga perjanjian yang seharusnya lahir dari prinsip konsensualisme berubah menjadi instrumen yang sarat dominasi satu pihak. Dalam perspektif Pasal 1320 KUH Perdata, kesepakatan para pihak harus diberikan secara bebas tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan.

Beberapa kasus wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Putusan Nomor 404/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

Perkara ini berawal dari perlawanan debitur terhadap eksekusi hak tanggungan oleh kreditur atas dua bidang tanah yang dijaminkan, dengan alasan bahwa pembebanan dan pelaksanaan hak tanggungan cacat hukum karena tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sehingga eksekusi dimohonkan untuk dinyatakan tidak sah dan dihentikan.

2. Putusan Nomor 43/Pdt.G.S/2019/PN Bdw

Perkara ini bermula dari gugatan PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Bondowoso Unit Maesan terhadap Usman dan Farida atas wanprestasi pembayaran kredit yang dijamin dengan tanah, setelah para tergugat hanya membayar satu kali angsuran sehingga menimbulkan tunggakan, yang kemudian dinyatakan sebagai wanprestasi oleh pengadilan dan diwajibkan melunasi sisa utang.

3. Putusan Nomor 4/Pdt.G.S/2024/PN Unr

PT BPR Mitra Mulia Persada mengajukan gugatan sederhana terhadap Rismawati karena wanprestasi atas perjanjian kredit senilai Rp300.000.000 yang diikat tahun 2020 dan adendum 2022, dengan tunggakan bunga selama enam bulan hingga kewajiban mencapai Rp314.416.728, sehingga Penggugat memohon penetapan wanprestasi dan izin eksekusi hak tanggungan atas jaminan meskipun telah dilakukan somasi berulang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan bersumber dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang

mengatur Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang, bahan hukum sekunder berupa doktrin dan pendapat para ahli hukum, serta bahan hukum tersier sebagai penunjang. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menelaah norma hukum yang mengatur mekanisme eksekusi Hak Tanggungan, termasuk parate eksekusi dan eksekusi riil, serta penerapannya dalam praktik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh Kreditur Terhadap Debitur yang Mengalami Wanprestasi.

Mekanisme eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur yang mengalami wanprestasi pada dasarnya harus ditempatkan dalam kerangka perlindungan hukum yang seimbang. Teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon menjadi landasan utama, yaitu bahwa hukum harus melindungi harkat, martabat, dan hak subjek hukum dari tindakan sewenang-wenang. Dalam hubungan Hak Tanggungan, teori tersebut menuntut adanya keseimbangan antara kepentingan kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang dan kepentingan debitur untuk tetap memperoleh perlindungan serta kepastian hukum.

Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu. Sifat Hak Tanggungan yang aksesoir terhadap perjanjian pokok membuat keberadaannya bergantung pada hubungan utang-piutang yang dijamin. Karena itu, ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya, hukum memberikan mekanisme eksekusi yang dapat digunakan kreditur untuk memperoleh pelunasan. Namun, kepastian hak kreditur tersebut sekaligus harus disertai dengan pembatasan agar eksekusi tidak dilakukan secara sewenang-wenang.

Keadaan wanprestasi menjadi titik awal berjalannya mekanisme eksekusi Hak Tanggungan. Dalam analisis tersebut, wanprestasi pada prinsipnya perlu didukung dengan adanya somasi atau peringatan resmi kepada debitur. Somasi berfungsi memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya sekaligus menjadi dasar objektif bagi kreditur untuk melaksanakan haknya. Dengan demikian, eksekusi bukan semata-mata tindakan sepihak kreditur, tetapi merupakan konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya kewajiban setelah prosedur yang diperlukan terpenuhi. Perlindungan hukum bagi debitur sebenarnya telah terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sehingga persoalannya bukan semata-mata kekosongan norma. Perlindungan tersebut terlihat dari adanya batas kewenangan kreditur, prosedur eksekusi, larangan pengambilalihan objek jaminan secara langsung, serta mekanisme pelelangan yang harus dilakukan berdasarkan hukum. Dengan demikian, persoalan utama dalam praktik lebih banyak berkaitan dengan implementasi dan pengawasan terhadap norma daripada tidak adanya aturan perlindungan bagi debitur.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri apabila debitur cidera janji. Mekanisme ini dikenal sebagai *parate execution* atau *parate eksekusi*. Kreditur dapat menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan, sehingga mekanisme tersebut memberikan efektivitas dan kepastian dalam memperoleh pelunasan piutang. Dalam praktik, pelaksanaannya dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai ketentuan mengenai tata cara lelang.

Meskipun Pasal 6 memberikan kewenangan yang kuat kepada kreditur, kewenangan tersebut bukanlah kewenangan absolut. Berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, pelaksanaan *parate eksekusi* tetap harus memperhatikan legalitas, kepatutan, itikad baik, keadilan, dan perlindungan terhadap hak debitur. Oleh sebab itu, kemudahan eksekusi yang diberikan kepada kreditur tidak boleh berubah menjadi sarana penyalahgunaan kewenangan, khususnya apabila objek jaminan dijual dengan prosedur yang tidak patut atau dengan nilai yang merugikan debitur.

Perlindungan terhadap debitur juga diperkuat oleh Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang melarang adanya janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Larangan ini menunjukkan bahwa objek jaminan tidak otomatis menjadi milik kreditur ketika terjadi wanprestasi. Kreditur tetap harus menggunakan mekanisme eksekusi yang ditentukan oleh hukum, sehingga kepemilikan debitur tidak dapat dirampas hanya berdasarkan hubungan utang-piutang.

Selanjutnya, Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum. Ketentuan tersebut menjadi bentuk perlindungan represif karena objek jaminan tidak boleh dijual secara sembarangan, melainkan harus melalui prosedur hukum yang terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan. Keharusan pelelangan umum mengandung prinsip *due process of law*, sekaligus memberikan peluang agar objek jaminan memperoleh harga yang wajar sehingga kepentingan ekonomi debitur tetap diperhatikan.

Dalam praktik, permasalahan eksekusi Hak Tanggungan sering muncul ketika debitur mempersoalkan pemberitahuan lelang, nilai objek yang dianggap terlalu rendah, atau adanya dugaan cacat prosedur. Debitur dapat mengajukan gugatan dan memohon agar pelaksanaan lelang ditunda apabila terdapat alasan bahwa eksekusi dilakukan secara tidak adil atau melampaui kewenangan. Mekanisme tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum represif tetap tersedia bagi debitur meskipun dirinya telah berada dalam posisi wanprestasi.

Analisis juga menjelaskan bahwa selain *parate eksekusi*, terdapat eksekusi berdasarkan titel eksekutorial melalui pengadilan. Mekanisme ini memperlihatkan adanya kontrol yudisial terhadap pelaksanaan hak kreditur. Dengan adanya keterlibatan pengadilan, kepastian hukum tetap dapat diwujudkan sekaligus menjaga keadilan prosedural. Perlindungan juga diberikan kepada pihak ketiga yang memperoleh objek

jaminan melalui lelang yang sah, karena kepastian hukum menghendaki agar pihak ketiga yang beritikad baik memperoleh perlindungan.

Dalam hukum acara perdata, eksekusi secara umum dibedakan menjadi tiga bentuk, yaitu eksekusi pembayaran sejumlah uang, eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan, dan eksekusi riil. Eksekusi pembayaran sejumlah uang berhubungan dengan pemenuhan kewajiban finansial melalui penyitaan harta pihak yang kalah. Dasar yang digunakan adalah *Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*, khususnya Pasal 197 ayat (1) dan ayat (2), yang memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk melakukan penyitaan terhadap harta pihak yang tidak melaksanakan putusan.

Eksekusi pembayaran uang mensyaratkan putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau *inkracht van gewijsde* serta telah diberikan kesempatan kepada pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan secara sukarela. Apabila kewajiban tetap tidak dilaksanakan, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan penetapan eksekusi yang menjadi dasar bagi panitera atau juru sita melakukan penyitaan. Penyitaan dilakukan secara proporsional, hanya sampai jumlah yang diperlukan untuk memenuhi kewajiban dan biaya eksekusi, sehingga tidak boleh dilakukan secara berlebihan.

Jenis kedua adalah eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan, yaitu pelaksanaan putusan yang mewajibkan pihak yang kalah melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Bentuknya dapat berupa menyerahkan sesuatu, mengosongkan objek, menghentikan aktivitas, atau melakukan tindakan tertentu sebagaimana diperintahkan putusan. Karena hukum perdata pada prinsipnya tidak mengenal pemaksaan fisik terhadap kehendak seseorang, apabila perbuatan tidak dapat dilaksanakan secara nyata, kewajiban tersebut dapat digantikan dengan pembayaran sejumlah uang sebagaimana ditentukan dalam putusan.

Jenis ketiga adalah eksekusi riil yang diarahkan pada penguasaan atau penyerahan objek tertentu, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Eksekusi ini umumnya dilaksanakan berdasarkan putusan *condemnatoir* setelah memperoleh kekuatan hukum tetap dan setelah pihak yang kalah diberikan *aanmaning*. Apabila tetap tidak dilaksanakan secara sukarela, Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan juru sita melakukan eksekusi secara paksa. Eksekusi riil terhadap tanah dan bangunan, misalnya, dapat berupa pengosongan dan penyerahan objek kepada pihak yang berhak. Dalam konteks Hak Tanggungan, analisis membedakan *parate execution* dengan eksekusi pengosongan. *Parate execution* merupakan kewenangan kreditur untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri, sedangkan eksekusi pengosongan merupakan tindakan mengosongkan tanah atau bangunan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan agar objek dapat diserahkan kepada pihak yang berhak. Kedua mekanisme tersebut menunjukkan bahwa eksekusi memiliki bentuk dan prosedur yang berbeda sesuai dengan objek serta tujuan pelaksanaannya.

Menempatkan mekanisme eksekusi Hak Tanggungan dalam keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak. Teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa negara tidak hanya memberikan sarana kepada

kreditur untuk memperoleh pelunasan, tetapi juga mencegah debitur menjadi korban tindakan sewenang-wenang. Mengenai kasus atau putusan pengadilan, bagian analisis ini tidak mencantumkan identitas atau nomor putusan tertentu secara spesifik; yang ditampilkan adalah gambaran praktik sengketa eksekusi, seperti keberatan terhadap harga lelang, pemberitahuan yang tidak patut, cacat prosedur, serta gugatan debitur untuk meminta penundaan lelang. Bahwa parate eksekusi pada prinsipnya sah berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tetapi keabsahan dan legitimasi pelaksanaannya sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur, itikad baik, keterbukaan, proporsionalitas, dan perlindungan terhadap hak debitur.

Analisis Bentuk Perlindungan Hukum yang Tersedia Bagi Debitur Dalam Proses Penyelesaian Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan.

Bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi debitur dalam penyelesaian wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan. Landasan teoritis yang digunakan tetap bertumpu pada teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, yang menempatkan hukum sebagai sarana untuk melindungi harkat, martabat, dan hak subjek hukum dari tindakan sewenang-wenang. Dalam hubungan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, teori tersebut digunakan untuk melihat bagaimana hukum memberikan perlindungan secara seimbang, baik kepada kreditur agar dapat memperoleh pelunasan maupun kepada debitur agar haknya tidak dilanggar dalam proses eksekusi.

Hubungan hukum antara bank dan debitur berawal dari perjanjian kredit. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam yang mewajibkan debitur mengembalikan kewajibannya dalam jangka waktu tertentu. Perjanjian kredit harus memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak sekaligus menjadi dasar pembuktian apabila kemudian terjadi sengketa.

Perjanjian kredit memiliki fungsi penting dalam memberikan perlindungan kepada kreditur sekaligus kepastian kepada debitur. Perjanjian tersebut menjadi dasar lahirnya hubungan hukum lain yang bersifat aksesori, termasuk perjanjian pengikatan jaminan. Selain berfungsi sebagai alat bukti mengenai batas hak dan kewajiban para pihak, perjanjian kredit juga menjadi instrumen monitoring bagi kreditur untuk mengawasi penggunaan dan pengembalian kredit. Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengakui bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin dapat dituangkan dalam akta di bawah tangan maupun akta autentik.

Perlindungan hukum bagi kreditur kemudian diperkuat melalui pengikatan Hak Tanggungan. Apabila objek jaminan berupa hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah APHT dibuat, Hak Tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat tersebut memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang

Maha Esa” dan mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga dapat menjadi dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur melakukan cidera janji.

Perjanjian kredit dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta autentik. Akta di bawah tangan dibuat langsung oleh para pihak tanpa pejabat umum, dan dalam praktik perbankan sering berbentuk perjanjian baku yang telah disiapkan oleh bank. Kondisi tersebut dapat menempatkan debitur pada posisi yang lebih lemah karena ruang negosiasi terhadap klausul perjanjian sangat terbatas. Apabila kemudian terjadi wanprestasi dan debitur menyangkal tanda tangannya, kekuatan pembuktian perjanjian tersebut dapat menjadi persoalan di pengadilan.

Sebaliknya, akta autentik memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pasal 1868 KUH Perdata menjadi dasar pengertian akta autentik, sedangkan dalam praktik notaris berperan penting dalam pembuatan akta tersebut. Akta autentik memberikan kepastian mengenai isi perjanjian, identitas para pihak, serta waktu pembuatan akta. Apabila persyaratan autentisitas tidak dipenuhi, akta dapat kehilangan sifat autentiknya dan turun kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.

Dalam kaitannya dengan wanprestasi, Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Artinya, kreditur dan debitur terikat untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati. Sementara itu, Pasal 1238 KUH Perdata mengatur keadaan lalai, yaitu ketika debitur telah diberikan surat perintah atau peringatan yang sesuai, atau ketika kelalaian terjadi berdasarkan lewatnya waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi harus ditempatkan dalam kerangka kewajiban kontraktual dan mekanisme hukum yang jelas.

Menurut R. Subekti, wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, baik karena tidak memenuhi kewajiban, terlambat memenuhi kewajiban, memenuhi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, maupun melakukan sesuatu yang justru dilarang oleh perjanjian. Pandangan tersebut digunakan dalam analisis untuk menjelaskan bahwa wanprestasi bukan hanya berupa kegagalan total membayar utang, tetapi juga dapat berupa keterlambatan atau pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Keadaan tersebut kemudian memberikan dasar bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau menggunakan mekanisme hukum terhadap jaminan.

Meskipun debitur telah terbukti melakukan wanprestasi, kedudukannya sebagai subjek hukum tidak serta-merta kehilangan perlindungan. Debitur tetap dapat mengajukan gugatan apabila merasa dirugikan dalam pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan. Gugatan tersebut dapat disertai permohonan penundaan lelang apabila terdapat dugaan bahwa proses eksekusi dilakukan secara tidak adil, sewenang-wenang, atau berpotensi menyebabkan kerugian yang lebih besar, terutama berkaitan dengan nilai objek jaminan. Mekanisme ini merupakan bentuk perlindungan represif sebagaimana ditekankan dalam teori Philipus M. Hadjon.

Dalam konteks kasus yang disertakan dalam analisis, persoalan utama bukan hanya keberadaan utang dan wanprestasi, tetapi juga keberatan debitur terhadap pelaksanaan lelang. Debitur dapat mempersoalkan tindakan kreditur yang dianggap mengabaikan haknya sebagai pemilik objek jaminan dan mengajukan gugatan untuk meminta perlindungan pengadilan. Apabila gugatan tersebut relevan dengan keabsahan atau keadilan proses eksekusi, lelang dapat ditunda sampai terdapat kepastian melalui putusan pengadilan. Dengan demikian, analisis menempatkan sengketa eksekusi sebagai ruang untuk menguji keseimbangan antara hak kreditur dan perlindungan debitur.

Mekanisme eksekusi yang menjadi fokus utama tetap bersumber pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan ini memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan pelelangan kepada KPKNL tanpa terlebih dahulu menempuh gugatan perdata biasa. Namun, kewenangan tersebut tidak berarti kreditur bebas bertindak tanpa batas karena pelaksanaan lelang tetap harus memenuhi ketentuan hukum, asas kepatutan, keterbukaan, dan perlindungan terhadap debitur.

Perlindungan terhadap debitur dalam proses lelang diwujudkan melalui persyaratan administratif dan keterbukaan informasi. Setelah permohonan lelang diajukan, KPKNL wajib memberitahukan kepada debitur mengenai rencana pelelangan objek Hak Tanggungan. Selain itu, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, rencana pelelangan harus diumumkan sebanyak dua kali melalui surat kabar harian dengan tenggang waktu tertentu. Ketentuan tersebut memberikan kesempatan kepada debitur untuk mengetahui rencana eksekusi dan mengambil langkah hukum sebelum lelang dilaksanakan.

Analisis juga menggunakan prinsip ubi societas, ibi ius, yaitu bahwa di mana terdapat masyarakat, di situ terdapat hukum. Prinsip tersebut memperkuat gagasan bahwa hukum tidak hanya bertujuan memberikan sarana pemaksaan terhadap debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, tetapi juga menciptakan ketertiban dan keadilan. Dalam penyelesaian wanprestasi, kreditur memang berhak memperoleh pelunasan, tetapi pelaksanaan hak tersebut harus tetap berada dalam koridor hukum. Perlindungan debitur karena itu merupakan bagian dari tujuan hukum dan tidak boleh dihilangkan hanya karena debitur berada dalam keadaan cidera janji.

Selain lelang, eksekusi pengosongan sebagai bagian dari eksekusi riil. Dasarnya antara lain Pasal 200 ayat (1) *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR). Eksekusi pengosongan dapat dilakukan apabila debitur atau pemberi Hak Tanggungan tidak bersedia meninggalkan objek yang telah dilelang. Ketua Pengadilan Negeri dapat memberikan perintah pengosongan sehingga objek yang telah menjadi milik pemenang lelang dapat benar-benar dikuasai secara fisik. Mekanisme ini tidak hanya berkaitan dengan debitur, tetapi juga memberikan perlindungan kepada pihak ketiga sebagai pemenang lelang yang telah memperoleh objek secara sah.

Bahwa perlindungan hukum bagi debitur tidak berarti menghilangkan hak kreditur untuk memperoleh pelunasan. Perlindungan tersebut justru dimaksudkan untuk memastikan agar pelaksanaan hak kreditur dilakukan melalui prosedur yang sah, transparan, proporsional, dan berkeadilan. Teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon menjadi dasar untuk menempatkan perlindungan preventif dan represif secara seimbang, sedangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, HIR, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menjadi perangkat normatif yang menopangnya. Kasus yang digambarkan dalam analisis, terutama keberatan debitur terhadap lelang, dugaan harga lelang yang tidak wajar, persoalan pemberitahuan, permohonan penundaan lelang, dan kebutuhan eksekusi pengosongan, memperlihatkan bahwa persoalan perlindungan hukum terutama terletak pada bagaimana norma tersebut diterapkan dalam praktik.

KESIMPULAN

1. Mekanisme eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur yang wanprestasi pada dasarnya telah memberikan kedudukan hukum yang sangat kuat kepada kreditur melalui kewenangan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun dari sisi efektivitas, mekanisme tersebut memang mampu memberikan kepastian hukum dan kemudahan bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutang secara cepat. Dalam praktik pelaksanaannya masih ditemukan berbagai persoalan yang menunjukkan belum optimalnya keseimbangan perlindungan hukum antara kreditur dan debitur. Proses eksekusi yang dilakukan melalui KPKNL sering menimbulkan keberatan dari debitur, terutama terkait kurangnya transparansi, rendahnya nilai limit lelang, serta minimnya ruang perlindungan terhadap hak-hak debitur dalam proses eksekusi. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa kewenangan eksekutorial yang dimiliki kreditur berpotensi menimbulkan penyalahgunaan apabila tidak diimbangi dengan pengawasan dan penerapan asas itikad baik secara ketat.
2. Perlindungan hukum bagi debitur dalam penyelesaian wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan pada dasarnya telah diakomodasi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun masih ditemukan berbagai persoalan yang menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur belum sepenuhnya efektif. Debitur sering berada pada posisi yang lemah akibat dominasi kreditur dalam menentukan proses eksekusi, termasuk penentuan nilai limit lelang yang berpotensi tidak mencerminkan harga pasar secara objektif. Di sisi lain, mekanisme parate eksekusi yang memberikan kewenangan langsung kepada kreditur tanpa melalui putusan pengadilan kerap menimbulkan ruang penyalahgunaan kewenangan apabila tidak disertai pengawasan yang ketat.

SARAN

1. Pemerintah perlu melakukan pembaruan terhadap pengaturan pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan, khususnya dengan mewajibkan adanya mekanisme penilaian independen terhadap objek jaminan oleh appraisal yang benar-benar netral dan terdaftar resmi sebelum pelaksanaan lelang dilakukan. Ketentuan tersebut penting untuk mencegah praktik penetapan nilai limit lelang yang terlalu rendah dan merugikan debitur.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan perlu direvisi dengan menambahkan pengaturan yang lebih tegas mengenai perlindungan hukum debitur dalam proses eksekusi Hak Tanggungan. Perlu diatur batasan yang lebih jelas terhadap penggunaan parate eksekusi, termasuk kewajiban memperoleh pengawasan atau penetapan pengadilan dalam kondisi tertentu yang berpotensi menimbulkan sengketa. Langkah ini penting untuk menyeimbangkan kedudukan hukum antara kreditur dan debitur serta mencegah dominasi sepihak kreditur dalam praktik eksekusi Hak Tanggungan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Hukum ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.
- Daeng Naja, H.R. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, The Bankers Hand Book, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Cet. ke-7, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.
- Fuady, Munir. *Hukum Kredit (Edisi Revisi)*. Cet. ke-4, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Cet. ke-4, Kencana, Jakarta, 2014.
- Isnaeni, Moch. "Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia." *Jurnal Ekonomi*, Vol. 5, 1996.
- Khoidin M. *Hukum Eksekusi Bidang Perdata*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2
- Salim H.S. dan Budi Sutrisno. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Cet. ke-3, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

- Soepomo, R. Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993.
- Sutedi, Adrian. Hukum Perbankan: Suatu Tinjauan Komprehensif. Cet. ke-10, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Usman, Rachmadi. Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan. Penerbit Litnus, Malang, 2024.
- Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Peraturan Perundang-Undangan
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- Kitab Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Yurisprudensi
- Putusan Nomor 404/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel
- Putusan Nomor 43/Pdt.G.S/2019/PN Bdw
- Putusan Nomor 4/Pdt.G.S/2024/PN Unr