



**JURNAL  
POROS HUKUM  
PADJADJARAN**

P-ISSN: 2715-7202  
E-ISSN: 2715-9418

Artikel diterima:  
30 Agustus 2019

Artikel diterbitkan:  
28 November 2019

DOI:  
<http://dx.doi.org/10.23920/jp.hp.v1i1.287>

Halaman Publikasi:  
<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/JPHP/issue/archive>

Diterbitkan oleh:  
Fakultas Hukum  
Universitas Padjadjaran

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR PEMEGANG  
HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA DALAM  
PELAKSANAAN EKSEKUSI**

**LEGAL PROTECTION CREDITOR HOLDERS OF SECOND  
RANK RIGHTS IN EXECUTION**

Yogi Gantika Gandawidura<sup>a</sup>

**ABSTRAK**

Dalam praktek perbankan, penyaluran kredit merupakan bisnis utama dari sebuah bank. Pemberian kredit akan dituangkan dalam suatu akta perjanjian kredit antara bank sebagai kreditor dan penerima kredit sebagai debitor yang diikuti dengan pengikatan jaminan. Pada umumnya jaminan yang sering diminta oleh bank adalah jaminan berupa hak milik atas tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UU Hak Tanggungan, atas suatu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang. Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank memiliki resiko macet. Ketika terjadi kredit macet maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama akan mendapatkan posisi yang didahulukan dibandingkan dengan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Permasalahan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua akan terjadi apabila kredit yang diberikan kepada debitur mengalami macet sementara kredit pada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama belum macet. Sehingga bagaimana perlindungan hukum kepada Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.

**Kata kunci:** bank; eksekusi objek hak tanggungan peringkat kedua; kreditor.

**ABSTRACT**

*In banking practice, credit distribution is the main business of a bank. The awarding of credit shall be poured out in a credit agreement deed between the bank as creditor and the recipient of credit as debtor followed by binding guarantee. Generally, the guarantee that is often requested by the bank is a guarantee of ownership of the land tied to the rights of liability. Pursuant to article 5 paragraph (1) of the LAW of liability, of a land object can be burdened more than one right of liability to guarantee more than one debt. Credit by banks has a risk of traffic jams. When a bad credit occurs then the first ranked rights holder will get the position precedence compared to the second stage rights holder. The problem for the creditor of the second-level liability holder will occur if the credit given to the debtor has stalled while the credit to the first rights holder's creditor has not been stuck. So how is the legal protection of the creditor holders of the second-place liabilities in case of bad credit.*

**Keywords:** Bank Execution of the rights object of second rank; Creditors.

<sup>a</sup> Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Banda No. 21 Bandung, email: [rd.yogi.gantika.gandawidura@gmail.com](mailto:rd.yogi.gantika.gandawidura@gmail.com).

## PENDAHULUAN

Dalam rangka menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana kepada masyarakat, bank menjalankan usahanya yang salah satunya dengan memberikan kredit kepada masyarakat baik secara perorangan maupun kelompok ataupun kepada korporasi. Pemberian kredit oleh bank pada dasarnya harus dilandasi dengan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan penerima kredit dalam membayar angsuran kredit. Pemberian kredit dituangkan dalam suatu akta perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dan penerima kredit sebagai debitur yang diikuti dengan pengikatan jaminan. Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur harus mempunyai keyakinan akan pembayaran dan pelunasan terhadap kredit. Seperti yang kita ketahui jaminan yang umum diminta oleh bank adalah jaminan berupa hak milik atas tanah bersertipikat yang diikat dengan Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan Perjanjian tambahan yang dilekatkan kepada Perjanjian Kredit antara kreditur dengan Debitur. Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin dan melindungi kedua belah pihak terutama kreditur. Munculnya lembaga jaminan Hak Tanggungan telah memberikan suatu keistimewaan tersendiri bagi pihak bank sebagai kreditor dalam memberikan kredit karena obyek jaminan yang dibebani dengan Hak Tanggungan akan mudah untuk dieksekusi apabila terjadi kredit macet. Undang-undang Hak Tanggungan memperbolehkan suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan artinya diperbolehkan lebih dari satu kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap suatu objek Hak Tanggungan yang dijamin oleh debitur. Dalam hal ini bank pertama sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan bank kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Permasalahan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan Kedua karena kredit pada kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama ternyata tidak mengalami kemacetan. Upaya penyelamatan kredit pada kreditur pemegang Hak Tanggungan Kedua dengan penjualan dibawah tangan mengalami kendala karena tidak mendapatkan persetujuan dari Debitur. Upaya lain melalui permohonan eksekusi lelang kepada Balai Lelang (parate eksekusi) tentu tidak dapat dilaksanakan karena ditolak oleh Balai Lelang dengan alasan Undang-

undang Hak Tanggungan hanya memperbolehkan kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang bisa mengajukan permohonan eksekusi lelang.

Dalam praktik di Lembaga perbankan, solusi yang diberikan Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pelunasan utang melalui mekanisme Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan biasanya menjadi solusi terakhir yang dilakukan oleh kreditur Pemegang Hak Tanggungan apabila debitur Pemegang Hak Tanggungan cedera janji. Namun demikian, segala kemudahan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dalam praktiknya terdapat permasalahan hukum, dengan kata lain pihak kreditur Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>1</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat permasalahan yang timbul yaitu bagaimanakah hak kreditur pemegang hak tanggungan peringkat kedua dalam kredit macet dikaitkan dengan hak kreditur pemegang hak tanggungan pertama dan bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan peringkat kedua dalam pelaksanaan eksekusi

## **METODE PENELITIAN**

Penulis menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analitis yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif menyangkut permasalahan yang dibahas guna memberikan data seteliti mungkin.

## **PEMBAHASAN**

Dalam praktek perbankan, penyaluran kredit kepada masyarakat ataupun korporasi merupakan bisnis utama yang paling banyak dijalankan dalam upaya mendapatkan keuntungan. Pemberian kredit akan dituangkan dalam suatu akta perjanjian kredit antara kreditur dan debitur yang diikuti dengan pengikatan jaminan. Pada umumnya jaminan yang paling disukai oleh bank adalah jaminan berupa tanah yang bersertipikat berikut atau

---

<sup>1</sup> Dwi Nugrihandini, Ety Mulyati, 2019, Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 4 No. 1, September 2019, hlm 37.

tidak berikot benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu yang diikat dengan Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan Perjanjian tambahan yang dilekatkan kepada Perjanjian Kredit antara kreditur dengan Debitur. Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin dan melindungi kedua belah pihak terutama kreditur. Sedangkan untuk jaminan yang dapat dijadikan Hak Tanggungan antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai. Dengan adanya hak tanggungan, kreditur memiliki hak yang dilindungi oleh undang-undang Hak Tanggungan, yang mana obyek yang menjadi jaminan dan telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk didahulukan (Preferent) dari Kreditur yang lain dengan melihat peringkat Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UU Hak Tanggungan "Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang." Artinya atas suatu objek tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang. Bahwa terhadap satu objek jaminan hak tanggungan yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan tersebut, dapat diajukan pada lebih dari satu bank ataupun diajukan pada bank yang sama dengan pemegang hak tanggungan yang pertama. Pihak bank dalam memberikan kredit, apabila merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang dijamin masih mencukupi untuk diagunkan kembali, maka bank sebagai kreditur akan memberikan kredit dengan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Dalam hal pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Peringkat Kedua kepada bank yang berbeda hal mana bank pertama sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan bank kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua, maka penentuan Peringkatnya disesuaikan dengan tanggal pendaftaran Hak Tanggungannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan: (1). Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan; (2). Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ketika terjadi kredit macet maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya akan

berupaya untuk mendapatkan pelunasan piutang masing-masing dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan Hak Istimewa kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama. Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Keistimewaan Peringkat Pertama diulang kembali dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e: “janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;” Hak Tanggungan dengan Peringkat Pertama mendapatkan Hak Istimewa, Keistimewaan ini dikenal sebagai *droit de suite* artinya Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah di pindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui penjualan umum jika debitor cidera janji. Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, yaitu dikenal dengan *“droit de preferen”*. Apabila debitor cidera janji, maka debitor pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum (*parate eksekusi*) menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihaknya yang berkepentingan. *Droit de preferen* dan *Droit de suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditur-kreditur lain dan pembeli objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur tersebut tidak diketahui oleh mereka.

Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan, bahwa wajib disebut secara jelas piutang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijaminakan serta benda-benda yang mana dijadikan jaminan. Hak Tanggungan itu mudah dan pasti pelaksanaan

eksekusinya. Jika debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk melelang objek yang dijadikan jaminan sebagai pelunasan piutangnya (parate eksekusi). Kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri Hak Tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa. Hak atas tanah dinilai sebagai jaminan yang penting dalam pemberian atau permohonan kredit, karena selain dianggap paling aman untuk dijadikan sebagai jaminan, tanah juga mudah untuk dijual, dan dari segi harga juga terus meningkat, tidak gampang musnah, memiliki tanda bukti hak serta dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen. Tanah sebagai jaminan suatu kredit, didasarkan pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan). Hak Tanggungan Peringkat Pertama merupakan jaminan guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan dari pada kreditur lain. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan. Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok.

### **Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit**

Untuk menjamin pengembalian kredit yang diberikan oleh bank, diadakan perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesori (*acesoir*), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian buntut, karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri.<sup>2</sup> R. Subekti juga mengemukakan “Pemberian jaminan kebendaan selalu berupaya menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban (pembayaran utang)

---

<sup>2</sup> Djuhaendah Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Nuansa Madani, Jakarta.

seorang debitor”<sup>3</sup>. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditor. Yang menjadi perjanjian pokok ini dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian kredit atau juga dapat berupa perjanjian pemborongan yang selalu meminta Bank garansi. Jadi, suatu perjanjian jaminan tidak mungkin ada apabila tidak ada perjanjian pokoknya, karena perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditor bersama debitor atau dengan pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikat benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.<sup>4</sup>

### **Pemberi Hak Tanggungan**

Pemberian Hak Tanggungan menurut pasal 8 UUHT Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subjek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.<sup>5</sup> Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subjek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggunannya. Misalnya pemegang hak

---

<sup>3</sup> R. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 15.

<sup>4</sup> Sri Soedewi Masyuchun Sofwan, 1981, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, hlm 32.

<sup>5</sup> Purwahid Patrik, 1986, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Perikatan)*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hlm 62.

atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

### **Penerima Hak Tanggungan**

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Adapun Suyanto, mendefinisikan jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk pembayaran kembali suatu utang.<sup>6</sup> Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada pihak kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>7</sup> Menurut Pasal 9 UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UU Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

### **Permasalahan Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Kaitannya dengan Jaminan Hak Tanggungan Kredit Peringkat Pertama**

Secara umum dunia perbankan menghindari adanya penyatuan Hak Tanggungan dari dua bank yang berbeda dalam satu objek jaminan. Hal ini karena bank berupaya mendapatkan jaminan yang dapat dengan mudah di eksekusi di kemudian hari apabila ada

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sindar Grafika, Jakarta, hlm 20.

<sup>7</sup> Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 162.

permasalahan pembayaran dalam kredit. Dengan adanya dua Hak Tanggungan dengan dua kreditur yang berbeda akan menyulitkan bank dalam proses eksekusi di kemudian hari. Dalam hukum Hak Tanggungan sangat dimungkinkan bahwa terhadap satu objek jaminan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan, hal mana tergantung pada nilai objek jaminan hak tanggungan tersebut harus melebihi jumlah total hutangnya. Bahwa terhadap satu objek jaminan hak tanggungan yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan tersebut, dapat diajukan pada lebih dari satu Bank ataupun diajukan pada Bank yang sama dengan pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Setiap kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya akan disertai dengan permintaan suatu jaminan untuk memberikan keyakinan pada bank berkaitan dengan pelunasan kredit tersebut. Munculnya lembaga jaminan Hak Tanggungan telah memberikan suatu keistimewaan tersendiri bagi pihak bank sebagai kreditor dalam memberikan kredit karena nilai obyek jaminan yang dibebani dengan Hak Tanggungan akan mudah untuk dieksekusi apabila terjadi kredit macet. Namun dengan adanya peraturan di dalam UUHT yang memperbolehkan lebih dari satu kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap satu obyek Hak Tanggungan yang dijamin oleh debitor, maka akan menimbulkan suatu persaingan diantara para kreditor tersebut dalam mengambil setiap pelunasan piutangnya yang mengakibatkan muncul pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya.

Dalam hukum jaminan, antara para kreditur preference mereka adalah kreditur konkuren. Pembagian hasil penjualan dilakukan proportional antara preference karena mereka adalah kreditur konkuren. Pembagian hasil penjualan tersebut tentunya disesuaikan berdasarkan peringkat yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan. Hak dari pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua terhadap obyek Hak Tanggungan adalah mendapatkan prioritas dalam mendapatkan pelunasan seluruh piutangnya dan jika terjadi kredit macet maka pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua berhak untuk memperoleh bagian dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Namun hal tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mendapat pelunasan seluruh piutangnya dari hasil eksekusi tersebut.

Permasalahan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua akan terjadi apabila kredit yang diberikan kepada debitor mengalami macet. Upaya penyelesaian

dari kreditur pemegang Hak Tanggungan Kedua akan dilakukan demi menyelamatkan pembayaran atas kredit yang telah diberikan kreditur. Penjualan dibawah tangan tentu menjadi prioritas dalam penyelesaian kredit. Namun upaya itu akan mengalami kendala karena debitur harus kooperatif dan tentunya harus mendapatkan persetujuan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama. Permasalahan lain akan dihadapi oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan Kedua apabila akan melakukan parate eksekusi melalui Balai Lelang karena sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan : “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dalam arti Balai lelang hanya bisa melaksanakan ekeskusi apabila permohonannya dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama. Permasalahan akan semakin rumit bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan Kedua apabila kredit pada kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama ternyata tidak mengalami kemacetan, eksekusi melalui Balai Lelang tentu tidak dapat dilakukan karena akan ditolak oleh Balai Lelang dengan alasan Undang-undang Hak Tanggungan hanya memperbolehkan kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang boleh mengajukan permohonan eksekusi lelang.

Penjualan dibawah tangan pun harus mendapat persetujuan kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama serta persetujuan dari Debitur. Seperti contoh kasus Pemasangan Hak Tanggungan dengan dua peringkat terjadi di dua bank yang berbeda sebagai kreditur atas debitur yang sama. Kedua kreditur ini adalah bank bjb dan Bank Kesejahteraan Ekonomi (BKE) yang memiliki Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan pertama di bank bjb dan Hak Tanggungan Kedua di Bank Kesejahteraan Ekonomi (BKE) atas agunan debitur atas nama Koperasi Medal Raharja Pemasangan Hak Tanggungan ini dimulai dengan permohonan dari Kesejahteraan Ekonomi (BKE) kepada bank bjb dan dikabulkan oleh bank bjb didasarkan atas penilaian agunan yang jauh diatas outstanding atau kewajiban debitur terhadap nilai kredit di bank bjb dan Kesejahteraan Ekonomi (BKE) Permasalahan yang muncul dari kredit dengan Hak Tanggungan dengan dua peringkat ini ketika kredit di bank bjb tidak dalam keadaan macet, namun kredit di Bank Kesejahteraan Ekonomi (BKE) mengalami macet, maka bank Bank Kesejahteraan Ekonomi (BKE) harus melakukan upaya

penyelamatan kredit melalui eksekusi jaminan. Namun hal ini tidak bisa dilaksanakan karena BKE hanya memiliki Hak Tanggungan Peringkat Kedua)

### **Perlindungan Hukum Kepada Bank Sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua**

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara diketahui bahwa Negara memberikan hak kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual langsung atas kekuasaan sendiri barang objek hipotek tanpa melalui Pengadilan sehingga apabila debitor telah melakukan cidera janji maka eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang telah dibebankan dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugatan sebagaimana tertulis dalam ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Bank secara serta merta dapat langsung melaksanakan penjualan barang milik debitor yang dijadikan barang jaminan melalui mekanisme pelelangan dengan perantara Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan. Apabila dikemudian hari kualitas kredit debitor menjadi bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat secara langsung melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah dibebani hak tanggungan melalui pelelangan umum sesuai cara yang ditentukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak yang didahulukan dari kreditor-kreditor lain.

Dalam hal Kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama sepakat dengan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Kedua untuk melaksanakan eksekusi dalam rangka pelunasan kredit yang telah macet, maka bisa dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 1 huruf a dan huruf b juncto Pasal 20 ayat 2, karena sertifikat Hak Tanggungan telah dibubuhkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama layaknya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Tata cara eksekusi objek Hak Tanggungan melalui jalur hukum antara lain melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri atau melakukan eksekusi atas perintah Ketua

Pengadilan Negeri berdasarkan sertifikat hak tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara melakukan penjualan dibawah tangan (offsetting) dengan syarat pihak debitor bersikap kooperatif.

Adapun perlindungan yang diberikan secara umum kepada Kreditor adalah suatu aturan yang mengatur mengenai jaminan dan bersifat umum. Sedangkan ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara menegaskan “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Hak atas tanah dinilai sebagai jaminan yang penting dalam pemberian atau permohonan kredit, karena selain dianggap paling aman untuk dijadikan sebagai jaminan, tanah juga mudah untuk dijual, dan dari segi harga juga terus meningkat, tidak gampang musnah, memiliki tanda bukti hak serta dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen. Tanah sebagai jaminan suatu kredit, didasarkan pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan). Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan.

Dalam pemberian Hak Tanggungan dengan kreditur yang berbeda, pelaksanaan eksekusi sering mengalami kesulitan dikarenakan ketika Peringkat Pertama belum melakukan roya karena kredit dengan Hak Tanggungan peringkat pertama belum lunas namun tidak dalam keadaan macet, sedangkan peringkat kedua akan melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan dengan dasar peringkat, Balai Lelang akan menolak dengan alasan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan : “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual

obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

## **PENUTUP**

Pemegang Jaminan Hak Tanggungan sebagai Kreditur Preference memiliki hak untuk diutamakan dalam hal pembayaran utang Debitur. Bahwa dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dan asas prioritas sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama memiliki prioritas untuk menjual terlebih dahulu objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut, dibanding dengan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Bahwa apabila kedudukan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama kreditnya masih lancar, maka kedudukan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua tidak memiliki prioritas untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut sehingga perlu persetujuan kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk dapat mengajukan Penetapan ke Pengadilan untuk dilakukan Eksekusi Hak Tanggungan

Perlindungan Hukum secara umum yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet dapat dilihat dalam KUHPerdara Pasal 1131 dan 1132, sedangkan perlindungan hukum secara khusus dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (2), Pasal 19 ayat (3), dan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sekiranya lebih menguntungkan pihak pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua adalah melalui penjualan di bawah tangan. Dengan penjualan di bawah tangan maka akan dapat memperoleh harga tertinggi dan akan terhindar dari beban biaya eksekusi di pengadilan maupun di pelelangan umum namun dengan syarat debitur kooperatif. Pelaksanaan eksekusi melalui permohonan eksekusi kepada pengadilan bisa menjadi cara terakhir untuk mendapatkan pembayaran apabila debitur tidak kooperatif. Dengan menjadi kreditur pemegang peringkat kedua ternyata

tidak menjamin kreditur dapat melakukan eksekusi sendiri terhadap objek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hal tersebut, kreditur peringkat kedua dengan persetujuan kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dapat melakukan upaya hukum berupa mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan melalui Pengadilan Negeri.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sindar Grafika, Jakarta.
- Djuhaendah Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta.
- Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Masjehoen, Sri Soedewi, 1975, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta.
- Purwahid Patrik, 1986, *Hukum Perdata I (Asas-asas Hukum Perikatan)*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang.
- R. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Thomas Suyatno, dkk, 1988, *Kelembagaan Perbankan*, STIE Perbanas Gramedia, Jakarta.

### Jurnal

- Dwi Nugrihandini, Ety Mulyati, 2019, Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 4 No. 1, September 2019.