

**UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN TERHADAP
DEBITUR DALAM PENGAJUAN EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN YANG MENGALAMI WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KREDIT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**



Disusun Oleh:

Dandy Elvando Capito

NIM: 502021253

**Skripsi ini Disusun Untuk Melengkapi Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
TAHUN 2024/2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

**“UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN TERHADAP DEBITUR DALAM
PENGAJUAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG MENGALAMI
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN”**

Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Strata-1 pada jurusan/Program Studi
Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

Oleh:

DANDY ELVANDO CAPITO

502021253

Disetujui untuk diajukan dalam Sidang Skripsi

Palembang, Juni 2025

Pembimbing 1



Dr. Nur Husni Emilson, SH., S.Pn., M.H
NBM/NIDN: 75831/0205096301

Pembimbing 2



Syahriati Fakhirah, SH., M.H
NBM/NIDN : 1319189/0211079401

Mengetahui,

Wakil Dekan 1

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang



Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum
NBM/NIDN: 1100662/0209066801

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN
TERHADAP DEBITUR DALAM PENGAJUAN
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG
MENGALAMI WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KREDIT BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN**



**NAMA : DANDY ELVANDO
CAPITO**
NIM : 502021253
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PIDANA

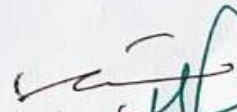
Pembimbing,

- 1. Dr.Nur Husni Emilson,SH.,S.Pn.,M.H**
- 2. Syahriati Fakhirah,SH.,M.H**

()
()

Palembang, Juni 2025
PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr.Nur Husni Emilson,SH.,S.Pn.,M.H
Anggota : 1. Dr. Syamsul, S.H.,M.Kn.,CTI
2. Dr. Reny Okpirianti, S.H.,M.Hum

()
()
()

DISAHKAN OLEH DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



H. Abdul Hamid Usman, S.H.,M.Hum
NBM/NIDN: 725300/0210116301

PENDAFTARAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata 1

NAMA : DANDY ELVANDO CAPITO
NIM : 502021253
PRODI : PROGRAM SARJANA HUKUM
JUDUL : UPAYA HUKUM YANG DAPAT
DILAKUKAN TERHADAP DEBITUR
DALAM PENGAJUAN EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN YANG MENGALAMI
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dan Ujian Komprehensif, Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM

Pembimbing I



Dr.Nur Husni Emilson,SH.,S.Pn.,M.H
NBM/NIDN : 75831/0205096301

Pembimbing II



Syahriati Fakhirah,SH.,M.H
NBM/NIDN : 1319189/0211079401

Mengetahui

Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Palembang



Yudistira Rusydi, S.H.,M.Hum
NBM/NIDN: 1100662 / 0209066801

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini: iv

Nama : Dandy Elvando Capito
Nim : 502021253
Email : ddandyelvandocapito@gmail.com
Fakultas : Hukum
Program Studi : Program Sarjana Hukum
Judul Skripsi : UPAYA HUKUM YANG DAPAT
DILAKUKAN TERHADAP DEBITUR
DALAM PENGAJUAN EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN YANG MENGALAMI
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di institusi Pendidikan lainnya;
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian;
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing; dan
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Palembang.



g, 2025

Dandy Elvando Capito

PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dandy Elvando Capito
NIM : 502021253
Email : ddandyelvandocapito@gmail.com
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum Program Sarjana
Judul Skripsi : UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN
TERHADAP DEBITUR DALAM PENGAJUAN
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG
MENGALAMI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN

Dengan ini,saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang untuk menyimpan,mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya aini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebaga berikut (beri tanda pada kotak).

Saya mengizinkan karya ilmiah tersebut diunggah kedalam website Universitas Muhammadiyah Palembang.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Palembang, 2025



Dandy Elvando Capito
Nim:502021253

Pembimbing 1



Dr.Nur Husni Emilson,SH.,S.Pn.,M.H
NBM/NIDN:75831/0205096301

Pembimbing 2



Syahriati Fakhirah,SH.,M.H
NBM/NIDN : 0208088907

MOTOO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

—Sesungguhnya Bersama Kesulitan Ada Kemudahan —
(Q.S Al-Insyirah:5)

—Jangan Takut Gagal, Karena Kegagalan Adalah Awal Dari Kesuksesan,
Hidup Itu Seperti Sepeda Agar Tetap Seimbang Kamu Harus Terus Bergerak,
Bermimpilah Besar Dan Berani Gagall

Persembahan :

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Yang paling istimewa kedua orangtua saya yang paling saya sayangi, karena tiada hentinya mendoakan saya serta memberikan dukungan dalam memperjuangkan masa depan dan kebahagiaan putranya
2. Kepada kakak-kakak saya yang saya cintai, terimakasih sudah ikut serta dalam proses penulis selama menempuh pendidikan
3. Teruntuk diri sendiri, terimakasih karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai.

BIODATA MAHASISWA

Data Pribadi

Nama	: Dandy Elvando Capito
NIM	502021253
Tempat, Tanggal Lahir	: Sekayu, 31 Desember 2002
Status	: Mahasiswa/i
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Mahasiswa/i
Alamat	: Jln.Pangeran Ayin Komplek BSD Palembang Blok C No 32
No Telp	0856092567971
Email	: ddandyelvandocapito@gmail.com
No Hp	0856092567971
Nama Ayah	: Ahmad Kamluddin
Pekerjaan Ayah	: Pensiun PNS
Alamat	: Jln.Pangeran Ayin Komplek BSD Palembang Blok C No 32
No. Hp	0856092567971
Nama Ibu	: Suprapti
Pekerjaan Ibu	: Pensiun PNS
Alamat	: Jln.Pangeran Ayin Komplek BSD Palembang Blok C No 32



Riwayat Pendidikan*)

SD	: SDN 11 Sekayu
SMP	: SMPN 1 Sekayu
SMK	: SMAN 1 Sekayu

Mulai mengikuti perkuliahan Program Strata-1 pada Jurusan/Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang bulan September 2021

ABSTRAK

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan instrumen hukum yang memberi kepastian pembayaran utang melalui penjualan objek jaminan ketika debitur wanprestasi. Namun dalam praktik, prosedur eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) kerap menimbulkan kendala teknis maupun sengketa hak antara kreditur dan debitur. Penelitian ini bertujuan: (1) menganalisis upaya hukum yang tersedia bagi kreditur untuk mengeksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi, dan (2) mengevaluasi penerapan ketentuan UU HT dalam kasus wanprestasi kredit di Indonesia. Metode yang digunakan ialah penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus, didukung data sekunder berupa putusan pengadilan, literatur, serta regulasi terkait. Hasil kajian menunjukkan bahwa eksekusi parate (Pasal 20 ayat 1 UU HT) menawarkan jalur cepat tanpa putusan pengadilan, namun sering terhambat keberatan debitur, keberlakuan moratorium lelang, dan penafsiran berbeda mengenai wanprestasi. Alternatif lain—titel eksekutorial dan gugatan perdata—memberi jaminan prosedural lebih kuat, tetapi memakan waktu dan biaya tinggi sehingga menurunkan efektivitas perlindungan kreditur. Penelitian menyimpulkan perlunya harmonisasi regulasi pelaksanaan lelang, peningkatan koordinasi Kantor Lelang Negara–BPN–pengadilan, serta penerapan mediasi pra-eksekusi guna menyeimbangkan kepastian hukum kreditur dan perlindungan hak debitur.

Kata kunci: hak tanggungan, eksekusi, wanprestasi, parate eksekusi, UU No. 4/1996

ABSTRACT

The execution of Mortgage Rights (Hak Tanggungan) provides legal certainty for debt repayment by allowing the collateralized property to be sold when a debtor defaults. In practice, however, the procedures stipulated by Indonesian Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights (Mortgage Law) often face technical obstacles and legal disputes between creditors and debtors. This study aims to: (1) analyse the legal remedies available to creditors for executing Mortgage Rights against defaulting debtors, and (2) evaluate the application of the Mortgage Law in Indonesian credit default cases. A normative-juridical method is employed, utilising statutory, conceptual, and case-study approaches supported by secondary data from court decisions, literature, and relevant regulations. The findings reveal that parate execution (Article 20 paragraph 1) offers a swift route without court judgment, yet is frequently impeded by debtor objections, auction moratoria, and differing interpretations of default. Alternative avenues—execution titles and civil suits—provide stronger procedural safeguards but require longer time and higher costs, thereby diminishing creditor protection effectiveness. The research concludes that regulatory harmonisation of auction procedures, enhanced coordination among the State Auction Office, Land Agency, and courts, and the introduction of pre-execution mediation are essential to balance creditor certainty with debtor rights protection.

Keywords: mortgage right, execution, default, parate execution, Indonesian Mortgage Law

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
PENDAFTARAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES	v
MOTOO DAN PERSEMBAHAN	vi
BIODATA MAHASISWA	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Ruang Lingkup.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka konseptual	7
1. Eksklusif	7
2. Hak Tanggahan.....	8
3. Debitur.....	8
4. Wanprestasi	8
5. Perjanjian Kredit.....	9
F. Review studi terdahulu yang relevan	9
G. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis Penelitian	12
2. Sumber Data.....	13
3. Metode Pengolahan Data.....	14
4. Analisis Data	14
H. Sistematika Penulisan	15
BAB II	17
TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Hukum Kontrak	17
1. Pengertian Hukum Kontrak.....	17
2. Jenis-Jenis Kontrak	17
B. Tinjauan Umum Hutang Piutang	19

1. Pengertian Hutang Piutang.....	19
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan	22
3. Asas-Asas Hak Tanggungan	23
4. Subjek Hak Tanggungan	24
BAB III.....	27
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	27
A. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur.....	27
B. Penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam kasus wanprestasi debitur	30
BAB IV.....	33
PENUTUP	33
A. Kesimpulan	33
B. Saran	33
DAFTAR PUSTAKA	36

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Eksekusi hak tanggungan adalah proses hukum yang memungkinkan kreditur untuk mendapatkan pembayaran utangnya dengan cara melelang objek yang dijaminan oleh debitur sebagai jaminan utang¹. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan eksekusi ini dapat dilakukan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, atau dalam istilah hukum dikenal sebagai wanprestasi. Meskipun proses eksekusi hak tanggungan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur, pada pelaksanaannya sering kali menimbulkan permasalahan yang kompleks dan dapat memunculkan konflik antara debitur dan kreditur.

Konflik utama yang sering muncul dalam eksekusi hak tanggungan adalah terkait dengan perbedaan interpretasi terhadap wanprestasi debitur. Wanprestasi adalah kegagalan debitur dalam memenuhi prestasi yang tercantum dalam perjanjian kredit². Namun, tidak jarang debitur menganggap bahwa mereka belum melakukan wanprestasi karena berbagai alasan, seperti adanya perbedaan pemahaman mengenai jangka waktu pembayaran atau

¹ Dr. Endang Hadrian. "*Hukum Perdata Indonesia: Buku 2 - Perjanjian*," 2020, Jakarta: CV. Budi Utama.

² Bambang Wijayanto, "*Konflik dalam Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Hukum dan Praktik di Indonesia*," Jurnal Hukum Perdata, 2022.

Faktor eksternal yang menghalangi pemenuhan kewajiban³. Di sisi lain, kreditur yang merasa dirugikan akibat ketidakmampuan debitur membayar utang berupaya untuk segera mengeksekusi hak tanggungan agar dapat memperoleh kembali dana yang dipinjamkan.

Ketegangan ini semakin rumit ketika proses eksekusi hak tanggungan tidak berjalan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Misalnya, kreditur sering kali merasa bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilakukan terhadap debitur memakan waktu yang lama dan penuh hambatan⁴. Kreditur berargumen bahwa hal tersebut memperlambat pemulihan aset yang dijaminkan. Sebaliknya, debitur merasa hak-haknya terlanggar, terutama jika eksekusi dilakukan tanpa adanya pertimbangan yang memadai terhadap kondisi finansial mereka yang sedang kesulitan.

Keberadaan peraturan yang lebih rinci mengenai prosedur eksekusi hak tanggungan juga masih menimbulkan kebingungannya. Meskipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sudah mengatur tentang hak tanggungan. Namun dalam praktiknya terdapat ketidakjelasan dan ketidaksesuaian antara peraturan yang ada dan praktik di lapangan. Hal ini mengakibatkan berbagai perbedaan dalam interpretasi hakim, yang dapat mempengaruhi jalannya proses eksekusi dan keputusan akhir yang diambil dalam sengketa ini.

Di sisi lain, debitur yang mengalami kesulitan finansial sering kali menghadapi dilema besar. Mereka mungkin merasa bahwa eksekusi terhadap

³ Sudarsono, S. (2017). *Hukum Jaminan dan Eksekusi Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana. hal 47

⁴ Maharani, R. (2015). *Aspek Hukum Eksekusi dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Graha Ilmu hal 78

aset yang dijaminakan seperti rumah atau tanah merupakan langkah yang sangat merugikan mereka. Ketidak mampuan untuk memenuhi kewajiban pembayaran membuat mereka harus rela kehilangan harta benda yang merupakan sumber kehidupan bagi mereka. Namun, debitur yang masih berharap dapat menyelesaikan kewajibannya sering kali terjebak dalam proses hukum yang panjang dan berbelit-belit, tanpa adanya solusi yang jelas.

Konflik ini makin diperburuk dengan adanya ketidakseimbangan dalam perlindungan hukum antara debitur dan kreditur. Sebagai pihak yang memiliki hak atas jaminan, kreditur memiliki posisi yang lebih kuat dalam eksekusi hak tanggungan, sementara debitur yang berada dalam posisi yang lebih lemah sering kali terpaksa menerima keputusan tersebut. Meski hukum memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pembelaan, faktanya banyak debitur yang merasa kesulitan untuk memperjuangkan hak-haknya di hadapan pengadilan⁵.

Prosedur eksekusi yang panjang juga menjadi masalah pada sistem ini. Proses hukum yang berlarut-larut dapat memperburuk kondisi debitur yang sebenarnya sedang kesulitan finansial. Waktu yang lama dalam proses eksekusi ini membuat beban debitur semakin berat, karena utang yang belum dibayar terus berkembang akibat bunga yang terus berjalan. Akibatnya, debitur sering kali merasa bahwa mereka sudah tidak memiliki peluang untuk memperbaiki kondisi keuangan mereka.

Masalah lain yang muncul adalah ketidakpastian pada penetapan nilai

⁵ Heri Susanto, "*Prinsip-Prinsip Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*," Jurnal Hukum dan Ekonomi, 2023

objek yang dijaminkan. Pada eksekusi hak tanggungan, penilaian terhadap objek yang dijaminkan sangat penting karena akan menentukan besarnya nilai yang dapat dikembalikan kepada kreditur. Namun, penilaian ini sering kali menjadi objek sengketa, terutama ketika terdapat perbedaan persepsi mengenai nilai pasar dari objek yang dieksekusi. Hal ini menambah kerumitan bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam proses eksekusi.

Pada permasalahan lain sering pula ditemukan ketika perusahaan yang telah mengajukan pinjaman kepada Bank dengan jaminan hak tanggungan berupa tanah dan bangunan, mengalami wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kredit sesuai dengan perjanjian. Meskipun telah diberikan beberapa peringatan dan kesempatan oleh pihak bank, debitur tidak juga dapat memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Sebagai akibat dari wanprestasi ini, pihak bank berniat untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah terdaftar pada BPN (Badan Pertanahan Nasional) sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Perusahaan mengajukan keberatan dengan alasan bahwa kondisi ekonomi yang buruk, termasuk penurunan nilai pasar tanah yang dijaminkan, mengakibatkan debitur tidak mampu membayar pinjaman. Debitur juga berpendapat bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh bank akan memberikan dampak sosial yang sangat besar, termasuk pemindahan hak atas tanah yang sangat dibutuhkan untuk keberlangsungan usahanya.

Di sisi lain, pihak bank menegaskan bahwa berdasarkan Pasal 20

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, eksekusi dapat dilakukan tanpa perlu melalui prosedur pengadilan jika jaminan sudah terdaftar dan debitur telah melakukan wanprestasi. Bank berargumen bahwa hak tanggungan merupakan jaminan yang sah dan dapat dieksekusi untuk melunasi kewajiban debitur.

Pada konteks ini, penting untuk mengkaji lebih lanjut tentang mekanisme penyelesaian sengketa dalam eksekusi hak tanggungan. Prosedur hukum yang ada harus mampu mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak, yaitu debitur dan kreditur, dengan cara yang adil dan efisien. Hal ini dapat dicapai dengan mereformasi sistem eksekusi hak tanggungan agar lebih transparan, jelas, dan memberikan ruang yang lebih besar bagi debitur untuk menyelesaikan kewajibannya dengan cara yang tidak merugikan kedua pihak.

Pentingnya pembaharuan dalam sistem hukum dikarenakan hukum cakupannya sangat luas, hukum mengatur semua bidang kehidupan masyarakat⁶, begitu juga mengenai hak tanggungan menjadi semakin jelas ketika melihat ketidakpuasan yang muncul dari berbagai pihak yang terlibat dalam eksekusi. Oleh karena itu, kajian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang mengalami wanprestasi. Di harapkan, pembahasan ini dapat memberikan kontribusi dalam memperbaiki implementasi hukum yang ada serta menciptakan solusi yang lebih baik dalam menghadapi konflik yang sering muncul dalam eksekusi hak tanggungan.

⁶ Nur Husni Emilson (2023). *"Pengantar Hukum Indonesia"*, Jakarta: Prenamedia Group, hal 15

Berdasarkan latar belakang masalah telah dijabarkan diatas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul —**UPAYAH HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN TERHADAP DEBITUR DALAM PENGAJUAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG MENGALAMI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

B. Rumusan Masalah

Pada penelitian ini, terdapat dua rumusan masalah utama yang akan dibahas:

1. Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam pengajuan eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang mengalami wanprestasi?
2. Bagaimanakah penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam kasus wanprestasi debitur?

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini akan mencakup analisis mendalam tentang hak tanggungan dalam perjanjian kredit, fokus pada debitur yang mengalami wanprestasi. Penelitian ini akan mengeksplorasi berbagai aspek hukum yang terkait dengan eksekusi hak tanggungan, termasuk analisis terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan dan implementasinya dalam praktik. Selain itu, penelitian ini juga akan membahas peran berbagai pihak, termasuk notaris dan lembaga keuangan, dalam proses pengajuan eksekusi hak tanggungan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dan manfaat pada penelitian ini, sebagai berikut :

Tujuan

1. Mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam pengajuan eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang mengalami wanprestasi.
2. Menganalisis penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan dalam kasus wanprestasi debitur.

Manfaat

1. Penelitian ini memberi manfaat dapat menjadi pedoman bagi penegak hukum dalam menghadapi perkara serupa
2. Pada penulisan ini dapat dijadikan referensi dalam pengembangan penelitian yang terkait

E. Kerangka konseptual

Adapun kerangka konseptual dari penelitian ini, sebagai berikut :

1. Eksekusi

Eksekusi dalam hukum adalah proses pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁷ Eksekusi bertujuan untuk memastikan bahwa keputusan pengadilan dilaksanakan, misalnya dengan melakukan penyitaan harta benda atau tindakan lain sesuai perintah pengadilan untuk memenuhi kewajiban pihak yang kalah dalam

⁷ Hamdani, 2024 "*Pengantar Hukum Indonesia*," Jakarta: Tahta Media. hal 27

perkara tersebut. Eksekusi dapat dilakukan oleh aparat penegak hukum seperti polisi atau jaksa.⁸

2. Hak Tangguhan

Hak tangguhan adalah hak yang memungkinkan seseorang atau badan hukum untuk menunda pelaksanaan kewajiban tertentu dalam perjanjian, baik dalam hal pembayaran atau tindakan lainnya⁹. Biasanya, hak ini diberikan oleh pihak yang memiliki kewajiban sebagai upaya memberikan kelonggaran kepada pihak yang diberi hak tangguhan agar dapat memenuhi kewajibannya pada waktu yang telah disepakati.

3. Debitur

Debitur adalah pihak yang menerima fasilitas pinjaman atau kredit dan memiliki kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit¹⁰. Debitur bisa berupa individu atau badan hukum yang meminjam uang dari kreditur untuk berbagai keperluan dan diwajibkan untuk membayar kembali sesuai dengan jadwal yang disepakati.

4. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi atau gagal untuk memenuhi kewajibannya

⁸ Hamdani, "*Pengantar Hukum Indonesia*," 2024, Jakarta: Tahta Media, hal 29

⁹ G. Sidharta, "*Perjanjian Kredit dan Aspek Hukum yang Berkaitan*," 2015, Jakarta: RajaGrafindo Persada. hal 8

¹⁰ Tio C. T. Budiarjo, "*Hukum Perbankan Indonesia*," 2017, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hal 23

sebagaimana yang telah disepakati¹¹. Wanprestasi dapat berupa kelalaian dalam melaksanakan kewajiban, keterlambatan, atau tidak dipenuhinya kewajiban sama sekali. Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi berhak menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian.

5. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah suatu kesepakatan antara kreditur (pemberi pinjaman) dan debitur (penerima pinjaman) yang menetapkan syarat-syarat peminjaman uang atau fasilitas kredit, termasuk besaran pinjaman, bunga, dan jangka waktu pengembalian¹². Perjanjian ini mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak dan mengikat keduanya untuk mematuhi ketentuan yang ada dalam perjanjian.

F. Review studi terdahulu yang relevan

No	Penulis	Judul	Permasalahan	Temuan Utama
1	Suharno,E. (2018)	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Eksekusi Hak Tanggungan	1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan dalam proses eksekusi apabila debitur wanprestasi?	Perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang memberikan kedudukan istimewa sebagai kreditur preferen. Kreditur berhak atas prioritas pelunasan utang melalui eksekusi objek jaminan, baik secara parate eksekusi maupun melalui penetapan pengadilan, jika debitur wanprestasi.

¹¹ R. Subekti, "Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia," 2018, Jakarta: Pradnya Paramita.

¹² E. M. Soemantoro, "Hukum Perjanjian dan Perbankan," 2016, Jakarta: Sinar Grafika. Hal

2	Hidayati,N.	Implementasi Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Sengketa Kredit	1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan hak eksekusi oleh kreditur berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam praktik penyelesaian sengketa kredit? 2. Apa saja kendala hukum dan non-hukum yang dihadapi dalam implementasi Undang-Undang Hak Tanggungan saat terjadi sengketa antara kreditur dan debitur?	Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk mengeksekusi jaminan atas utang debitur apabila terjadi wanprestasi. Implementasi undang-undang ini bertujuan memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam penyelesaian sengketa kredit, khususnya melalui eksekusi objek jaminan secara cepat dan efisien. Namun dalam praktiknya, implementasi UU ini tidak selalu berjalan lancar. Kreditur sering menghadapi sengketa hukum yang timbul akibat keberatan dari debitur atau pihak ketiga atas proses eksekusi. Selain itu, masih ada hambatan teknis dan administratif di tingkat lembaga peradilan dan pertanahan yang memperlambat penyelesaian. Oleh karena itu, meskipun secara normatif UU Hak Tanggungan telah memberi kekuatan hukum bagi kreditur, implementasinya masih memerlukan sinkronisasi regulasi dan perbaikan sistem eksekusi agar benar-benar memberikan
---	-------------	--	--	---

				perlindungan hukum yang optimal.
3	Prabowo,A. (2019)	Wanprestasi dalam PerjanjianKredit: Tinjauan Hukum dan Praktik	1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai wanprestasi dalam perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)?	Dalam hukum perdata Indonesia, khususnya Pasal 1238 KUHPer, wanprestasi terjadi ketika debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana disepakati dalam perjanjian, seperti terlambat membayar atau tidak melunasi kredit. Dalam konteks perjanjian kredit, wanprestasi menjadi dasar bagi kreditur untuk menuntut pelunasan, ganti rugi, atau melakukan eksekusi terhadap jaminan. Perjanjian kredit yang disertai jaminan seperti hak tanggungan, fidusia, atau gadai umumnya mencantumkan klausul yang secara eksplisit menyebutkan akibat hukum jika debitur wanprestasi.

Pada penelitian ini terdapat pembahasan penulisan yang dibedakan dari, objek kajian terkait wanprestasi melibatkan pelanggaran terhadap kewajiban dalam suatu perjanjian. Metode penelitian normatif yuridis digunakan untuk menganalisis aturan hukum yang berlaku dalam konteks wanprestasi. Faktor penyebab wanprestasi dapat meliputi ketidakmampuan atau kelalaian pihak

yang terlibat dalam perjanjian, sementara eksekusi merujuk pada pelaksanaan keputusan hukum yang berkaitan dengan wanprestasi, termasuk upaya pemenuhan kewajiban atau ganti rugi.

Wanprestasi dalam pemahaman saya, merujuk pada pelanggaran terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Pada konteks perjanjian kredit, wanprestasi dapat terjadi apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam kontrak kredit. Ini bisa berupa tidak membayar utang, terlambat membayar, atau tidak memenuhi kewajiban lainnya sesuai yang telah disepakati antara pihak-pihak yang terlibat.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian pada penelitian ini diuraikan sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum Yuridis Normatif, yang bertujuan untuk menganalisis dan memahami berbagai aspek hukum terkait eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang mengalami wanprestasi. Pada konteks ini, wanprestasi diartikan sebagai kondisi di mana debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit. Penelitian ini akan menggali lebih dalam mengenai landasan hukum yang mengatur hak tanggungan serta prosedur eksekusi yang dapat dilakukan oleh kreditur. Menurut Hidayati, pemahaman yang komprehensif terhadap undang-undang yang mengatur hak tanggungan sangat penting untuk melindungi

kepentingan kedua belah pihak, baik kreditur maupun debitur¹³.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti untuk tujuan penelitian tertentu¹⁴.

a. Data Primer

Data primer bersifat orisinal karena dihasilkan dari penelitian yang baru dilakukan, bukan dari sumber lain yang sudah ada sebelumnya. Pada penelitian ini menggunakan data primer berupa Undang-Undang Nomor 4/96 dan KUHPdt, data primer bersifat orisinal karena dihasilkan dari peneliti yang baru dilakukan, bukan dari sumber lain yang sudah ada sebelumnya.

b. Data Sekunder

Data sekunder akan diperoleh melalui studi literature dari berbagai sumber, seperti jurnal, buku, dan artikel yang relevan dengan topik penelitian¹⁵.

Penelitian ini akan merujuk pada berbagai literatur yang membahas tentang hak tanggungan, wanprestasi, dan praktik eksekusi di Indonesia.¹⁶

¹³ Hidayati, N. (2017). "Implementasi Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Sengketa Kredit." *Jurnal Ilmu Hukum*, 14(1), 45-60⁴¹³.

¹⁴ Sukmadinata, N. S. (2011). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Remaja Rosdakarya hal 31

¹⁵ Sugiyono (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

¹⁶ Suharno, E. (2018). "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Eksekusi Hak

3. Metode Pengolahan Data

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode pengolahan data kualitatif. Pengolahan data kualitatif adalah proses pengumpulan informasi yang berfokus pada pemahaman makna, pengalaman, dan pandangan subjektif individu atau kelompok¹⁷. Tujuan utama dari pengolahan data kualitatif adalah untuk mendapatkan wawasan mendalam tentang fenomena yang diteliti, daripada sekadar mengukur atau menghitung variabel tertentu.¹⁸ Teknik pengolahan data kualitatif sering kali lebih fleksibel dan terbuka, karena tidak terbatas pada angka atau statistik, tetapi melibatkan interpretasi terhadap narasi atau cerita dari informan.

4. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif untuk memahami fenomena hukum yang terjadi. Pendekatan kualitatif memungkinkan peneliti untuk menggali makna dan konteks dari data yang diperoleh, dari studi pustaka.¹⁹ Pada analisis ini, peneliti akan mengidentifikasi pola-pola yang muncul dari data dan menghubungkannya dengan teori-teori hukum yang ada.

Metode analisis kualitatif ini akan membantu peneliti dalam menyusun argumentasi yang kuat mengenai eksekusi hak

Tanggungjawab." Jurnal Hukum dan Pembangunan, 48(2), 123-135.

¹⁷ Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kualitatif (Edisi ke-24)*. Bandung: Alfabeta hal 34

¹⁸ Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kualitatif (Edisi ke-24)*. Bandung: Alfabeta, hal 39

¹⁹ ---

tanggungan terhadap debitur yang mengalami wanprestasi. Peneliti juga akan membandingkan praktik yang ada dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk mengevaluasi sejauh mana hukum diterapkan dalam praktik.

Hasil dari analisis kualitatif ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi pengembangan kebijakan hukum yang lebih efektif dalam mengatur eksekusi hak tanggungan. Memahami tantangan dan hambatan yang dihadapi dalam praktik, peneliti dapat memberikan saran yang konstruktif untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur. Pada praktik, peneliti dapat memberikan saran yang konstruktif untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini akan disusun dengan sistematika sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis membahas tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penulisan, dan Sistematika Penulisan.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tentang tinjauan umum tentang hukum kontrak, tinjauan umum tentang hak tangguh, tinjauan umum tentang hutang piutang, tinjauan umum tentang wanprestasi dan undang-undang yang

mengatur nya.

3. BAB III PEMBAHASAN

Merupakan pembahasan yang berkaitan dengan eksekusi hak tangguh terhadap debitur yang mengalami wanprestasi dalam perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

4. BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang Kesimpulan dan Saran.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ahmad, Mirul. (2012). *Hukum kontrak bernuansa Islam*. Jakarta: Raja. Grafindo Persada. Amiruddin. (2018).

Andrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta,

Ahmad Mirul, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2007)

A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 2009),

Budiono, Herlien. (2014). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan* (4 ed.). PT. Citra Aditya Bakti.

E. M. Soemantoro, "Hukum Perjanjian dan Perbankan," 2016, Jakarta: Sinar Grafika.

Sidharta. G, "Perjanjian Kredit dan Aspek Hukum yang Berkaitan," 2015, Jakarta: RajaGrafindo Persada

Heri Susanto, "Prinsip-Prinsip Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Ekonomi*, 2023

Jimly Asshiddiqie, "Hukum Acara Perdata Indonesia," 2014, Jakarta: Konstitusi Press.

Moleong, L. J. (2007). *Metode Penelitian Kualitatif: Pedoman Praktis untuk Penelitian Ilmiah* (Edisi Revisi). Bandung: Remaja Rosdakarya

Nur Husni Emilson, -Pengantar Hukum Indonesia , 2023, Jakarta: Prenamedia Group

Harahap M. Yahya, "*Hukum Perdata Indonesia: Buku 2 - Perjanjian*," 2016, Jakarta: Sinar Grafika.

Maharani, R. (2015). *Aspek Hukum Eksekusi dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Graha Ilmu

Poerwadarminto, 2003, *Kamus Besar Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

Soebekti, R. "Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia," 1985, Jakarta: Pradnya Paramita.

Suprayogo, I. (2017). *Teori Hukum: Sebuah Pengantar*. Jakarta: Kencana.

Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kualitatif* (Edisi ke-24). Bandung: Alfabeta

Sukmadinata, N. S. (2011). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Remaja Rosdakarya

Sugiyono (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sudarsono, S. (2017). *Hukum Jaminan dan Eksekusi Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.

Salim. (2003), *Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika

Salim HS dan Erlis Septiana Nurbaini, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, cet. 1, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta

Subekti. R 2014. *Hukum Perjanjian*. Cetakan 19. Jakarta; PT Intermedia BPHN

Tio C. T. Budiarjo, "Hukum Perbankan Indonesia," 2017, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama

Yulidis Trita Cahyono. (2013). *Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi*. Universitas Brawijaya, 1–23

Undang-Undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan

Jurnal

Agustin, R. (2021). "Analisis Yuridis tentang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal*

Hukum dan Pembangunan Ekonomi, 4(3), 150-165.

Bambang Wijayanto, "Konflik dalam Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Hukum dan Praktik di Indonesia," Jurnal Hukum Perdata, 2022

Elle Anedya Frahma. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Terhadap Wanprestasi Debitur. Jurnal Akta Notaris, 1(2), 96–106

Fauzi, A. (2019). "Aspek Hukum Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit." Jurnal Hukum dan Masyarakat, 6(2), 100-115.

Hidayat, Rina (2022). "Perjanjian Kredit dan Perlindungan Hukum bagi Debitur dan Kreditur," Jurnal Hukum

Marindowati (2007), Pendaftaran Hak Tanggungan menurut Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996

Maeda, N. A., Mukhlidin, & Hamzani, A. I. (2023). Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan. Nelm, 104. <https://books.google.co.id/books?id=HrC-EAAAQBAJ>

Prabowo, A. (2019). "Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit: Tinjauan Hukum dan Praktik." Jurnal Hukum, 8(3), 200-215.

Perlindungan Hukum Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Berupa Penjualan Obyek Hak Tanggungan. UNSW Law Review, Vol. 5(4), 3058

Rosyid, Ahmad (2021). "Pengertian dan Penyelesaian Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia," Jurnal Hukum Perdata.

Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. Jurnal, 5(2), 78–93

Suharno, E. (2018). "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Eksekusi Hak Tanggungan." Jurnal Hukum dan Pembangunan, 48(2), 123-135