



ISSN Print: 2964-9617  
ISSN Online: 2964-089X



**Penerbit:** Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133  
**Telepon:** +6281325544490  
**E-mail:** aktanotaris@untagsmg.ac.id  
**Website:** <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

210-220

## Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Terhadap Wanprestasi Debitur

Elen Anedya Frahma<sup>a</sup>

<sup>a</sup> Pengacara, Purwodadi Grobogan, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: [elenfracma16@gmail.com](mailto:elenfracma16@gmail.com)

| Article   | Abstract  |
|---|---|
| <p><b>Keywords:</b><br/><b>Legal Protection;</b><br/><b>Default; Debtor</b><br/><b>Resistance.</b></p> <p><b>Kata Kunci:</b><br/><b>Perlindungan Hukum;</b><br/><b>Wanprestasi;</b><br/><b>Perlawanan Debitur.</b></p> <p><b>Artikel History</b><br/>Received: Okt 10, 2022;<br/>Accepted: Nov 15, 2022;<br/>Published: Des 30, 2022.</p> <p><b>DOI:</b><br/>10.56444/aktanotaris.v1i2.<br/>401</p> | <p><i>Mortgage rights in credit agreements have a function to provide a sense of security for the creditor in the event of default by the debtor through the execution of the Mortgage, but legal remedies from the debtor in the form of a lawsuit so that the implementation of the execution auction is suspended and the request for credit restructuring creates new problems. This study provides a formulation of the problem regarding 1). Judge's considerations (Racio Decidendi) in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1145 K/Pdt/2015 regarding the implementation of the execution of Mortgage through parate execution, 2). the form of resistance carried out by the debtor in decision No. 1145 K/Pdt/2015 concerning the implementation of the execution of Mortgage through execution parate, 3). To study and analyze the judge's considerations (Racio Decidendi) in the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1145 K/Pdt/2015 concerning the implementation of the execution of Mortgage through parate execution, 2). To examine and analyze the form of resistance carried out by the decision Number 1145 K/ Pdt / 2015 concerning the implementation of the execution of the Mortgage through the execution of the 3). The method used in this research is normative juridical, with descriptive analytical research specifications, the data sources used are laws and literature books, analysis of legal materials which are presented systematically. The results of the study show that 1). The absence of loan restructuring cannot be used as a reason for delaying the execution of mortgage rights, 2). The debtor can only file a lawsuit for suspension of the auction execution of mortgage rights if it is based on a legal defect in the credit agreement, 3). Execution of mortgage rights through parate execution in the presence of resistance from the debtor, it still provides protection for creditors in obtaining repayment of their debts.</i></p> <p><b>Abstrak</b></p> <p>Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit mempunyai fungsi untuk memberikan rasa aman bagi kreditur apabila terjadi wanprestasi oleh debitur melalui eksekusi Hak Tanggungan, namun upaya hukum dari debitur berupa gugatan agar pelaksanaan lelang eksekusi ditangguhkan dan permohonan restrukturisasi kredit menimbulkan permasalahan baru. Penelitian ini memberikan rumusan masalah mengenai 1). Pertimbangan Hakim (Racio</p> |

Decidendi) dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1145 K/Pdt/2015 tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi, 2). bentuk perlawanan yang dilakukan oleh debitur dalam putusan Nomor 1145 K/Pdt/2015 tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi, 3). Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam pemenuhan perjanjiannya melalui eksekusi Hak Tanggungan dengan Parate Eksekusi, tujuan penelitian 1). Untuk mengkaji dan menganalisa Pertimbangan Hakim (Rasio Decidendi) dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1145 K/Pdt/2015 tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi, 2). Untuk mengkaji dan menganalisa bentuk perlawanan yang dilakukan oleh dalam putusan Nomor 1145 K/Pdt/2015 tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi 3). Untuk mengkaji dan menganalisa Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam pemenuhan perjanjiannya melalui eksekusi Hak Tanggungan dengan Parate Eksekusi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, sumber data yang digunakan adalah Undang-Undang dan buku-buku literatur, Analisis bahan Hukum yang disajikan secara sistematis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1). Tidak adanya restrukturisasi pinjaman tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi hak tanggungan, 2). Debitur hanya dapat mengajukan gugatan penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan apabila didasarkan pada adanya cacat hukum pada perjanjian kredit, 3). Eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi dengan adanya perlawanan dari debitur tetap memberi perlindungan untuk kreditur dalam memperoleh pelunasan utangnya.

©2022; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

## A. PENDAHULUAN

Indonesia dalam mengembangkan perekonomiannya sangat membutuhkan modal untuk usaha maupun pemenuhan kebutuhan lainnya, Kredit perbankan menjadi jalan keluar untuk mendapatkan uang secara cepat didukung dengan adanya jaminan demi terciptanya kepastian hukum, hal ini tertuang melalui perjanjian kredit, di dalam perjanjian kredit terdapat Hak Tanggungan yang mempunyai fungsi untuk memberikan rasa aman bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi oleh Debitur melalui eksekusi Hak Tanggungan, Kasus wanprestasi di Indonesia dalam kredit macet dari tahun ke tahun semakin tinggi, Per Januari Tahun 2020 sudah mencapai 2,77 % dibanding tahun 2019 hanya sebesar 2,30% dan tahun-tahun sebelumnya, sehingga masih terdapat suatu kesenjangan antara Peraturan Perundang-Undangan yang telah ada dengan ditemukannya fakta-fakta di lapangan. Kesenjangan yang terjadi menjadi peluang bagi para nasabah untuk tidak menaati peraturan dalam perjanjian yang sudah disepakati dalam mendapatkan fasilitas kredit. Imbas dari adanya kelalaian pembayaran kredit dalam perjanjian yang sudah disepakati mengakibatkan Bank mengalami kesulitan profitabilitas Bank sebagai ujung tombak harus meningkatkan profitabilitas dengan mengoptimalkan prosedur dalam perjanjian yaitu melakukan pelelangan jika nasabah wanprestasi/cidera janji.

Permasalahan yang sering terjadi adalah sulitnya Kreditur untuk memperoleh pelunasan hutangnya karena tidak sedikit Debitur yang menghalangi jalannya eksekusi objek Hak

Tanggungannya yang dijamin, selain itu Debitur juga mengadakan upaya berupa perlawanan untuk membatalkan eksekusi objek Hak Tanggungan oleh Kreditur sebagai pemegang jaminan hak atas tanah.

Sebagaimana kasus perlawanan oleh Debitur terhadap jalannya eksekusi objek Hak Tanggungan berupa tanah yang terdapat pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1145 K/Pdt/2015. Debitur selaku pelawan yang bernama Masita Fita Sari telah mengajukan gugatan sebanyak 3 kali melalui Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung, Debitur mengajukan gugatan terhadap Kreditur selaku tergugat I yaitu Bank BRI Cabang Sudirman Surakarta, Debitur melakukan gugatan perlawanannya adalah untuk mendapatkan haknya kembali yang dirasa telah dirugikan oleh pihak Kreditur yang terkait dengan aspek pemberitahuan pengumuman lelang yang tidak jelas, harga lelang yang murah dan tidak sesuai dengan harga di pasaran pada umumnya, jumlah hutang dan besarnya angsuran tidak sesuai dengan kesepakatan, ditolaknya keinginan untuk mengajukan restrukturisasi<sup>1</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Terhadap Wanprestasi Debitur” (Analisis Putusan Nomor 1145 K/Pdt/2015)**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan penulis ajukan adalah :

1. Bagaimana pertimbangan Hakim (*ratio decidendi*) dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1145 K/Pdt/2015 tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi ?
2. Bagaimana bentuk perlawanan yang dilakukan oleh debitur dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1145 K/Pdt/2015 tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi ?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam pemenuhan perjanjiannya melalui eksekusi Hak Tanggungan dengan Parate Eksekusi?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan adalah yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang mendasarkan pada asas-asas hukum, teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis yang menggambarkan secara valid, akurat dan sistematis tentang objek penelitian dan didasarkan pada kolerasi pada data yang satu dengan data yang lain. Sumber data yaitu data sekunder dan metode pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka. Metode analisis data dilakukan secara kualitatif dan metode penyajian data secara naratif.

---

<sup>1</sup> Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, (Jakarta: PT Elex Media Kom putindo Kompas Gramedia, 2010), hlm. 272

## D. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Pertimbangan Hakim (*Racio Decidendi*) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1145 K/Pdt/2015

Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka yaitu kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-Undang Dasar 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim ialah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia, kemudian Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan TUN, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.<sup>2</sup>

Pertimbangan hakim adalah salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan dicermati, apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik dan cermat maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.<sup>3</sup>

Pendekatan-pendekatan atau pertimbangan-pertimbangan hakim dalam menjatuhkan sanksi antara lain :

#### a. Pertimbangan Normatif / Yuridis

Pertimbangan yuridis adalah pertimbangan hukum yang menjadi dasar sebelum memutus perkara, hakim akan menarik fakta-fakta dalam proses persidangan yang merupakan konklusi kumulatif dari keterangan para saksi, keterangan terdakwa dan barang bukti.

Fakta-fakta yang dihadirkan, berorientasi dari lokasi, waktu kejadian, dan modus operandi tentang bagaimana tindak perdata dilakukan dan juga melihat bagaimana akibat yang ditimbulkan. Pertimbangan hakim dalam putusan, hakim harus mengetahui aspek teoritik, pandangan doktrin, yurisprudensi, dan posisi kasus yang ditangani, setelah pencatuman unsur-unsur tersebut, selanjutnya dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan meringankan.<sup>4</sup>

#### b. Faktor-faktor yang harus dipertimbangkan secara sosiologis oleh hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap suatu perkara yaitu:

- 1) Memperhatikan sumber hukum tak tertulis dan nilai-nilai yang hidup di masyarakat;

<sup>2</sup> Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 140.

<sup>3</sup> Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 140.

<sup>4</sup> <https://juandamauludakbar.wordpress.com/2014/02/22/pertimbangan-hakim/>, Diakses pada tanggal 19 April 2020, pukul 15.45 WIB.

- 2) Memperhatikan sifat baik dan buruk dari terdakwa serta nilai-nilai yang meringankan maupun hal-hal yang memberatkan terdakwa;
- 3) Memperhatikan ada atau tidaknya perdamaian, kesalahan, peranan korban;
- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
- 5) Faktor kebudayaan sebagai hasil karya cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.

Pada perkara yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1145 K/Pdt/2015 Masita Fita Sari mengajukan gugatan agar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara lelang atas tanah sawah dengan SHM Nomor 260 atas nama Suyanto yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu Bank BRI Cabang Surakarta Sudirman melalui Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta pada tanggal 15 Mei 2013 tidak sah dan batal demi hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara lelang, Adapun alasan yang diajukan karena usahanya yang tidak lancar, Masita Fita Sari berkeinginan menyelesaikan pokok pinjaman secara Restrukturisasi Pinjaman sesuai program Pemerintah/Perbankan, yaitu upaya penyelesaian pembayaran pokok pinjaman dengan cara Restrukturisasi Pinjaman/Kredit sesuai program Pemerintah/Perbankan dengan cara mengangsur hingga lunas, Masita Fita Sari telah mengajukan kepada Bank BRI Cabang Surakarta Sudirman tetapi tidak mendapat respon.

Dalam Amar Putusannya Majelis Hakim menyatakan tidak mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon, dan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 442/Pdt/2014/PT.SMG, menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 23 September 2014 Nomor 37/Pdt.G/2014/PN.Ska yang dimohonkan banding tersebut, sehingga eksekusi atas Hak Tanggungan/lelang melalui Parate eksekusi Hak Tanggungan atas nama Masita Fita Sari memiliki kekuatan hukum mengikat.

Disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1145 K/Pdt/2015 Debitur tidak dapat mengajukan restrukturisasi kredit karena telah dilaksanakannya pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan yaitu :

- a. Sudah ada surat pemberitahuan lelang dan telah didaptkannya pemenang/pembeli objek Hak Tanggungan, dan objek Hak Tanggungan tersebut juga telah di balik nama menjadi milik pemenang lelang melalui prosedur APHT
- b. Tidak ada kepastian berapa banyak jumlah utang Debitur beserta dengan bunga denda, dan biaya-biaya lain yang akan ditanggung Bank.

Restrukturisasi bukanlah suatu hal yang wajib, dalam hal ini Debitur dan Kreditur harus sepakat sebagaimana hal ini diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan membuat perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Terdapat dua syarat penting dalam perjanjian yaitu syarat subjektif perjanjian, persyaratan tersebut berkaitan dengan subjek hukum yang melakukan perjanjian, sedangkan syarat objektif merupakan perjanjiannya sendiri /objek atau perbuatan

hukum yang telah dilakukan, jika perjanjiannya sah dan syarat sah perjanjian benar maka proses parate eksekusi Hak Tanggungan tetap berjalan/tidak boleh ditangguhkan.<sup>5</sup>

## 2. Bentuk Perlawanan Yang Ditemukan Pada Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Bentuk-bentuk perlawanan Debitur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bisa dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut :

- a. Mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- b. Pada saat eksekusi Debitur tidak menyerahkan obyek Hak Tanggungan;
- c. Menghalang-halangi jalannya proses eksekusi dengan melakukan demonstrasi.<sup>6</sup>

Berikut Adalah Contoh Perlawanan Yang Ditemukan Pada Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1145 K/Pdt/2015 dalam perkara gugatan antara Masita Fita Sari, yang dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya bernama Suharsono,SH.MH, Herry Nurcahya Wijaya,SH, Arif Wicaksono,SH, Yustisia Rahayuningsih,SH, dan Shoimatun,SH (Calon Advokat), Advokat/Pengacara Berkantor Di Law Office Suharsono,SH&Associates Jl. Bone Utama No.1 Rt.02 Rw.Vi Banyuwangi, selanjutnya disebut Tergugat I, perlawanan kedua dilakukan terhadap Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta yang berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta yang dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya bernama Santoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-81/MK.i/2014 tertanggal 01 April 2014, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 08 April 2014 No.145, Selanjutnya disebut sebagai tergugat II, dan Perlawanan ketiga juga dilakukan terhadap I Nyoman Patra yang bertempat tinggal di Laweyan Surakarta selanjutnya disebut sebagai tergugat III

Kronologis atau duduk perkara dari kasus gugatan perlawanan tersebut adalah Penggugat melakukan perlawanan-perlawanan melalui surat gugatannya pada tanggal 26 Februari 2014 di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta dengan Register Nomor perkara 37 / Pdt. G / 2014 / PN Ska, dalam perlawanannya, Penggugat telah menjelaskan bahwa pada tanggal 20 Maret 2009, Penggugat I mengajukan pinjaman Kredit kepada Tergugat I sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) dengan Nomor 031/KC/VII/ADK/03/2009 dan Nomor Rekening 9701500501159 atas nama Masita Fita Sari dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun, untuk mendukung pengajuan pinjaman kredit, Penggugat telah menyerahkan kepada tergugat I berupa Sertifikat hak atas tanah nomor 260, terletak di desa Pondok, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo yang kesemuanya adalah atas nama pemegang hak Suyatno (Penggugat).

Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya selaku Debitur dikarenakan usaha Penggugat mengalami kerugian, maka pengembalian pinjaman Penggugat terhadap Tergugat I tidak bisa dilakukan sebagaimana mestinya dan tidak dapat melakukan pembayaran kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya, penggugat

---

<sup>5</sup> Bapak Eko Tunggal Pribadi, Wawancara, Selaku Hakim di Pengadilan Tinggi Semarang, pada tanggal 12 Agustus 2020.

<sup>6</sup> Bapak Soemadi, Wawancara, Selaku Pengacara di Kota Surakarta, pada tanggal 27 Juli 2020

terkejut ketika mereka mengetahui bahwa selama ini obyek Hak Tanggungan berupa tanah sawah sebagai barang jaminan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5139 telah dilelang pihak Bank melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Penggugat merasa kecewa karena hal itu terjadi tanpa pemberitahuan surat teguran atau somasi mengenai keterlambatan pembayaran angsuran, padahal penggugat masih ingin melunasi seluruh utang tersebut melalui restrukturisasi, namun Bank menyangkal gugatan tersebut karena surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah diterima oleh Penggugat melalui Surat Keterangan Pemenang Lelang dan pelelangan objek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2013 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Penggugat menyatakan bahwa Bank dalam hal ini sebagai Tergugat I di dalam menentukan harga lelang yang telah dimenangkan oleh I Nyoman Patra sebagai Tergugat III, harga tersebut sangatlah murah dan dibawah harga pasaran, yang walaupun telah digunakan tenaga penaksir (*apprisal*), namun perlu dipertanyakan apakah *apprisal* tersebut dibuat lembaga independen dan bebas campur tangan atau intervensi oleh pihak-pihak lain, dalam hal tersebut Bank menyangkal pernyataan tersebut karena prosedur pelelangan yang sudah sesuai dengan standar SOP.

Selain itu penggugat juga telah salah dalam menyebutkan jumlah pinjaman yang sebenarnya adalah sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah), dalam penjualan secara lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek sengketa milik Penggugat, Tergugat I sama sekali tidak pernah memberitahukan pada Penggugat tentang adanya rencana lelang yang akan dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II terhadap objek sengketa milik Penggugat, selain itu Para Penggugat belum pernah sekalipun mendapat surat teguran atau somasi dari Tergugat I atas keterlambatan pembayaran angsuran pada Tergugat I, Penggugat menyatakan telah mengangsur sebanyak 6 kali yaitu sebesar Rp 25.300.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah)

Tergugat I tidak pernah memberitahukan pelaksanaan Lelang atas tanah sengketa, tidak ada pengumuman di surat kabar dan atau media massa setempat, hal ini bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, Bahwa menurut ketentuan Pasal 20 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan aturan Pasal 20 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah batal demi hukum, oleh karena itu lelang umum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidakny dapat dibatalkan.

Dalam kasus tersebut, pada akhirnya Majelis Hakim memutuskan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Masita Fita Sari dan mertuanya yang bernama Suyatno sebagai Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II/Para Pembanding dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah), alasan Mahkamah Agung menolak kasasi dari debitur karena pertimbangan tidak ada kesepakatan terkait dengan restrukturisasi dan tidak adanya cacat hukum dalam perjanjian kredit sehingga Bank dapat langsung melakukan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan.

Dari putusan pengadilan dalam kasus perlawanan terhadap parate eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat adanya itikad buruk dari Debitur yang tidak menerima pelaksanaan parate eksekusi tersebut. Hakim mempunyai kuasa yang besar dalam memutus perkara tersebut dengan mempertimbangkan pertimbangan hakim secara normatif maupun sosiologis dan mematuhi aturan-aturan dalam Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman.<sup>7</sup>

### 3. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pemenuhan Perjanjiannya Melalui Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Parate Eksekusi

Selain itu perlindungan hukum bagi masyarakat terdiri dari perlindungan hukum preventif dan represif seperti yang telah dijelaskan oleh Philipus M.Hadjon dan para sarjana yang lain yaitu :<sup>8</sup>

#### a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan yang dilakukan pemerintah agar mencegah terjadinya pelanggaran, terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

#### b. Perlindungan hukum represif

Hukum ini memberikan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukum tambahan yang bisa diberikan saat sudah terjadi sengketa atau bisa juga telah terjadi pelanggaran. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi.<sup>9</sup>

Selain itu Satjipto Rahardjo juga menjelaskan terkait Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang

<sup>7</sup> Ibu Masita Fita sari , *Wawancara*, selaku Debitur di Bank BRI Cabang Sudirman Surakarta, pada tanggal 1 Juni 2020

<sup>8</sup> Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987)hlm.4.

<sup>9</sup> <https://gurupkn.com/perbedaan-hukum-preventif-dan-represif>, diakses pada tanggal 26 Mei 2020, pukul 19.30 WIB

lain dan perlindungan hukum itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>10</sup>

Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan LB Wysa Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.

Parate eksekusi menjadi cara yang paling efektif dalam mengeksekusi obyek Hak Tanggungan guna mendapat pelunasan utang Debitur, akan tetapi parate eksekusi ini dalam pelaksanaannya banyak mendapat perlawanan, hal itu merupakan hambatan yang besar bagi Kreditur untuk menjalankan haknya. Hasil wawancara Hakim di Pengadilan Tinggi Semarang, bahwa gugatan perlawanan Debitur boleh saja dilakukan, dan pengadilan tidak dapat menolak gugatan yang telah diajukan oleh Debitur, pengadilan juga harus mendengar dan memeriksa secara kooperatif, perlawanan tidak menghalangi jalannya eksekusi, kecuali Pengadilan meminta lelang ditangguhkan sampai dijatuhkan putusan mengenai upaya gugatan perlawanan Debitur tersebut. Penundaan eksekusi tergantung pada diterima atau ditolaknya gugatan tersebut, apabila diterima maka eksekusi dapat ditunda dan apabila ditolak eksekusi tersebut tetap berjalan.<sup>11</sup>

## **E. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

- a. Pertimbangan Hakim (Racio Decidendi) alasan Mahkamah Agung menolak kasasi dari debitur dalam putusan nomor 1145 K/Pdt/2015 adalah karena pertimbangan tidak ada kesepakatan terkait dengan restrukturisasi dan tidak adanya cacat hukum dalam perjanjian kredit sehingga Bank dapat langsung melakukan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan.
- b. Perlawanan yang dilakukan oleh Debitur pada pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi dalam melakukan gugatan perlawanannya sudah melalui Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung terkait dengan aspek :
  - 1) Pengumuman lelang yang tidak jelas
  - 2) Harga lelang yang murah
  - 3) Jumlah hutang dan besarnya angsuran tidak sesuai pemberitahuan
  - 4) Ditolaknya keinginan untuk mengajukan restrukturisasi
- c. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam pemenuhan perjanjiannya melalui eksekusi Hak Tanggungan dengan parate eksekusi tetap memberikan perlindungan hukum bagi Kreditur untuk mendapat pelunasan piutangnya walaupun dari segi waktu belum efektif dan menguntungkan bagi kedua belah pihak karena perlawanan dari pihak Debitur yang masih akan terus melakukan perlawanan baik secara materil dan imateril kepada Kreditur maupun pemenang dari hasil lelang objek Hak Tanggungan tersebut.

---

<sup>10</sup> Ibid, hlm. 69.

<sup>11</sup> Henky, Wawancara, Selaku Pengacara dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Surakarta, pada tanggal 26 Juli 2020.

## 2. Saran

- a. Dalam menangani kasus sengketa pada pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi, Hakim harus lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan juga menimbang alasan-alasan dengan tepat, meskipun prosedur yang dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam ketentuan hukum, tetapi belum tentu putusan tersebut memberikan hasil yang selalu benar karena terkadang Hakim masih salah dalam menerapkan hukum, maka kinerja peradilan yang baik akan melahirkan produk-produk penetapan lembaga peradilan yang lebih baik pada akhirnya akan menjadi sumber hukum yang dapat dipakai dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.
- b. Sebelum dilakukannya penyelesaian kredit melalui jalur hukum hendaknya Bank terlebih dahulu melakukan negoisasi-negoisasi yang persuasif kepada debitur bahwa bentuk perlawanan-perlawanan melalui peradilan justru akan memberikan dampak yang kurang baik bagi debitur baik secara moral, social, maupun ekonomis
- c. Agar terwujud perlindungan hukum bagi Kreditur manakala Debitur wanprestasi, perlu diefektifkan lagi eksekusi yang telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang terkait dengan aspek penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum guna mempercepat pelunasan hutang Kreditur dan seluruh KPKNL dihimbau agar melakukan parate eksekusi tanpa didahului adanya *fiat* dari ketua Pengadilan Negeri, serta seluruh instansi yang terlibat sebaiknya lebih berhati-hati dan teliti berkaitan dengan prosedur awal pengajuan gugatan karena menyangkut lembaga yang akan mengadili perkara.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Hadikusuma, Hilman, *“Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum”*, (Bandung: Mandar Maju, 1995).
- Hariyani, Iswi, *“Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet”*, (Jakarta: Pt Elex Media Komputindo Kompas Gramedia, 2010).
- Mertokusumo, Sudikno, *“Hukum Suatu Pengantar”*, (Yogyakarta, Liberty, 2003).
- M.Hadjon, Philipus, *“Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia”*, (Surabaya: Pt Bina Ilmu, 1987).
- Muhamad, Abdulkadir, *“Hukum Dan Penelitian Hukum”*, (Bandung: Pt.Citra Aditya Bakti, 2004).
- Raharjo, Satjipto, *“Ilmu Hukum”*, (Bandung: Pt.Citra Aditya Bakti, 2004).
- Sutedi, Adrian, *“Hukum Hak Tanggungan”*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2010).
- Sridadi, Ahmad Riski, *“Aspek Hukum Dalam Bisnis”*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2005).
- Yulianto Achmad, Mukti Fajar Nd, *“Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris”*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Recht Reglement Buiten Gewesten (Rbg) Nomor 16 Tahun 1848

Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Stb. 1908 No. 190 Yang Diubah Terakhir Dengan Stb. 1930 No. 85

Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Ordonantie 28 Februari 1908, Stb. 1908 No. 189 Yang Mulai Berlaku 1 April 1908, Yang Diubah Dengan Stb. 1940 No. 56

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan

**Jurnal:**

L.Elly Am Pandiangan, I Dewa Ayu Widyani, 2015, “Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan”, Jurnal Hukum To-Ra, Vol.1 No.2

**Internet:**

<https://docplayer.info/30548389-Perlawanan-terhadap-eksekusi-hak-tanggungan-dan-pengosongan-objek-lelang-oleh-h-djafni-djamal-sh-mh-hakim-agung-republik-indonesia.html>, diakses pada tanggal 13 Februari 2020, pukul 14.48 WIB

<https://litigasi.co.id/wanprestasi-dan-akibat-hukumnya>.diakses pada tanggal 2 Februari 2020, pukul 15.50 WIB.