

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan rumusan masalah yang dipaparkan diatas, maka penulis merangkumnya dalam tiga kesimpulan, yakni:

1. Perjanjian kredit yang dibuat antara Debitur dan Kreditur merupakan ketentuan hukum yang melekat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sehingga mengikat kedua belah pihak yang telah melaksanakan perjanjian kredit tersebut. Indikator dilakukannya eksekusi jaminan dalam suatu perjanjian utang piutang karena disebabkan kelainan debitur dalam melaksanakan prestasinya sebagaimana Asas "*Pacta Sunt Servand*" menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan ketentuan pasal 1243 BW. Eksekusi barang sita jaminan dalam perjanjian kredit dengan beralaskan hak tanggungan dapat dilakukan oleh kreditur dengan merujuk kepada ketentuan undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. ketentuan aturan pelaksanaannya pasal 224 HIR dan 358 Rbg.
2. Pada dasarnya ketentuan pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, telah menyediakan setidaknya 3 (tiga) alternative dalam hal pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan terhadap kreditur yang mengalami wanprestasi sebagaimana dijelaskan pada ketentuan pasal 1243 BW. Alternative pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dapat

dilakukan berdasarkan ketentuan pasal 6 UU-HT (berdasarkan parate eksekusi) yang mana kreditor (Separatis) dapat mengeksekusi jaminan kreditor tanpa meminta bantuan pengadilan. Hal tersebut disebabkan karena sertifikat jaminan hak tanggungan memiliki kekuatan hukum yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yakni sama-sama memuat Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Selain itu, pelaksana eksekusi jamina Hak Tanggungan dapat pula dilaksanakan berdasarkan ketentuan pasal 13 UU-HT (Berdasarkan title eksekutorial), hal tersebut diperkuat dengan ketentuan pasal 224 *Herzien Inlandscdh Reglement* dan Pasal 20 ayat (1) Huruf b UU-HT. dalam pelaksanaannya ketua pengadilan memberikan perintah kepada debitur untuk melaksanakan kewajibannya, dan jika perintah tersebut di abaikan maka debitur akan diberikan oleh ketua pengadilan fiat eksekusi dan memerintahkan penyitaan terhadap objek jaminan dan tahapan selanjutnya akan dilakukan lelang. Terakhir dapat dilaksanakan penjualan dibawah tangan, sebagaimana dimaksut pada pasal 1155 KUHPerdata dan ketentuan pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UU-HT, apabila unsur dari syarat penjualan terpenuhi yakni termuat dalam perjanjian kesepakatan penjualan dibawah tangan yang dilakukan antara pemberi dan pemegang jaminan.

3. Eksekusi objek hak tanggungan melalui pengadilan merupakan alternative terakhir yang ditempuh setelah upaya penjualan di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan. Seperti telah

diuraikan sebelumnya eksekusi di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan jika debitor sengaja menghindar atau menghilang sehingga penyelesaian hutangnya menyulitkan kreditor. Demikian pula penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri selalu ditolak oleh Kantor Lelang bila

sebelumnya tidak dimintakan surat perintah (*Fiat*) ke Pengadilan Negeri.

Eksekusi jaminan terhadap perjanjian utang piutang antara PT. TOPAS MULTI FINANCE (Kreditor) dan DRA. KARYA BUDIARTI (Debitur) dimuat dalam perjanjian pembiayaan Nomor 01 tanggal 17 juli 2018 dan ditetapkan pada akta hak tanggungan yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaries atau pejabat pembuat akta Nomor 177/2018 tanggal 16 Agustus 2018. Pihak kreditor sebelum telah memberikan surat peringatan terhadap debitor atas tunjakan dalam pembayaran/ansuran utang piutangnya sebanyak 3 (tiga) kali Tertanggal 31 Oktober 2018 dengan dilayangkannya Surat Peringatan Per-Tama (SP I). Sekitar tahun 2018 *Kreditor* melayangkan kembali Surat peringatan Ke-Dua (SP II), dan selanjutnya pada Tanggal 17 Januari 2019 *Dibitur* kembali melayangkan Surat Peringatan Ke-III, terakhir pada Tanggal 10 September 2019 dikirimkan peringatan dan pemberitahuan terakhir oleh *Kreditor*, namun dalam proses tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari debitor sehingga sikap debitor terhadap perjanjian utang piutang tersebut memenuhi unsur pasal 1243 BW. Maka berdasarkan perjanjian pembiayaan nomor 01 tanggal 17 juli 2018 Sertifikat hak tanggungan pertama yang berkepala “*Demi Keadilan berdasarkan*

Ketuhanan Yang Maha Esa” memiliki kedudukan istimewa sebagai kreditur separatis untuk melakukan eksekusi jaminan berdasarkan ketentuan pasal 11 merujuk kepada perjanjian Nomor 177/2018 dan ketentuan pasal 6, penjelasan pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mana prosedur Parate Eksekusi harus berdasarkan Pasal 224 HIR (*Herzein Inlandsch Reglement*) dan pasal 358 RBG (*Rechtreglement Voor De Buitengewesten*) yakni pelaksanaannya harus terlebih dahulu mendapatkan *Fiat* Ketua Pengadilan Negeri. Selain itu proses dan mekanisme yang dilakukan oleh PT. Topas Multi Finance telah sesuai dengan syarat dan proses mekanisme Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan dirjen kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

B. Saran

Berdasarkan uraian pembahasan dan kesimpulan penulis yang dipaparkan diatas, maka penulis memberikan tiga saran sesuai dengan jumlah rumusan masalah yang dibahas, antarlain:

1. Meskipun peraturan perundang-undangan memberikan perlindungan hukum terhadap sertifikat hak atas tanah milik pribadi yang diikat sebagai jaminan atas utang-utang debitur, Namun tidak jarang kreditur melakukan sita terhadap semua benda yang dibebani sebagai jaminan kredit. Untuk itu, hendaknya dalam perjanjian kredit tersebut penanggung yang menyerahkan

benda sebagai jaminan kredit pada akta pemberian hak tanggungan dicantumkan secara tegas mengenai klausula pemenuhan kewajiban penanggung. Sehingga harus ada pengikat dari perjanjian kredit yang dibuat oleh debitur dan kreditur yakni dengan pemasangan Grosse Akta (Pengakuan Utang) debitur sehingga keabsahan dari sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan dan tidak menimbulkan persoalan hukum baru.

2. Dalam pembagian hasil penjualan jaminan hutang oleh kreditor melalui pelelangan umum, maka kreditor pemegang jaminan hutang harus mendapatkan bagian yang patut sesuai dengan utang debitur dengan kalkulasi dan mekanisme yang diperjanjikan sehingga tidak merugikan kreditor pemegang jaminan hutang itu sendiri, mengingat tujuan dari pemberian jaminan hutang dari debitur kepada kreditor adalah agar kreditor memperoleh jaminan pelunasan hutang dari debitur apabila debitur tidak dapat lagi melakukan pembayaran hutang kepada kreditor.
3. Revisi terhadap Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana kreditor mendapatkan jaminan tentang eksekusi jaminan kebendaan walaupun diperoleh secara melawan hukum dengan syarat semua ketentuan dilakukan secara itikad baik. Selain itu, hakim pengadilan negeri yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan harus mempunyai integritas yang tinggi. Kewenangan hakim yang dapat membuat penafsiran, melakukan analogi,

melakukan penghapusan hukum dan lain-lain yang biasa disebut *Jugde Made Law* atau Penemuan Hukum (*Rechtsvinding*) guna menyikapi kekosongan hukum akibat ketiadaan aturan tentang jaminan kebendaan hak tanggungan yang diperjual belikan dengan tetap berpegang teguh pada ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, bahwa hakim wajib untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

