ABSTRAK

Sehubungan dengan kegiatan perkreditan Hak Tanggungan adalah salah satu hak jaminan dibidang hukum yang dapat memberikan perlindungan khusus kepada kreditur dalam kegiatan perkreditan. Hal tersebut berhubungan dengan masalah perjanjian, hubungan hutang piutang antara kreditur dengan debitur tidak selalu berjalan dengan lancer, ada kalanya tejadi wanprestasi. Apabila debitur wanprestasi maka dapat dilakukan penjualan atau pelelangan Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Terhadap persoalan eksekusi jaminan Hak Tanggungan, semula dapat dilakukan langsung oleh pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan tanpa melalui proses peradilan, yang berarti dapat dilakukan penjualan di atas kuasa sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan.

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab atau faktor-faktor yang menyebabkan debitor tidak dapat memenuhi prestasinya sebagai debitor dan untuk mengetahui pelaksanaan penjualan Hak Atas Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan secara *yuridis empiris*, penelitian ini bertitik tolak dari permasalahan dengan melihat kenyataan yang terjadi di lapangan, kemudian menghubungkannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini mengunakan bebarapa jenis data, yaitu data primer atau data yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui perantara), dan data sekunder yang berupa bahan pustaka.

Penelitian penulisan hukum ini berhasil menemukan beberapa faktor penyebab debitor tidak dapat memenuhi prestasinya dengan baik yaitu adanya kesenjangan kebutuhan dan kemampuan pasokan bahan baku kayu, masih rendahnya kerjasama debitor dengan pihak lain. Beberapa faktor tersebutlah yang menyebabkan debitor mengalami kebangkrutan sehingga tidak dapat memenuhi prestasinya sebagi debitor yang baik. Selain itu juga tentang pelaksanaan penjualan Hak Atas Tanah sebagai Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan penjualannya secara di bawah tangan, dipilih itu karena hasil kesepakatan kedua belah pihak. Kedua belah pihak menilai apabila dilakukan penjualan di bawah tangan akan dapat menguntungkan kedua belah pihak.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini diketahui bahwa pelaksanaan penjualanHak Atas Tanah sebagai Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara di bawah tangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu telah sesuai dengan Pasal 20 ayat (2,3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Kata kunci : *Hak Atas Tanah, Hak Tanggungan, Penjualan di bawah tangan*