

TINJAUAN TENTANG KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN APABILA ADA PERLAWANAN DARI DEBITUR WANPRESTASI

Oleh

I Putu Indra Prastika

I Made Pasek Diantha

Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak tanggungan sangat diperlukan dalam hal pinjam meminjam karena melindungi secara hukum baik pemberi kredit maupun penerima kredit. Oleh karena itu, tulisan ini menjelaskan apakah Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, karena sertifikat hak tanggungan kekuatan hukumnya sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Di samping itu tulisan ini juga menjelaskan tentang kekuatan sertifikat hak tanggungan apabila ada perlawanan dari debitur. Jadi apabila debitur wanprestasi kreditor tidak perlu lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan tetapi hanya mengajukan permohonan kepada ketua Pengadilan Negeri setempat untuk lelang eksekusi terhadap jaminan yang dibebankan hak tanggungan. Metode yang di gunakan dalam tulisan ini adalah metode normative yang mengacu pada sumber-sumber hukum.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Wanprestasi dan Eksekusi

ABSTRACT

Mortgage act is a guarantee letter on land for payment of certain debt which gives position primarily directed to certain creditor toward other creditors. Mortgage act is needed in relation to borrow from because it protects based on law both to the creditor and debtor. Due to the fact that this paper explains whether or not, mortgage has the executorial right, because of the certificate mortgage which has the same law strength with the statement of the court which already has firm statement of the court. Besides, this paper also explains about the strength of the mortgage when there is a challenge from debtor. So that when the debtor does not obey the agreement, the creditor does not need to propose the jerk to the court, but only to propose the application to the head court at place for doing the execution towards the guarantee letters which is given the burden. The method used in this paper was that normative method which referred to the law sources.

Keyword: Mortgage, Against agreement, Execution

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat, baik sebagai petani, nelayan, pegawai negeri, wiraswasta dan sebagainya dalam menjalankan kehidupannya pasti akan memerlukan uang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, apabila penghasilan mereka setiap bulannya tidak mencukupi untuk membuat suatu usaha maka mereka akan memerlukan jasa dari perbankan yang dapat memberikan pinjaman atau kredit.

Perkataan kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang No 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor-kreditor lain.¹

Undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan adalah undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang mulai berlaku sejak tanggal diundangkan pada tanggal 9 April 1996.

Permasalahannya disini adalah debitur wanprestasi yang sering menggugat kreditor dengan alasan yang tidak masuk akal demi untuk menunda pembayaran, dengan adanya sertifikat hak tanggungan apabila debitur wanprestasi kreditor tidak lagi perlu mengajukan gugatan ke pengadilan

1.2 Tujuan

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dan kekuatan sertifikat hak tanggungan apabila ada perlawanan dari debitur. Disamping itu untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat apabila mereka mengajukan pinjaman kepada Bank atau debitur.

¹. C.S.T. Kansil, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, Hal 7.

II ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Penelitian normatif adalah pemecahan masalah yang didasarkan pada literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas beranjak dari adanya kesenjangan dalam norma atau asas hukum, dengan cirinya adalah menggunakan landasan teoritis dan bahan hukum yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Landasan teoritis yang digunakan merupakan undang-undang, norma-norma maupun teori-teori yang sesuai dengan permasalahan yang diangkat. Penelitian hukum normatif yang terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum dan taraf sinkronisasi hukum.² Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode normatif karena penelitian ini mempelajari bahan-bahan hukum sebagai acuan dalam penelitian

2.2 HASIL PEMBAHASAN

2.2.1. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan

Seorang debitur yang akan meminjam kredit di suatu Bank haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan yang diwajibkan oleh bank, seperti misalnya seorang debitur apabila seorang suami harus mendapat persetujuan dari istrinya, begitu juga sebaliknya kalau debitur adalah seorang istri harus mendapat persetujuan dari suaminya, yang paling pertama diminta oleh pihak bank adalah KTP Suami Istri dan Kartu Keluarga, selanjutnya sertifikat Asli yang akan dipakai sebagai Jaminan untuk mendapatkan pinjaman tersebut, tahapan berikutnya adalah penanda tangan Perjanjian Kredit antara Debitur dan Pihak Bank.

Proses selanjutnya adalah proses pembebanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu :

1. Setelah ditanda tangannya Surat Perjanjian Kredit antara Debitur dan Pihak Bank selanjutnya pemberian hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.

² Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal 41.

2. Setelah pemberian hak tanggungan tahap berikutnya pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, wajib hadir dihadapan PPAT. Apabila pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT yang berbentuk akta otentik. Setelah semua persyaratan dipenuhi selanjutnya keluarlah sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sertifikat Hak Tanggungan kekuatan hukumnya sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*incrah*) dan mempunyai kekuatan **Eksekutorial**, dimana pada sertifikat Hak Tanggungan tersebut telah dibubuhkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tujuan dibebankan hak tanggungan terhadap jaminan dari debitur adalah apabila debitur wan prestasi atau cidera janji, maka Pihak Kreditur dalam hal ini Pihak Bank tidak lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan, tetapi hanya mengajukan permohonan lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut ke Pengadilan.

Tentunya eksekusi titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan yang tata caranya dimaksud ada dalam pasal 224 H.I.R./258 R. Bg., maka prosedur yang harus dilakukan oleh Kreditur (pemegang Hak Tanggungan) adalah terlebih dahulu harus mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri, agar Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan Penetapan untuk memerintahkan sita eksekusi obyek Hak Tanggungan agar eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan.³

2.2.2. Kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan Apabila Ada Perlawanan dari Debitur

Apabila syarat-syarat dari awal yaitu dari Perjanjian Kredit sampai terbitnya Sertifikat Hak tanggungan telah benar dan tidak bertentangan dengan undang-undang, walaupun ada perlawanan dari debitur maka Eksekusi tetap dilaksanakan. Sehubungan dengan itu pada Sertifikat hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN

³ Herowati Poesoko, 2007, *Parate executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, Hal 313.

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.⁴

III KESIMPULAN

Suatu hutang piutang yang telah dibuatkan Perjanjian Kredit dan selanjutnya telah dibebankan Hak Tanggungan dan telah memiliki Sertifikat Hak Tanggungan, hal ini bertujuan agar pemberi dan penerima kredit mendapat perlindungan hukum. Hal ini Sangat bermanfaat jika:

- a. Bagi Kreditur atau yang berpiutang apabila Debitur atau yang berhutang wanprestasi maka dengan telah dibebankannya hak tanggungan terhadap jaminan dan telah memiliki Sertifikat Hak Tanggungan maka Kreditur tidak lagi menagih hutangnya melalui gugatan melainkan hanya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat agar jaminan tersebut dilelang eksekusi.
- b. Bagi debitur tidak ada lagi alasan untuk menghindari atau tidak membayar hutangnya, walaupun mengadakan perlawanan eksekusi tetap dijalankan. Sehingga baik Kreditur maupun Debitur sama-sama mendapat perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

C.S.T. Kansil, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Herowati Poesoko, 2007, *Parate executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.

Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Penerbit Prenada Media, Jakarta.

⁴ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Penerbit Prenada Media, Jakarta, Hal 256.