

## **Kajian Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit**

### ***Legal Study Of Executive Power Against The Certificate Of Mortgage (SHT) in The Credit Agreement***

Titania Della Arika<sup>1</sup> dan Lathifah Hanim<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

Email: lathifah.hanim@yahoo.co.id

#### **ABSTRAK**

*Sektor Perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang proaktif melalui kegiatan perkreditan perbankan. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit pada bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Juwana Pati dan untuk mengetahui dan mengkaji hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan solusinya. Metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh data dalam penelitian ini, menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Dimana penulis menggunakan sumber data sekunder dan data primer dan kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini adalah: (1) Kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal tersebut karena pada Sertipikat Hak Tanggungan telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Adapun cara untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan dilakukan melalui dua cara yaitu eksekusi langsung yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan eksekusi melalui titel eksekutorial yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. (2) Hambatan-hambatan dan solusi yang ditemukan pada proses eksekusi hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Juwana Pati antara lain perlawanan pihak tereksekusi melalui gugatan perdata, perlawanan pihak tereksekusi melalui pelaporan ke kepolisian, perlawanan pihak ketiga melalui akta pengakuan hutang, dan pengerahan masa untuk mempertahankan objek lelang/ objek hak tanggungan.*

**Kata Kunci:** Kekuatan Eksekutorial, Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)

#### **ABSTRACT**

*The banking sector functions as a financial intermediary institution that plays a very strategic role in financing various proactive business activities through banking credit activities. Based on this, the authors are interested in conducting research that aims to determine and analyze the Certificate of Mortgage (SHT) has executive power in the credit agreement at the Juwana Pati Branch*

---

*of the Indonesian People's Bank (BRI) and to find out and study the obstacles in the implementation of execution based on the Certificate of Mortgage Rights. and the solution. The research method used to obtain data in this study, using an empirical juridical approach, with descriptive analysis research specifications. Where the authors use secondary data sources and primary data and then analyzed qualitatively. The results of this study are: (1) The executorial power possessed by the Certificate of Mortgage is the same as a court decision which has permanent legal force, this is because the Certificate of Mortgage has included irah-irah which reads "For Justice Based on Almighty Godhead. ". The method of exercising the executorial power possessed by the Mortgage Certificate is carried out in two ways, namely direct execution based on the provisions of Article 6 of the Mortgage Rights Law and execution through the executorial title as regulated in Article 20 paragraph (1) of the Mortgage Rights Law. (2) Obstacles and solutions found in the execution process of mortgage rights at the Juwana Pati branch of Bank Rakyat Indonesia (BRI) include resistance from the executed party through a civil lawsuit, resistance from the executed party through reporting to the police, resistance from third parties through debt acknowledgment deeds, and mobilization of time to defend the auction object / object of mortgage.*

**Keywords:** *Executive Power, Credit Agreement, Certificate of Mortgage (SHT)*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik pada bidang ekonomi dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta demi kesinambungan pembangunan, untuk itu baik pemerintah maupun masyarakat sangat memerlukan ketersediaan dana dalam jumlah yang besar. Hal tersebut merupakan sebuah konsekuensi dimana dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan (Hadi Setia Tunggal, 2005).

Sektor Perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang proaktif melalui kegiatan perkreditan perbankan. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah : "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga". Biasanya dalam pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank, dikaitkan dengan berbagai persyaratan, salah satunya adalah mengenai jaminan dari perjanjian kredit antara Kreditor dengan Debitor. Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor)." Pelaksanaan pemberian kredit memiliki berbagai persyaratan yang telah ditetapkan dan dituangkan dalam model perjanjian kredit antara debitor (nasabah) dan kreditor (bank).

Ketentuan mengenai jaminan ditujukan untuk sedini mungkin menangkal risiko yang muncul di kemudian hari, sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitornya, bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum (M. Bahsan, 2007). Jaminan kebendaan memberikan Hak Kebendaan kepada pemegang Hak Tanggungan. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh pihak peminjam dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan pinjam meminjam. Sementara itu, keharusan penyerahan jaminan utang tersebut sering pula diatur dan disyaratkan oleh peraturan pihak pemberi pinjaman (Bank) dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku (M. Bahsan, 2007).

Praktek perkreditan, jaminan umum tidak memuaskan bagi kreditor, karena kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980). Dengan jaminan umum tersebut, kreditor tidak mengetahui secara pasti berapa jumlah harta kekayaan debitor yang ada sekarang dan yang akan ada di kemudian hari, serta kepada siapa debitor itu berutang (Gatot Supramono, 1995). Untuk itu, kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk bagi kredit atau pinjaman tersebut.

Undang-undang memberikan pengecualian dari prosedur gugatan perdata biasa dalam penagihan piutang melalui lembaga Grosse Akta. Dengan adanya pengecualian yang diciptakan undang-undang tersebut maka dalam menyelesaikan debitor yang wanprestasi kreditor tidak perlu menempuh melalui gugatan perdata kepada debitor tetapi dapat langsung mengeksekusi jaminan kredit berdasar Grosse Akta. Pengertian kekuatan eksekutorial terhadap grosse akta mengandung arti bahwa pelaksanaan (*eksekusi*) dari grosse akta tersebut dipersamakan dengan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga eksekusi dari grosse akta tersebut dapat langsung dieksekusi tanpa melalui gugatan biasa. Dengan demikian, penyelesaian perkara melalui eksekusi grosse akta ini merupakan pengecualian (*exceptional*) dari asas peradilan umum yaitu bahwa seseorang dapat menyelesaikan sengketa berdasarkan gugatan, atau *legal proceedings* (M. Yahya Harahap, 1996).

Keberadaan lembaga grosse akta yang diberikan title eksekutorial dalam hukum positif di Indonesia akibat asas konkordasi, oleh karena itu sistem hukum nasional mengakui dan mempertahankan keberadaan grosse akta. Secara yuridis yang selama ini dijadikan landasan hukum utama dalam memperlakukan lembaga grosse akta adalah Pasal 224 *Reglement* Indonesia yang diperbarui (Stb. 1941-41) atau HIR yang menyebutkan dengan tegas grosse akta yang dapat memiliki kekuatan eksekutorial adalah grosse akta pengakuan hutang dan grosse akta hipotik.

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 tersebut di atas, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, yang dimaksud dengan peraturan mengenai

eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesische Reglement*, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Berdasarkan atas latar belakang yang dipaparkan diatas, oleh sebab itu diangkatlah sebuah judul yaitu **“Kajian Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Juwana Pati).”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tulisan ini adalah :

1. Mengapa Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit pada bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Juwana Pati?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan solusinya?

## **II. METODE PENELITIAN**

### **A. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan yang berdasarkan hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan dalam praktek (Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2009). Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang berhubungan dengan pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya.

### **B. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya (Sumardi Suryabrata, 1993). Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan aspek-aspek pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya.

### **C. Sumber Data**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode *wawancara*. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Burhan Ashosofa, 2000)

**D. Teknik Pengumpulan Data**

1. Data Primer

Untuk memperoleh data primer tersebut penulis menggunakan wawancara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada narasumber. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung (Suharsini Arikunto, 2006).

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bahan hukum (Mukti Fajar dan Yulianto, 2010).

**E. Metode Analisis Data**

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa *Kualitatif* yaitu data-data yang sudah didapatkan dari studi lapangan dan studi pustaka akan di kumpulkan dan dikelompokkan secara sistematis sesuai dengan fakta dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat kemudian dianalisa secara kualitatif dengan tujuan mendapatkan suatu kesimpulan dari permasalahan penelitian (Sudarwan Denim, 2002).

**III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**A. Kekuatan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Pati**

Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut.

Kepastian jaminan pelunasan utang kepada kreditor termaksud di atas, kemudian diwujudkan dalam suatu hak jaminan (*zekerheidsrechten*), yaitu hak yang memberikan kepada kreditor kedudukan yang lebih baik dari pada kreditor-kreditor lainnya dalam suatu hubungan utang piutang. Kedudukan lebih baik ini diperoleh kreditor dikarenakan dalam pemenuhan pelunasan piutangnya, kreditor tersebut lebih terjamin dibandingkan kreditor lainnya yang tidak mempunyai hak jaminan.

Jaminan Atas Tanah Sebelum UU No. 4 Tahun 1996 Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, jaminan atas tanah diatur dalam Buku Kedua Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata tentang Hipotik dan dalam Staatsblad Tahun 1908 nomor 542 tentang ketentuan *Creditverband*.

Dalam Pasal 1162 KUH Perdata dirumuskan pengertian dari hipotik yang berbunyi: Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Dari bunyi Pasal 1162 KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa hak hipotik itu merupakan hak jaminan kebendaan atas benda-benda tidak bergerak. Selanjutnya pasal-pasal KUH Perdata memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai pengertian hipotik. Dalam Pasal 1167 KUH Perdata disebutkan benda bergerak tidak dapat dibebani dengan hipotik.

Selanjutnya dalam Pasal 1168 KUH Perdata ditentukan bahwa hipotik tidak dapat diletakkan selainnya oleh siapa yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani. Pasal 1171 ayat (1) menyatakan hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang. Lebih lanjut dalam Pasal 1175 ayat (1) KUH Perdata disebutkan hipotik hanya dapat diletakkan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal. Dalam Pasal 1176 ayat (1) KUH Perdata kemudian dinyatakan suatu hipotik hanyalah sah, ekekar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan adalah tentu dan ditetapkan di dalam akta.

Berdasarkan perumusan pengertian hipotik dari beberapa pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa hipotik adalah hak kebendaan atas benda tidak bergerak (benda tetap), untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah maka ketentuan dalam Buku Kedua Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata tentang Hipotik atas tanah dan dalam Staatsblad Tahun 1908 nomor 542 tentang ketentuan *Creditverband*

dinyatakan tidak berlaku lagi. Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut.

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan, oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Di dalam Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Irah-irah tersebut dimaksudkan agar Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Hal tersebut untuk memepertegas adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan. yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal tersebut karena pada Sertipikat Hak Tanggungan telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Untuk pelaksanaan dari kekuatan eksekutorial tersebut Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan dua cara yaitu melalui eksekusi secara langsung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan melalui *Titel Eksekutorial* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam pasal 6 tersebut ditentukan bahwa, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *Parate eksekusi*. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak

Tanggungan, tetapi tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan untuk melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan dan meminta kepada Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang.

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *Parate eksekusi* adalah hak yang diberikan oleh pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan kata lain, diperjanjian atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Demikian ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji.

Penjualan objek Hak Tanggungan harus dilalukan melalui pelelangan di muka umum. Hal ini dilakukan dengan harapan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk penjualan Hak Tanggungan tersebut. Dengan pelelangan di muka umum juga diharapkan dapat terjadi keterbukaan dan pelaksanaan secara jujur agar tidak merugikan salah satu pihak dalam Hak Tanggungan tersebut.

Menurut Boedi Harsono (1996) Hak Tanggungan adalah “Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”

Keberadaan Hak Tanggungan sekarang ini sudah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Istilah jaminan berasal dari pengertian kata *zekerheid* yang berarti kemampuan debitur untuk memenuhi dan melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan pinjaman atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya (Racmadi Usman, 2008).



Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan (Mariam Darus Badruzaman, 2000). Pendapat yang sama juga diungkapkan oleh Hartono Hadisoeparto yang mengatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitor kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban, yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (Hartono Hadisoeparto, 1984). Sedangkan Salim HS menyatakan Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Keberadaan hukum jaminan sangat diperlukan, salah satunya adalah dalam urusan utang piutang yang dilakukan oleh kreditor dengan debitor (Salim HS, 2001).

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

Pada prinsipnya penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal tersebut dimaksudkan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*). Dengan cara seperti ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk penjualan dari objek hak tanggungan yang menjadi agunan. Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, eksekusi dilaksanakan berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Pada prinsipnya penjualan objek Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum.

Kekuatan eksekutorial dari *Parate eksekusi* terimplementasi dalam menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual kembali barang tersebut. Secara substansial unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan adanya dua hal penting manakala debitor wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Dalam pasal tersebut, hak kreditor dalam hal debitor cidera janji, untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Dalam praktiknya saat ini, *Parate eksekusi* Hak Tanggungan

merupakan alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang banyak digunakan oleh lembaga keuangan di Indonesia, khususnya oleh perbankan. Alternatif penyelesaian kredit bermasalah menggunakan *Parate eksekusi* Hak Tanggungan ini lebih disukai oleh perbankan karena proses penyelesaiannya relatif lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relatif kecil. Kemudahan menggunakan sarana *Parate eksekusi* Hak Tanggungan sebagaimana yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.

#### **B. Hambatan-Hambatan Dan Solusi Yang Ditemukan Pada Proses Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Juwana Pati**

Pada prakteknya, walaupun piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan telah dilengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkannya irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, ternyata dalam pelaksanaannya tidak dapat dilakukan secara mudah, cepat dan pasti. Keadaan tersebut tentunya menimbulkan tanda tanya yaitu seberapa besar sebenarnya kekuatan hak eksekutorial, dari Sertipikat Hak Tanggungan yang telah dicantumkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Dalam prakteknya di lapangan masih terdapat beberapa kendala yang dialami oleh Bank BRI Cabang Juwana Pati dalam pelaksanaan *Parate Eksekusi* Hak Tanggungan tersebut. Kendala ini baik yang berupa kendala yang dihadapi pada awal pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan, maupun kendala lain yang dihadapi oleh bank setelah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Adapun beberapa kendala yang dihadapi oleh Bank sebagai kreditor dan KPKNL sebagai pelaku lelang dalam pelaksanaan *parate eksekusi* adalah:

##### **a. Perlawanan Debitor Secara Perdata**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis baik dari wawancara ataupun melalui observasi langsung, cukup banyak debitor melakukan perlawanan melalui gugatan. Di dalam sejumlah gugatan tersebut, beberapa diantaranya dilakukan oleh debitor sebelum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan. Materi gugatan yang diajukan oleh debitor biasanya mengenai limitasi penjualan lelang, perbuatan melawan hukum, jumlah hutang yang dianggap tidak jelas/tidak pasti, adanya kesalahan dalam Pengikatan Jaminan atau Perjanjian pembiayaan, objek tanah dan bangunan dimiliki oleh pihak ketiga, hingga materi mengenai harta bersama atau harta warisan. Atas adanya gugatan tersebut, pihak KPKNL biasanya akan melakukan penundaan atau bahkan menolak permohonan lelang eksekusi yang diajukan oleh bank apabila terdapat gugatan dari debitor atau pihak ketiga yang masih belum diselesaikan sehubungan dengan tanah dan atau bangunan yang akan menjadi objek lelang eksekusi Hak Tanggungan. Sikap konservatif KPKNL seperti ini didasarkan pada pengalaman di lapangan yang mereka alami dimana seringkali Pejabat Lelang KPKNL yang melaksanakan lelang eksekusi atas tanah dan

bangunan yang dimohonkan oleh bank, dijadikan sebagai salah satu pihak Tergugat dalam gugatan yang dilakukan oleh debitor. Namun berdasarkan berbagai kasus tersebut kebanyakan Putusan Pengadilan tidak mengabulkan gugatan penggugat atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

b. Perlawanan Debitor Secara Pidana

Perlawanan debitor bukan hanya dilakukan dalam ranah perdata. Namun juga ada yang dilakukan melalui pelaporan pidana. Jootje Sampaleng, SH. MH., Hakim Pengadilan Negeri Pati menyatakan bahwa: Selain itu terhadap debitor yang tidak mau melaksanakan lelang sukarela biasanya melibatkan Kepolisian sehingga ranah perdata dibawa ke ranah pidana.

Hal ini juga dirasakan pihak bank, Rizky Pangidoan Sitanggung Legal Bank Rakyat Indonesia Cabang Juwana Pati menyatakan bahwa, hambatan lain biasanya debitor justru lapor ke polisi. Pada kasus Asri Kenanga Sari jelas sekali bahwa, kasus yang awalnya perdata, karena ada ketidak sepahaman, intimidasi dan lain hal maka beralih menjadi kasus pidana. Hal inipun di terima oleh pihak Kepolisian melalui Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STPL/ 237/VI/ 2013/ /Res/ TNG.

c. Pengerahan Masa

Kebanyakan debitor yang tidak mau melaksanakan hasil lelang masih menempati objek hak tanggungan tersebut. Untuk melindungi objek hak tanggungan seringkali dilakukan pengerahan masa agar pengosongan tidak jadi dilakukan. Rizky Pangidoan Sitanggung Legal Bank Rakyat Indonesia Cabang Juwana Pati menyatakan bahwa:

Hambatan lain yaitu pengerahan massa, yang bisa mengakibatkan eksekusi menjadi gagal atau tertunda. Dalam beberapa kasus, eksekusi tertunda gara-gara pihak yang bersengketa, terutama pihak yang kalah (tereksekusi) mengerahkan massa pendukungnya. Kondisi ini semakin rumit bila pihak pemohon eksekusi juga mengerahkan pendukungnya. Bukan saja eksekusi bisa tertunda, tetapi hal ini juga dapat memicu konflik horisontal antara kedua pendukung masing-masing. Maka jalan keluarnya pelaksanaan eksekusi dapat ditangguhkan untuk selanjutnya dilakukan pelaksanaan eksekusi berikutnya yang dtentukan lagi di kemudian hari.

Penulis menilai bahwa cukup sulit melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan, walau Sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial. Perlawanan pihak ketiga misalnya, dalam beberapa kasus dan observasi yang dilakukan penulis, terkadang perlawanan hanya merupakan akal-akalan pihak debitor, karena banyak pihak bermain seperti Notaris yang membantu membuatkan surat pengakuan hutang. Dengan demikian pihak ketiga dapat masuk dan menunda jalannya eksekusi. Penundaan ini juga berpengaruh kepada laporan kepolisian. Biasanya laporan kepolisian akan terus berjalan, sedangkan

telah dilakukan penundaan hal ini mengakibatkan pembeli merasa terbebani dan pada akhirnya menjadi takut untuk menguasai objek lelang yang sudah dilelang.

Kreditor dan debitor sejak semula mengikatkan diri melalui perjanjian hutang piutang yang dilekatkan hak tanggungan. Apabila berdasarkan perjanjian tersebut terhadap debitor wanprestasi maka dapat dilakukan parate eksekusi melalui Lelang KPKNL. Proses proses lelang demikian biasanya akan dilakukan secara cepat oleh Bank dan KPKNL. Biasanya keterlambatan atau seorang debitor yang wanprestasi menunggak pembayaran selama 4 bulan akan di daftarkan di KPKNL. Proses ini berjalan cepat dan biasanya sudah ada peserta lelangnya, bahkan terkadang lelang tunggal pun sering dilakukan.

Paska lelang bank akan mendapatkan pelunasan dan apabila ada sisa akan diberikan kepada debitor, namun dengan harga yang demikian tidak seimbang, maka akan menimbulkan suatu permasalahan. Sehingga hakekatnya hak tanggungan dapat menyelesaikan masalah justru menimbulkan masalah baru.

Penulis melihat banyak cara sistematis yang digunakan debitor maupun bank. Misalnya debitor melakukan gugatan perbuatan melawan hukum dan juga mengajukan perlawanan pihak ketiga/ *derden verzet* melalui surat pengakuan hutang. Pemenang lelang pun yang tadinya tertarik karena harga lelang yang ditetapkan kecil, dan membayangkan keuntungan yang diraih, saat ini menjadi korban karena tidak bias menikmati objek lelang, walaupun sudah memenangkan lelang. Sedangkan Bank sebagai pihak kreditor akan terbebani apabila harus mengajukan pailit, karena debitor lebih dari satu orang. Padahal kepentingan bank sudah terpenuhi, dengan pembayaran pihak pemenang lelang. Oleh karena itu biasanya bank dalam hal sengketa hak tanggungan bersifat pasif hal ini dikarenakan bank merasa telah dilindungi oleh irah-irah Sertipikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial dan kepentingan Bank telah terpenuhi melalui pembayaran pihak pemenang lelang.

Kekuatan eksekutorial hak tanggungan dalam hal ini digunakan secara sewenang-wenang oleh kreditor. Seharusnya kreditor dan debitor saling bekerjasama menyelesaikan kredit macet, bukan saling melakukan kecurangan. Oleh karena itu dibutuhkan pengaturan harga limit yang baik sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No 93/ PMK/ 06. 2010/ Tentang Pelaksanaan lelang. Pada pasal 35 dikatakan Nilai limit menjadi tanggungjawab penjual/ pemilik barang. Dalam hal hak tanggungan seharusnya tidak serta merta kreditor menjadi pemilik, karena landasan hukum hak milik diperoleh hanya melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan waris. Perjanjian utang piutang hanya dilekatkan hak tanggungan untuk menjamin debitor tetap membayar. Untuk itu sebaiknya pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan No 93/ PMK/ 06. 2010/ Tentang Pelaksanaan lelang mengenai harga limit dilakukan oleh debitor, kreditor ditambah pejabat lelang yang telah melakukan survey harga limit objek lelang. Dengan demikian maka akan menghasilkan nilai limit yang seimbang.

Hambatan-hambatan dan solusi yang ditemukan pada proses eksekusi hak tanggungan, penulis sajikan dalam tabel dibawah ini :

| No. | Hambatan-Hambatan                 | Solusi   |
|-----|-----------------------------------|--|
| 1.  | Perlawanan Debitor Secara Perdata | Di dalam sejumlah gugatan tersebut, beberapa diantaranya dilakukan oleh debitor sebelum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan.   |
| 2.  | Perlawanan Debitor Secara Pidana  | Perlawanan debitor bukan hanya dilakukan dalam ranah perdata. Namun juga ada yang dilakukan melalui pelaporan pidana. Selain itu terhadap debitor yang tidak mau melaksanakan lelang sukarela biasanya melibatkan Kepolisian sehingga ranah perdata dibawa ke ranah pidana.  |
| 4.  | Pengerahan Masa                   | Dalam beberapa kasus, eksekusi tertunda gara-gara pihak yang bersengketa, terutama pihak yang kalah (tereksekusi) mengerahkan massa pendukungnya. Kondisi ini semakin rumit bila pihak pemohon eksekusi juga mengerahkan pendukungnya. Bukan saja eksekusi bisa tertunda, tetapi hal ini juga dapat memicu konflik horisontal antara kedua pendukung masing-masing. Maka jalan keluarnya pelaksanaan eksekusi dapat ditangguhkan untuk selanjutnya dilakukan pelaksanaan eksekusi berikutnya yang dtentukan lagi di kemudian hari. |

#### IV. PENUTUP

##### A. Kesimpulan

1. Kekuatan eksekutorial terhadap sertipikat hak tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Juwana Pati adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal tersebut karena pada Sertipikat Hak Tanggungan telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Adapun cara untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan dilakukan melalui dua cara yaitu eksekusi langsung yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan

eksekusi melalui titel eksekutorial yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Hambatan-hambatan dan solusi yang ditemukan pada proses eksekusi hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Juwana Pati antara lain perlawanan pihak tereksekusi melalui gugatan perdata, perlawanan pihak tereksekusi melalui pelaporan ke kepolisian, perlawanan pihak ketiga melalui akta pengakuan hutang, dan pengerahan masa untuk mempertahankan objek lelang/ objek hak tanggungan.

## **B. Saran**

1. Bagi Debitor

Seperti yang sudah dijelaskan, proses pembebanan hak tanggungan harus dilakukan secara cermat, hati-hati dan memperhatikan segala ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini sangat penting agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna, terhindar dari cacad hukum dan dapat dijadikan dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial. Terjadinya cacad hukum dalam pembuatan APHT dapat menyebabkan Sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar eksekusi.

2. Bagi Kreditor

Untuk menghindari kesimpangsiuran dan perbedaan tafsir hukum di kemudian hari mengenai pencantuman title eksekutorial, maka diperlukan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya tentang pelaksanaan eksekusi. Undang-undang harus secara tegas mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan agar dapat tercipta kepastian hukum. Untuk itu perlu segera diterbitkan Peraturan pemerintah tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

## **Ucapan Terimakasih**

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **Kajian Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Juwana Pati)**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.H., M.Kn yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

## **Daftar Pustaka**

- 
- Bambang Setijoprodjo, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, (Medan: Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan, 1996).
- Boedi Harsono, “*Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*”, (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 27 Mei 1996).
- Burhan Ashosofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000).
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dana Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2007).
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996).
- Mariam Darius Badruzaman, 2000, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Artikel Dalam Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).
- Racmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama, PT Sinar Grafika, Jakarta.
- Retno Wulan Sutantio, *Surat Hutang Notariil dan Kuasa untuk Menjual*, Media Notariat No. 12-No.13, Tahun IV, Oktober 1989.
- Salim HS, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT Sinar Garfika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009),.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980).
- Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2002).
- Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006).
- Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.