

KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI

Oleh:

Bambang Purwanto

Magister Ilmu Hukum Universitas Surabaya

bambang.ksa1208@gmail.com

ABSTRAK

Salah satu ciri hak tanggungan menurut undang-undang adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji. Namun pada prakteknya ternyata terdapat banyak hambatan dalam pelaksanaannya. Pihak yang berhutang/debitur dapat melakukan bantahan kepada pengadilan eksekus yang dilakukan oleh pihak yang berpiutang yaitu kreditor. Dengan adanya bantahan tersebut maka pihak kreditor yang piutangnya telah dijamin oleh hak tanggungan menjadi tertunda dalam melaksanakan hak eksekutorial sesuai yang diberikan oleh Undang-Undang. Dalam penelitian ini akan dibahas tentang kekuatan eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi berkaitan dengan pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan hak tanggungan. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif. Data pada penelitian ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan.

Kata kunci: *Hak Eksekutorial, Hak Tanggungan, Wanperstasi, Cidera Janji.*

ABSTRACT

One of the characteristics of mortgages according to the law is that it is easy and certain in its execution if the debtor breaks his promise. However, in practice there are many obstacles in its implementation. The debtor/debtor may object to the execution of the debtor, namely the creditor. With the rebuttal, the creditor whose receivables have been guaranteed by the mortgage will be delayed in carrying out the executorial rights in accordance with the law. In this study, it will be discussed about the executive power of mortgage certificates against defaulting debtors related to the fulfillment of the rights of the parties bound in the mortgage guarantee. This research is descriptive analytical with a normative juridical approach. The data in this study were obtained through library research.

Keywords: *Executorial Rights, Mortgage Rights,*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan negara merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, dengan menghimpun dana yang besar, perlu dilakukan. Kebutuhan dana tersebut menjadi kendala terutama bagi para pengusaha dan usahanya yang

bergelut dengan permodalan untuk mengembangkan usahanya. Modal perusahaan dapat ditarik dari berbagai hal, seperti modal atau dana dari pemilik perusahaan itu sendiri, tetapi opsi lain dapat dikutip melalui pinjaman atau kewajiban kepada pihak lain.

Sektor perbankan berperan sebagai financial intermediary yang berperan sangat strategis dalam mendanai berbagai kegiatan usaha yang aktif melalui kegiatan perkreditan bank. Pengertian kredit menurut Pasal 1 Ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah sebagai berikut: “Kredit adalah pemberian uang atau tagihan yang dapat diasimilasi dengan perjanjian pinjaman atau perjanjian pinjaman dengan bank. Kehidupan pihak lain yang mengharuskan peminjam untuk membayar bunga dan membayar kembali utang setelah jangka waktu tertentu, khususnya. Salah satu syarat terpenting dalam perdagangan dan transaksi manusia adalah kepercayaan. Hanya orang yang dipercaya yang dapat diundang untuk membuat kontrak, yang berarti bahwa masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan sesuai kesepakatan. Selain itu, dalam hal pinjaman bank, hanya pihak terpercaya yang dapat memperoleh pinjaman berupa bunga dari kreditur bank. Seseorang yang tidak dapat membayar kembali pinjaman tanpa alasan yang dapat diterima atau karena penyalahgunaan pinjaman adalah tidak disengaja dan orang tersebut tidak dipercaya.

Pada saat bank menerima permohonan pinjaman dari nasabah bank atau pihak lain, bank harus terlebih dahulu menganalisis permohonan pinjaman tersebut. Analisis yang dilakukan oleh bank antara lain yaitu Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (modal), Collateral (jaminan), Condition (keadaan).¹ Elemen kunci dari analisis adalah jaminan debitur, yang diikat sebagai jaminan untuk menjamin keamanan pembayaran utang jika debitur tidak dapat melunasi utangnya di masa depan, yaitu dengan menjual dan membayar kembali jaminan aset yang bisa. Apa aset dan jaminan Anda? Jaminan meliputi barang bergerak dan jaminan berwujud berupa barang bergerak, serta jaminan tidak berwujud yang merupakan jaminan fisik yang tidak dapat dikendalikan secara langsung oleh bank, seperti jaminan pribadi, jaminan bank, dan jaminan perusahaan. Fungsi penjaminan itu sendiri memberikan hak dan wewenang kepada bank untuk menuntut kembali agunan sebagai kreditur dalam hal debitur wanprestasi atau mempunyai piutang tak tertagih.

Arti dari wanprestasi adalah ketika si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya dan melanggar kontrak ketika dia wanprestasi, mengabaikan, atau ingkar janji,

¹ Abdulkadir Muhamad, Segi Hukum Lembaga keuangan dan Pembiayaan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 62.

atau ketika debitur melakukan atau tidak dapat melakukan apa yang dia lakukan.² Kata "default" yang dijelaskan di atas terkait dengan kata "kredit macet". Diketahui bahwa tidak semua pinjaman yang diberikan kepada debitur dapat dilunasi dengan baik, karena pembayaran biasanya lancar sebagian dan bangkrut sebagian.³

Jaminan umumnya bentuknya beragam tergantung dari kesepakatan para pihak namun bentuk jaminan yang paling disukai dalam dunia perbankan adalah bentuk jaminan berupa hak atas tanah atau property. Jaminan berupa hak atas tanah ini dinilai sangat baik dikarenakan memiliki nilai ekonomis dan keamanan yang cukup tinggi dan terjamin dikarenakan nilainya yang stabil serta menunjukkan tren yang cenderung meningkat setiap waktunya. Hak atas tanah sebagai bagian dari bentuk jaminan dalam sistem hukum di Indonesia pengaturannya sudah disempurnakan dalam Undang-Undang yaitu pada undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁴ Undang-undang Hak Tanggungan juga memungkinkan penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan apabila hal tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan akan diperoleh harga tertinggi yang berdasarkan ketentuan di atas, maka sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Hal ini, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Walaupun Hak Tanggungan telah di lengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkannya irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" pada sertipikatnya, yang membuat kedudukan dari sertipikat itu setara dengan keputusan hakim namun ternyata kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan dalam prakteknya tidak sedemikian mudah dilaksanakan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan (khusus) data sekunder, yaitu metode hukum preskriptif yang dilakukan melalui penelusuran kepustakaan yang telah mencari peraturan perundang-undangan, temuan, jurnal ilmiah, temuan, dan referensi lainnya. Metode ini juga digunakan untuk mengungkap berbagai upaya hukum terkait pengaturan perlindungan hukum terhadap kelompok minoritas Indonesia. Pengumpulan data dilakukan dengan mengkaji data peraturan

² Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermedia, 1998), hlm. 45.

³ Muchdarsyah Sinungan, Manajemen Dana Bank (Bumi Aksara, 2000), hlm. 168

⁴ Arie S. Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan), (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 242.

perundang-undangan yang mengatur tentang persamaan di depan hukum kelompok minoritas Indonesia dan peraturan terkait lainnya.

Sedangkan untuk teknik pengumpulan data bagi kegiatan ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan.⁵ Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan dasar pemikiran (filosofis, hukum, ekonomi) dan berbagai informasi mengenai pelaksanaan perlindungan etnis minoritas di Indonesia. Buku-buku, karya ilmiah dan hasil penelitian yang berkaitan dengan pokok bahasan akan digunakan sebagai bahan hukum sekunder. Pengumpulan data juga dilengkapi dengan artikel hukum atau artikel akademik lainnya dari internet yang dapat mendukung keutuhan data dalam penelitian ini. Selanjutnya, kami akan menganalisis secara kualitatif data dari hasil survei ini. Artinya, analisis data perpustakaan secara rinci, komprehensif, dan komprehensif. Penggunaan teknik analisis kualitatif didasarkan pada pertimbangan bahwa data yang dianalisis beragam dan berbeda.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Jaminan berasal dari kata *Zekerheid* yang berarti kemampuan dari si berhutang untuk dapat memenuhi kewajibannya yang berkaitan dengan utang piutang dengan cara melakukan penahanan terhadap harta benda tertentu dari si berhutang sebagai komitmen atas pelunasan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.⁶ Berbicara mengenai jaminan, terdapat salah satu bentuk lembaga jaminan berkaitan dengan hak atas tanah yang banyak dikenal dengan nama hak tanggungan dimana pengaturannya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Berbagai bentuk lembaga penjaminan dikenal di Indonesia, dan lembaga penjaminan ini sebenarnya sudah ada sejak zaman penjajahan Belanda. Penjamin yang ada antara lain Fidusia, Gadai, Hipotik, dan Hak Tanggungan. Hukum penjaminan paling umum diterapkan pada kontrak kredit antara bank dan pelanggan debitur. Seperti yang Anda ketahui, bank adalah lembaga yang peran bisnisnya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Selain menghimpun dana dari masyarakat umum yang biasanya dalam bentuk simpanan, bank juga berfungsi sebagai lembaga kredit atau keuangan.

Sebagai lembaga yang menghimpun dana dengan memobilisasi dana masyarakat, tentu bank mengharapkan imbal hasil yang lebih tinggi dari dana yang tersedia. Karena bank mendapat untung dengan pengembalian yang lebih tinggi, bank juga dapat mengembalikan

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian HUKUM Normatif. Suatu Tingkat Singkat, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2004), Hlm.29.

⁶ Racmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Cetakan Pertama (Jakarta : PT Sinar Grafika , 2008) hlm 66

dana yang dihimpun dari masyarakat dengan benar. Dengan kata lain, bank perlu mengontrol secara ketat dana yang mereka terima dari masyarakat umum yang dikirim sebagai pinjaman. Pengendalian ini diperlukan untuk meredam faktor spekulatif yang dapat merugikan bank.⁷

Sebagai bagian dari prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredirnya, bank pasti akan melakukan penelitian terhadap nasabah dengan sangat hati-hati berkaitan dengan kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya kepada bank. Hal ini berfungsi agar memberikan kepastian dan keyakinan kepada bank bahwa nantinya tidak akan terdapat permasalahan terhadap kredit yang telah diberikan kepada nasabah tersebut milalnya gagal bayar. Dengan adanya jaminan tersebut juga memberikan optimisme kepada bank bahwa si peminjam tersebut beritikad untuk melunasi pinjamannya bagaimanapun caranya karena jika terjadi cedera janji atau wanprestasi maka jaminan tersebut akan diambil untuk dijadikan pelunasan atas hutang-hutang dari debitur. Menjadi sangat jelas bahwa dengan adanya jaminan adalah merupakan langkah yang sangat brilliant untuk membantu bank mendapatkan kembali pemberian kredit yang sudah diajukan oleh debiturnya.

Sebelumnya adanya undang-undang hak tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, pengaturan mengenai jaminan khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah adalah mengikuti ketentuan hukum hipotik yang diatur dalam buku 2 Kitab Undang-Undang HUKUM perdata dan Credietverband dalam Staatblad 1908 No. 542 dan telah diubah dengan Staatblad 1937 No. 190. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak tanggungan maka membuat pengaturan hukum sebelumnya khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah menjadi tidak berlaku.

Keistimewaan dari Hak Tanggungan terletak dalam pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh Hak Tanggungan, karena bersifat mudah dan pasti, sebagaimana yang diterangkan dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan. Untuk mendukung pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti dalam Hak Tanggungan maka pada sertifikat Hak Tanggungan dicantumkan irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Pemberian irah-irah tersebut adalah dengan tujuan untuk memberikan kekuatan eksekutorial terhadap sertifikat hak tanggungan tersebut dimana sertifikat hak tanggungan tersebut menjadi mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan yang terdapat pada putusan pengadilan seperti yang sudah diutarakan dalam pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) pada Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁷ Munir Fuady, Hukum Perkreditan Kontemporer, (Bandung : PT Cutra Aditya Bhakti, 2002) hlm 64

Adanya irah-irah tersebut diterangkan dalam Undang-Undang Hak tanggungan bahwa hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan penegasan bahwa sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga jika ternyata di kemudian hari si debitor cidera janji maka jaminan hak atas tanah tersebut dapat disita dan dieksekusi langsung melalui tata cara parate eksekusi tanpa memerlukan lagi putusan pengadilan. Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan terhadap mereka yang mempunyai piutang dan telah dijamin oleh adanya jaminan hak tanggungan untuk melaukan eksekusi secara langsung tanpa harus melakukan gugatan terlebih dahulu kepada pengadilan. Hal ini terlihat dari bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri yaitu “pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”, dimana pasal 6 tersebut memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri. Kedudukan utama pemegang hak tanggungan telah jelas pada bunyi pasal 6 tersebut dimana ditulis “menjual atas kekuasaannya sendiri” tanpa perlu lagi untuk meminta persetujuan kepada debitor/si berhutang.

Dengan demikian terlihat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor melakukan cedera janji atau wanprestasi Dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu untuk meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan.⁸

D. KESIMPULAN

Kekuatan eksekutorial yang telah diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan adalah sangat besar. Kekuatan eksekutorial tersebut nampak dari dicantumkannya irah-irah “demi keadilan dan ketuhanan yang maha esa” pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang tersebut. Atas adanya irah-irah tersebut membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan kekuatan putusan pengadilan. Dengan adanya kekuatan eksekutorial yang setara dengan

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan). Cet.1. (Bandung : Penerbit Alumi. 1999), hlm 164-165

putusan pengadilan maka pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan adalah dapat dilakukan secara langsung menggunakan 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 tanpa perlu lagi untuk dilakukan prosedur gugatan seperti yang umum dilakukan ketika ada sengketa keperdataan biasa.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhamad, Segi Hukum Lembaga keuangan dan Pembiayaan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000)
- Arie S. Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan), (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002).
- Muchdarsyah Sinungan, Manajemen Dana Bank (Bumi Aksara, 2000
- Munir Fuady, Hukum Perkreditan Kontemporer, (Bandung : PT Cutra Aditya Bhakti, 2002
- Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermasa, 1998
- Racmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Cetakan Pertama (Jakarta : PT Sinar Grafika , 2008)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tingkat Singkat, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2004),
- Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan). Cet,1. (Bandung : Penerbit Alumni. 1999),