

## **EKSEKUSI YANG DIDASARKAN PADA SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN**

**Pralina Ratih Savitri**  
NRP 91030832  
pralinasavitri@ymail.com

### **ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan manakala terjadi perselisihan jumlah utang jika debitur wanprestasi, dan pelaksanaan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan. Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah bahwa Akta Sertipikat Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial manakala terjadi perselisihan jumlah utang jika debitur wanprestasi, juga tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengambil tindakan dengan *parate* eksekusi. Badan Pertanahan Nasional bukanlah suatu lembaga yang ada dalam lingkup peradilan, sehingga tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan *grosse* akta, sekalipun undang-undang mengatur demikian. Kesimpulan dan implikasinya adalah banyak kendala dalam pelaksanaan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan, untuk itu perlu adanya suatu petunjuk pelaksana dan adanya suatu kesepakatan bersama antara Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Mahkamah Agung sebagai lembaga peradilan tertinggi untuk menerbitkan Surat Edaran yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional dan Bank mengenai kekuatan sertipikat hak tanggungan sebagai dasar eksekusi hak tanggungan.

**Kata kunci :** Kekuatan eksekutorial, Hak Tanggungan, Wanprestasi

### **ABSTRACT**

The purpose of this study is to investigate and analyze the strengths eksekutorial Mortgage Certificate when there is a dispute the amount owed if the debtor defaults, and execution Mortgage Certificate. The results obtained from this study is that the Deed of Mortgage Certificate has no power when eksekutorial dispute the amount owed if the debtor defaults, nor can it be used as a basis for taking action by *parate* execution. National Land Agency is not an institution that is within the scope of the judiciary, so that does not have the authority to issue certificates *grosse*, though such laws regulate. Conclusions and implications are many obstacles in the execution of Mortgage Certificate, it is necessary the existence of a further implementation guidelines and the existence of an agreement between the Minister of Agrarian / Head of National Land Agency to the Supreme Court as the highest judicial institution to issue a Circular Letter addressed to the Land and the National Bank on the strength of mortgage certificates as the basis for the execution of mortgage.

**Keywords:** Strength eksekutorial, Mortgage, Default

## **PENDAHULUAN**

Pembebanan benda sebagai jaminan kredit merupakan suatu perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pemberian kredit atau perjanjian pinjam meminjam, oleh karena itu mengenai besarnya pinjaman harus ditentukan secara jelas dalam perjanjian kredit tersebut.

Perihal pembebanan benda dalam hal ini benda tidak bergerak berupa hak atas tanah pembebanannya diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, LN RI Tahun 1996 Nomor 42, TLN RI Nomor 3632 (selanjutnya disingkat UUHT). Menurut Penjelasan Umum UUHT angka 7 disebutkan sebagai berikut:

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pemberian Hak Tanggungan dibuat dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 5 UUHT disebutkan bahwa APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Setelah dibuatkan APHT kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagai langkah lahirnya Hak Tanggungan.

APHT merupakan persyaratan untuk terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, dan *grossenya* pun dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan untuk terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut. Sering dijumpai orang atau badan usaha melakukan perjanjian atau kontrak pinjam meminjam uang, yang dituangkan dalam bentuk akta notaris sehingga kebutuhan masyarakat akan jasa notaris sebagai pembuat akta akan semakin meningkat pula. Setiap orang yang mengikatkan dirinya dengan perjanjian, maka konsekuensinya dapat

menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka, dan hal yang sangat penting adalah adanya kepastian hukum yang mengikat bagi mereka yang mengadakan perjanjian tersebut.

Akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna bagi mereka yang mengikatkan perjanjian, dan ahli warisnya, serta pihak ketiga yang mendapatkan manfaat darinya. Tentunya akta tersebut harus mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang lebih besar daripada hanya sekedar akta di bawah tangan saja.

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, maka yang dipermasalahkan dalam penelitian ini adalah: Kekuatan eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan manakala terjadi perselisihan jumlah utang jika debitur wanprestasi, dan Pelaksanaan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan manakala terjadi perselisihan jumlah utang jika debitur wanprestasi, dan juga untuk menganalisis pelaksanaan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan. Manfaat yang ingin dicapai adalah diharapkan bisa menambah wawasan pengetahuan khususnya berkaitan kekuatan eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan, dan juga dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini termasuk penelitian yuridis normatif yaitu penelitian didasarkan atas peraturan perundang-undangan atau penelitian kepustakaan, yang berkaitan dengan materi yang dibahas. Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>1</sup> *Statute approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan kekuatan eksekutorial grosse Sertipikat Hak Tanggungan. Sedangkan pendekatan secara *conceptual approach* yaitu suatu pendekatan dengan cara membahas pendapat

---

<sup>1</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 93.

para sarjana sebagai landasan pendukung pembahasan materi penelitian. Pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan yang menekankan pada pencarian norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan konseptual yang dimaksud adalah pendekatan dengan melihat konsep-konsep yang ada dan berlaku berkaitan dengan pemrosesan eksekusi *grosse* Sertipikat Hak Tanggungan. Sehingga ketiga pendekatan tersebut diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Sesuai dengan karakter penulisan yang normatif, penulisan ini menggunakan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang selanjutnya diolah dan dikelompokkan berdasarkan kriteria yang cermat sesuai dengan perumusan masalah penelitian untuk dianalisis.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, khususnya yang mengatur atau berkenaan dengan pokok masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Sedang bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>2</sup>

Bahan hukum primer, berupa : UUPA, UUHT, UU Perbankan, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998. Bahan sekunder berupa buku-buku, jurnal-jurnal dan makalah-makalah yang ditulis oleh para ahli hukum, termasuk laporan hasil penelitian sebelumnya, yang isinya relevan dengan pokok masalah yang dibahas dalam tulisan ini.

Dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah (1) mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan; (2) pengumpulan bahan-bahan

---

<sup>2</sup> Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet IV, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 12-13.

hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum; (3) melakukan telaah isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan; (4) menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan (5) memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan. Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan.<sup>3</sup>

Sumber bahan hukum yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder tersebut di atas, diolah atau dianalisis secara kualitatif. Analisis ini dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini. Dalam penelitian hukum normatif, analisis hukum juga dapat dilakukan dengan menggunakan metode interpretasi.

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahap. Tahap pertama, bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan diidentifikasi sesuai dengan pokok masalah yang dibahas. Tahap kedua, bahan primer tersebut diklasifikasi dan dicari relevansinya dengan bahan hukum sekunder. Setelah bahan-bahan hukum tersusun menurut klasifikasi masalah, maka tahap ketiga adalah melakukan analisis bahan hukum. Setelah bahan hukum dianalisis, pada tahap keempat yaitu menarik kesimpulan terhadap pokok masalah berdasarkan bahan-bahan hukum tersebut di atas.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Perjanjian pinjam meminjam dijumpai dalam Buku III B.W. tentang Perikatan. Perjanjian kredit menurut Mariam Darus Badruzaman disebut sebagai perjanjian pendahuluan yang didasarkan atas ketentuan Pasal 1754 B.W. maksudnya “Perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir”,<sup>4</sup> maksudnya perjanjian pemberian kredit hanya menimbulkan hak dan kewajiban sesuai tercapainya kata sepakat mengenai hal-

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm 171

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 28.

hal pokok yang diperjanjikan, tidak bersifat konsensual atau sepakat mengikat pada perjanjian pada umumnya, maksudnya perjanjian yang dibuat tersebut lahir sejak kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan.<sup>5</sup> Hal ini dapat berakibat timbulnya kerugian bagi debitur sesuai dengan yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman sebagai berikut:<sup>6</sup>

Kalau perjanjian penyerahan uang dianggap konsensual, saat berlakunya perjanjian kredit adalah pada saat ditandatanganinya perjanjian kredit. Hal ini dapat menimbulkan kerugian pada penerima kredit, antara lain dalam dua hal:

- 1) untuk barang jaminan yang diikat pada perjanjian kredit, maka perjanjian jaminan akan berlaku pada saat perjanjian kredit dibuka, sedangkan pada saat itu utang belum lagi ada. Hal ini bertentangan dengan sifat *accessoir* perjanjian jaminan;
- 2) kalau perjanjian kredit itu disertai bunga, maka bunga diperhitungkan pada saat-saat perjanjian kredit dibuka. Hal ini juga bertentangan dengan sifat perjanjian kredit dalam aspeknya yang riil karena pada saat itu utang belum lagi ada.

Perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana Pasal 1313 B.W. bahwa "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti mengartikan perjanjian sebagai "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".<sup>7</sup> Agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat terhadap kedua belah pihak, maka harus dibuat dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 B.W. adalah sebagai berikut:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;

---

<sup>5</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2004, hlm. 13.

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hlm. 29.

<sup>7</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 1.

#### 4. suatu sebab yang diperkenankan.

Pada kredit terdapat hubungan hukum antara bank selaku kreditur dengan penerima pinjaman sebagai debitur. Hubungan hukum tersebut didasarkan atas perjanjian pinjam meminjam dengan mewajibkan peminjam mengembalikan pinjamannya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan berupa pinjaman pokok maupun bunganya yang telah disepakati ketika dibuatnya perjanjian tersebut. Sebagai perjanjian, maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 B.W. jo. Pasal 1338 alinea pertama B.W. yaitu adanya kata sepakat antara kreditur dengan debitur mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan yaitu besarnya kredit, bunga pinjaman, waktu atau lamanya pinjaman dan saat pengembalian pinjamannya. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian kredit telah cakap bertindak dalam hukum, ada obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit yaitu sejumlah uang tertentu dan obyek perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Perjanjian pemberian kredit disebut dengan perjanjian pendahuluan, yang berarti bahwa perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok.

Perihal jaminan kredit, penggolongan jaminan diklasifikasikan sebagai berikut:<sup>8</sup>

##### 1. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Jaminan utang kepada jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitur yang terjadi *by the operation of law* dan merupakan *mandatory rule* bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak miliknya debitur menjadi tanggungan utangnya kepada kreditur. Dasar hukumnya adalah Pasal 1131 B.W. Dengan demikian, apabila misalnya dalam hal seorang debitur wanprestasi, maka lewat kewajiban jaminan umum ini, kreditur dapat minta pengadilan untuk menyita dan melelang seluruh harta debitur, kecuali atas harta tersebut ada hak-hak lainnya yang bersifat preferensial.

---

<sup>8</sup>Munir Fuady, *Hukum Perbankan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 60-77.

Sementara itu, selain dari jaminan umum seperti tersebut di atas, terdapat pula apa yang dapat kita sebut sebagai jaminan khusus. Jaminan khusus adalah setiap jaminan utang yang bersifat “kontraktual”, yakni yang terbit dari perjanjian tertentu (jadi tidak timbul dengan sendirinya), baik yang khusus ditujukan terhadap barang-barang tertentu, seperti gadai, hipotik, cession asuransi, cession tagihan, hak retensi, maupun yang tidak ditujukan terhadap barang tertentu, seperti personal garansi, corporate garansi ataupun akta pengakuan hutang murni.

## 2. Jaminan Pokok, Jaminan Utama dan Jaminan Tambahan

Jaminan ini dikualifikasikan mengklasifikasi suatu jaminan utang kepada jaminan pokok dan jaminan tambahan. Sebagaimana diketahui bahwa sesuai dengan namanya, kredit diberikan kepada debitur berdasarkan “kepercayaan” dari kreditur akan kesanggupan pihak debitur untuk membayar kembali utangnya kelak. Karena dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa “kepercayaan” tersebut dipandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali utang-utangnya kelak. Prinsip hukum seperti ini terlihat dengan jelas dalam Undang-Undang Pokok Perbankan No. 7 Tahun 1992, pada keterangan resmi atas Pasal 8.

Sementara jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual seperti hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotik, fidusia dan sebagainya hanya dianggap sebagai “jaminan tambahan” semata-mata, yakni tambahan atas jaminan utamanya berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut.

## 3. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan

Suatu jaminan dapat pula dibedakan ke dalam jaminan kebendaan (*zakelijk*) dan jaminan non kebendaan. Yang dimaksud dengan jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut kemanapun benda tersebut beralih atau dialihkan, dapat dialihkan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Misalnya gadai, hipotik, hak tanggungan atas tanah, fidusia, dan sebagainya.



Tujuan bank mengikat barang sebagai jaminan adalah untuk menambah kepastian bank dalam memperoleh kembali kreditnya dari debitur, yang berarti jaminan adalah barang-barang milik debitur yang diserahkan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji yaitu tidak mampu mengembalikan kreditnya, atau mengembalikan tetapi sering terlambat atau memberikan tetapi tidak sesuai yang dijanjikan. Oleh karena maksud bank mengikat barang sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, maka tidak semua barang dapat digunakan sebagai jaminan kredit. Pembebanan barang sebagai jaminan yang dapat memberikan hak :<sup>9</sup>

Pembebanan Hak Tanggungan dapat dibuat dengan SKMHT, dengan ketentuan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT, sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) UU Nomor 4 Tahun 1996, dengan ketentuan masa berlaku SKMHT 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan dalam Pasal 15 ayat (4) untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Ketentuan mengenai jangka waktu SKMHT untuk dilanjutkan dengan pembuatan APHT tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu, seperti Kredit Program, Kredit kecil, Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit lain yang sejenis.

Pengkajian mengenai kredit berdasarkan perjanjian pinjam meminjam telah disepakati mengenai besarnya pinjaman, bunga pinjaman dan saat pengembalian pinjamannya. Dengan adanya kata sepakat tersebut maka perjanjian kredit mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) B.W. sehingga kedua belah pihak harus memenuhi isi perjanjian tersebut. Ditinjau dari ketentuan Pasal 3 UUHT, bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang

---

<sup>9</sup>Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung 2000, hlm. 72.

yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum, yang berarti bahwa hak tanggungan ditentukan berdasarkan atas utang piutang, yang berarti bahwa yang dijanjikan tersebut adalah untuk pelunasan utang baik untuk pertama maupun untuk pembebanan berikutnya. Hal ini berarti bahwa jika terjadi perselisihan jumlah utang, maka akan mengalami kesulitan dalam pelaksanaan pemenuhan utang tersebut, karena jika dilelang, maka kantor lelang akan menolaknya.

Di dalam Sertipikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, demikian halnya dengan ketentuan pasal 224 HIR juga terdapat irah-irah kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pada setiap kutipan akta yang di dalamnya terdapat irah-irah kalimat sebagaimana di atas berarti bahwa akta tersebut mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dieksekusi. Hal ini berarti bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan manakala debitur wanprestasi, namun eksekusi tersebut tidak serta merta dapat dilaksanakan, melainkan harus memenuhi persyaratan untuk dilakukan eksekusi di antaranya ada persamaan mengenai jumlah utang yang ada pada besarnya utang yang berasal dari satu hubungan hukum yang didasarkan pada perjanjian pemberian kredit sesuai dengan pasal 3 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, yang menentukan bahwa “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”. Hal ini berarti bahwa jika terjadi perselisihan jumlah utang jika debitur wanprestasi, maka Sertipikat Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial manakala terjadi perselisihan jumlah utang jika debitur wanprestasi.

Terhadap debitur yang dinyatakan wanprestasi, maka yang perlu diperhatikan dalam hal debitur wanprestasi, adalah tindakan selanjutnya atas barang-barang yang diikat sebagai hak tanggungan. Apabila kreditur memperjanjikan jaminan kebendaan seperti hak tanggungan atas sebidang tanah milik debitur atau milik pihak-ketiga, maka hal tersebut bukanlah berarti bahwa bidang tanah yang bersangkutan dikhususkan sebagai tanggungan kredit oleh kreditur saja, tetapi memungkinkan digunakan sebagai tanggungan kreditur lainnya. Kreditur pemegang hak tanggungan yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi persil jaminan tersebut, daripada para kreditur yang tingkatnya ada di bawahnya atau tanggal pengikatannya dikemudian hari setelah pengikatan pertama. Mengingat dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, kadang melibatkan beberapa bank atau mungkin sertifikat tersebut telah diikatkan pada suatu bank tertentu oleh pengembang, namun pihak pembeli memilih mengikatkan hak atas tanah dengan hak tanggungan pada bank yang lain.

Untuk mendapatkan kembali uang tagihan yang wajib dibayar oleh debitur, kreditur ada kalanya perlu melaksanakan eksekusi, karena debitur tidak menyelesaikan kreditnya dengan baik. Karena masalah eksekusi seringkali merupakan buntut suatu perkara, maka masalah eksekusi diatur dalam hukum acara. Buku II *Rechtsvordering* diberi judul “Mengenai pelaksanaan keputusan Pengadilan dan Surat Perintah serta Akta yang dipersamakan dengan itu”; dipersamakan dengan itu” artinya di sini adalah dipersamakan dengan suatu keputusan Pengadilan, sedang yang dimaksud dengan “Akta yang mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan Pengadilan” adalah *Grosse* akta, termasuk *Grosse* akta hipotik. Memperhatikan ketentuan pengaturan eksekusi berdasarkan keputusan Pengadilan atau *Grosse* akta, yang juga mengandung titel eksekutorial, dengan mencantumkan irah-irah di atasnya Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Debitur yang dinyatakan wanprestasi, baik karena tidak dapat memenuhi kewajibannya, memenuhi tetapi terlambat atau memenuhi tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan, maka memberikan hak kepada kreditur untuk mendapat

pelunasan atas utang tersebut dengan menjual barang yang dibebani sebagai jaminan kredit. Kreditur yang membebani benda sebagai jaminan berupa hak atas tanah, pelunasan kredit dapat dilakukan dengan menggunakan haknya sebagai kreditur *preferent* yaitu kreditur yang pelunasannya lebih didahulukan di antara kreditur lainnya dengan menjual jaminan berupa hak atas tanah. Sebagai kreditur *preferent* berarti telah mendaftarkan hak atas tanah sebagai jaminan kredit di Kantor Pertanahan dan kreditur telah memegang Sertipikat Hak Tanggungan yang di dalamnya terdapat irah-irah kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Titel eksekutorial untuk pelaksanaan pemenuhan prestasi dapat dilakukan melalui keputusan Pengadilan, maupun melalui *parate* eksekusi yang tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan. Dengan demikian, bahwa kreditur dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan melalui:

- judul eksekutorial, berdasarkan :
- keputusan Pengadilan
- Sertipikat hak tanggungan;
- *parate* eksekusi eks Pasal 6 U.U.HT.<sup>24</sup>

Pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang sesuai pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996. Dengan dasar pikiran, bahwa dengan penjualan di muka umum atau melalui lelang diperkirakan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pemberi jaminan. Kenyataan dalam praktik ada kalanya tidak sesuai dengan yang diharapkan. Karena untuk menjadi pembeli dalam suatu eksekusi, atau paling tidak, orang hanya tertarik untuk turut serta, kalau ada harapan untuk

---

<sup>24</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 55

memperoleh barang lelang dengan harga yang murah. Di samping itu, biaya yang harus dikeluarkan untuk melaksanakan lelang juga mahal.

Bank selaku kreditur *preferent*, seharusnya bank dapat mengeksekusi hak atas tanah dengan kekuatan sendiri berdasarkan aras sertipikat hak tanggungan yang di dalamnya terdapat irah-irah kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagai *grosse* akta, karena mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, namun dengan cara *parate* eksekusi tersebut, kurang memberikan jaminan kepastian hukum bagi bank selaku kreditur, karena sertipikat hak tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional yang tentunya bukan berada di bawah lembaga hukum dalam lingkup "Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia", sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan sebagaimana putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Eksekusi dengan kekuatan sendiri atau *parate* eksekusi tersebut rawan terjadinya suatu perlawanan dari pihak yang merasa ditugikan, kecuali penjualan barang jaminan dengan *parate* eksekusi tersebut disetujui oleh debitur.

Penjualan lelang barang berupa hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan tersebut akan lebih mendapat kepastian hukum dengan terlebih dahulu mengajukan gugatan terhadap debitur. Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri atas dasar debitur telah ingkar janji atau wanprestasi. Gugatan terhadap debitur atas dasar ingkar janji atau wanprestasi tersebut apabila dikabulkan, maka putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dijadikan dasar untuk dilaksanakannya eksekusi apabila debitur tidak secara sukarela melaksanakan putusan pengadilan tersebut. Gugatan ke Pengadilan ini mempunyai kepastian hukum untuk dilaksanakannya putusan, namun tentunya proses peradilan memakan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit.

Penjualan barang dalam hal ini hak atas tanah yang dibebani sebagai jaminan ketika debitur wanprestasi tidak semudah yang dibayangkan meskipun debitur telah mendaftarkan jaminan berupa hak atas tanah ke Kantor Pertanahan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertipikat hak tanggungan yang di dalamnya terdapat irah-irang kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, karena meskipun sertipikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan sebagai dasar mengeksekusi hak atas tanah sebagai jaminan tersebut, tetapi kurang memberikan jaminan kepada kreditur dari kemungkinan debitur mengajukan bantahan atau perlawanan.

Memperhatikan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa eksekusi hak tanggungan didasarkan atas sertipikat hak tanggungan yang di dalamnya terdapat irah-irah kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Meskipun Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tidak memberikan jaminan kepada kreditur untuk melakukan *parate* eksekusi yaitu melaksanakan pemenuhan piutang dengan menjual benda sebagai jaminan dengan kekuatan sendiri dari kemungkinan adanya bantahan atau perlawanan. Hal ini tentunya menjadi kurang berarti bagi kreditur jika akan mengambil pelunasan piutang harus mengajukan permohonan penetapan atau gugatan ke Pengadilan Negeri, karena tentunya mengeluarkan waktu, biaya dan tenaga.

Di dalam praktiknya untuk *parate* eksekusi, jika ada perlawanan dari debitur, maka pengadilan dapat menerbitkan putusan sela, dan selama putusan belum final, perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Sehingga harus menunggu sampai putusan hakim mempunyai kekuatan hukum tetap, namun apabila perlawanan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri, maka proses eksekusi tetap berlangsung.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Akta Sertipikat Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial manakala terjadi perselisihan jumlah utang jika debitur wanprestasi. Oleh karena tidak mempunyai kekuatan, maka tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengambil tindakan dengan *parate* eksekusi, yaitu menjual benda sebagai jaminan dengan kekuatan sendiri sesuai dengan pasal 6 jo. pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan dengan menggunakan *grosse* akta karena kemungkinan adanya bantahan atau perlawanan dari pihak yang merasa keberatan, maka meskipun Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan esksekutorial sebagaimana putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, *grosse* akta produk dari Kantor Pertanahan meragukan jaminan kekuatan hukumnya, mengingat Badan Pertanahan Nasional bukanlah suatu lembaga yang ada dalam lingkup peradilan, sehingga tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan *grosse* akta tersebut, sekalipun undang-undang mengatur demikian.

Saran sebagai alternatif pemecahan masalah yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah:

*Grosse* Akta Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekusi karena mempunyai kekuatan hukum sebagaimana putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, kenyataannya tidak memberikan suatu

kepastian hukum dan rawan adanya bantahan atau perlawanan, untuk itu hendaknya untuk eksekusi hak tanggungan terlebih dahulu meminta persetujuan dari debitur atau mengajukan permohonan penetapan kepada Pengadilan Negeri agar ada jaminan kepastian hukum.

Pelaksanaan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan banyak kendala untuk itu perlu adanya suatu petunjuk pelaksana dan adanya suatu kesepakatan bersama antara Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Mahkamah Agung sebagai lembaga peradilan tertinggi untuk menerbitkan Surat Edaran yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional dan Bank mengenai kekuatan sertipikat hak tanggungan sebagai dasar eksekusi hak tanggungan.

## **DAFTAR BACAAN**

### **Buku**

- Assegaf, Ahmad Fikri dan Elijana Tanzah, *Penjelasan Hukum tentang Grosse Akta*, NLRP, 2010
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1987
- Fuady, Munir, *Hukum Perbankan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Hamzah, *Tanggapan Terhadap Makalah yang Berjudul Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti*, Media Notariat, No. 12-13 Tahun IV, Oktober, 1989
- Harahap, Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993
- \_\_\_\_\_, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1998
- \_\_\_\_\_, *Perlawanan terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrasi dan Standar Hukum Eksekusi*, (selanjutnya disebut Yahya Harahap 1), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002



- Hermansyah, ***Hukum Perbankan Nasional Indonesia***, Kencana Prenada Media Group, 2009
- Marzuki, Peter Mahmud, ***Penelitian Hukum***, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006
- Mertokusumo, Sudikno, ***Hukum Acara Perdata di Indonesia***, Liberty, Yogyakarta, 1979
- Muhammad, Abdulkadir, ***Hukum Perikatan***, Alumni, Bandung, 1982
- Mulyadi, Kartini, Gunawan Widjaja, ***Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan***, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006
- Pitlo (Alih Bahasa M. Isa Arief), ***Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda***, Intermasa, Jakarta, 1986
- Prodjodikoro, Wirjono, ***Hukum Acara Perdata Di Indonesia***, Sumur Bandt Bandung, 1991
- Ranuhandoko, ***Terminologi Hukum Inggris-Indonesia***, Sinar Grafika, Jakarta, 1996
- Syahrani, Riduan, ***Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata***, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 214.
- Saragih, Djasadin dalam Nieuwenhuis, ***Pokok-pokok Hukum Perikatan***, 1985
- Satrio, J., ***Hukum Jaminan Kebendaan***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- \_\_\_\_\_, ***Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan***, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Sembiring, Sentosa, ***Hukum Perbankan***, Mandar Maju, Bandung 2000
- Situmorang, Victor M. dan Cormentyana Sitanggang, ***Gross Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi***, Rineka Cipta, Jakarta 1993
- Soekamto dan Sri Mamudji, ***Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat***, cet IV, Raja Gafindo Persada, Jakarta,
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, ***Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan***, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Subekti, ***Pokok-pokok Hukum Perdata***, Intermasa, Jakarta, 1980

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004

Tobing, Lumban G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980

Usman, Rachmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003

Vollmar, *Inleiding tot de studie van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Terjemahan Adiwimarta, Gajahmada, Yogyakarta, 1962

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (LN RI Tahun 1992 Nomor 53, TLN RI Nomor 3481), sebagaimana di dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (LN RI T..... 1998 Nomor 182, TLN RI Nomor 3790).

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (LN RI Tahun 1996 Nomor 42, TLN RI Nomor 3632).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171);

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52)

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998