

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DIGUNAKAN SEBAGAI BARANG JAMINAN

Ade Yuni Sihombing¹

¹Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Bangka Belitung, Kepulauan Bangka Belitung, Indonesia

Email : adeyunisihombing@gmail.com

(*: Corresponden Author)

Abstrak—Hak Tanggungan merupakan hak jaminan jaminan atas tanah, termasuk benda-benda yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah, baik yang di atas maupun di bawah tanah yang dimana dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang. Apabila terjadi wanprestasi antara kreditur dan debitur maka akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan yang merupakan bagian dari penegakan hukum jaminan sebagai upaya terakhir yang ditempuh oleh kreditur dalam hal pengembalian utang. Eksekusi hak tanggungan apabila memang tidak ditemukan lagi jalur damai untuk menyelesaikan persoalan antara kreditur dan debitur. Eksekusi hak tanggungan dilakukan setelah somasi yang diberikan juga tetap tidak dihiraukan oleh pihak debitur.

Kata kunci : Hak Tanggungan, Wanprestasi, dan Eksekusi

***Abstract**—Mortgage rights are collateral rights over land, including objects that are an integral part of the land, both above and below the ground which are used as collateral for debt repayment. If there is a default between the creditor and the debtor, an auction for the execution of mortgage rights will be carried out which is part of the law enforcement of guarantees as a last resort taken by the creditor in terms of repaying the debt. Execution of the mortgage right if indeed there is no peaceful path to resolve the problem between the creditor and the debtor. The execution of the mortgage right is carried out after the subpoena given is also ignored by the debtor.*

Keywords: Mortgage, Default, and Execution

1. PENDAHULUAN

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang merupakan hak mutlak atas suatu benda yang dimana benda tersebut memiliki hubungan langsung dengan benda-benda tersebut yang dapat dipertahankan terhadap siapapun benda itu berada (*droit de suite*) serta dapat dialihkan. Jaminan kebendaan itu lahir dan bersumber pada terjadinya sebuah perjanjian. Jaminan ini ada karena terciptanya perjanjian antara Kreditur dan Debitur.

Sebelumnya, Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria hak tanggungan diatur dalam pasal 51. Segala sesuatu yang sudah ditetapkan sebagai hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dan kemudian akan dibebankan Hak Tanggungan yaitu berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hak-hak atas tanah wajib didaftarkan dan menurut sifatnya juga dapat dipindah tangankan. Kemudian Hak Pakai tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, hal itu disebabkan karena pada waktu itu, hak pakai tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan sehingga tidak memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Dalam perkembangannya, terbentuk suatu peraturan baru yang dimana Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Beberapa dari jenis Hak Pakai yang didaftar itu, yaitu menurut sifat dan kenyataannya yang dapat dipindah tangankan, yaitu baik yang diberikan kepada orang perseorangan maupun kepada badan-badan hukum perdata. Hal ini dimuat dalam Undang-undang tentang Rumah Susun yaitu UU Nomor 16 Tahun 1985. Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang tersebut dengan dibebani fidusia.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebabkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tentang hipotek (dalam buku ke II), yang semula masih dinyatakan berlaku oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, menjadi tidak berlaku lagi yaitu yang khusus berkenaan dengan tanah. Sedangkan hipotek atas benda-benda lainnya tetap masih tetap berlaku, misalnya hipotek atas kapal laut atau hipotek terhadap pesawat terbang yang diatur berdasarkan Undang-undang Perhubungan Udara.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang disebabkan karena debitur cidera janji. Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual barang atau benda yang dijaminakan melalui yang dilaksanakan melalui pelelangan umum tanah menurut ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak didahulukan daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan hak tanggungan selalu diutamakan karena tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

2. METODOLOGI PENELITIAN

2.1 Pengaturan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dibangun dengan berdasarkan pada asas-asas dan ketentuan yang berlaku pada hipotek. Kredit macet muncul dikarenakan berbagai faktor-faktor penyebabnya baik yang berasal dari dalam para pihak maupun yang berasal dari luar para pihak. Kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan harus di tanggani dengan baik dimana penyelesaiannya menggunakan cara-cara yang berdasarkan kekeluargaan sehingga dapat mencapai kesepakatan atau dapat dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kredit yang telah disepakati antara kedua belah pihak yaitu pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur) m harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian itu diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian adalah bunyi pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dimana menyebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dan pihak lain yang menjadi debiturnya.

3. ANALISA DAN PEMBAHASAN

3.1 Penyebab Eksekusi dan Cara Melakukan Eksekusi

Hak tanggungan akan dijadikan agunan ketika seorang debitur melakukan perjanjian dengan kreditur. Salah satu syarat yang dijadikan sebagai agunan adalah berupa sebuah sertifikat tanah. Apabila terjadi kredit macet, konsekuensinya jaminan tersebut dapat dijadikan pelunasan kredit dengan cara menjual apa yang menjadi jaminan kredit itu. Dalam praktek perbankan biasanya jaminan sertifikat tanah tersebut akan dibebankan hak tanggungan, untuk menjadi jaminan hukum untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur terjadi wanprestasi atau cidera janji. Apabila terjadi kredit macet, Pihak bank akan mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri untuk mengembalikan uang yang dipinjam oleh debitur. Dalam hal ini Pengadilan Negeri di Indonesia tentunya harus siap menerima dan melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh perbankan tersebut.

Apabila debitur tidak memenuhi janjinya, yakni tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan atau dalam bahasa hukumnya wanprestasi atau cidera janji dan setelah diberikan somasi sebanyak 3 kali, maka kreditur dapat melakukan eksekusi hak tanggungan yang meliputi tiga cara yaitu sebagai berikut:

1. Mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pelunasan sisa utang debitur karena eksekusi yaitu melalui pelelangan yang dilakukan di muka umum terhadap objek hak tanggungan pelelangan tidak mencukupi untuk melunasi hutang dari debitur. Selain itu dalam gugatan biasa hakim dapat mengeluarkan putusan ‘serta merta’ dengan tujuan untuk mempercepat jalannya eksekusi serta memberikan keuntungan bagi kreditur.
2. Bertindak sesuai dengan pasal 224 HIR, sertifikat Hak Tanggungan dengan Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang dijatuhkan oleh hakim. Apabila tidak diselesaikan secara damai yaitu antara kreditur dan debitur maka pelaksanaan eksekusinya akan dilaksanakan sesuai dengan perintah dan dengan pimpinan Kepala Pengadilan Negeri.
3. Dengan melakukan penjualan di bawah tangan yaitu berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

- a. Menjual langsung objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, dimana hak hanya diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- b. Berdasarkan titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.
- c. Penjualan dibawah tangan yang hanya dapat dilaksanakan atas kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 20 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

4. IMPLEMENTASI

Pelaksanaan ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaan eksekusinya. Seperti dimaksud untuk parate executie karena wanprestasi biasanya melakukan eksekusi dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (KPKNL) dan pelaksanaannya lebih singkat, untuk eksekusi tittle executorial atau berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang tunduk pada Hukum Acara Perdata yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg pelaksanaannya wajin melalui penetapan Ketua Pengadilan, sehingga memerlukan waktu yang tidak singkat (cukup lama), sedangkan untuk eksekusi penjualan di bawah tangan, dalam pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yakni harus adan kesepakatan antara pihak pemberi Hak Tanggungan (Debitur) dengan pihak pemegang Hak Tanggungan (Kreditur).

5. KESIMPULAN

Sebelum diaturnya terbentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan dalam hal hak jaminan atas tanah masih diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Namun setelah munculnya UU tentang hak tanggungan, maka beberapa aturan mennjadi dihapuskan dan diciptakan aturan yang terbaru. Dalam hak tanggungan, apabila debitur dianggap melakukan wanprestasi, maka akan dilakukan eksekusi hak tanggungan. Eksekusi hak Tanggungan yang meliputi tiga cara yaitu dengan cara Mengajukan gugatan bisa ke pengadilan untuk menuntut pelunasan sisa utang debitur, dengan mengacu pada pasal 224 HIR yang menggunakan sertifikat Hak Tanggungan yang apabila tidak diselesaikan secara damai antara kreditur dan debitur maka pelaksanaan eksekusinya harus dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Kepala Pengadilan Negeri, dan yang terakhir dengan melakukan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang terjadi antar pemberi dan pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

REFERENCES

- Sutarno, 2003, Aspek-aspek Hukum perkreditan Bank, Bandung: Alfabeta, hal. 147
<https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1996/4TAHUN~1996UUPenj.htm#:~:text=Hak%20Tanggung%20adalah%20hak%20jaminan,tertentu%20terhadap%20kreditor%2Dkreditor%20lain>
Munir Fuady, 2013, Hukum Jaminan Utang, Jakarta: Erlangga, hal. 69
Ahmad Fikri Assegaf dan Elijana Tanzah, 2010, Penjelasan Hukum tentang Grosse Akte. National Legal Reform Program, Jakarta, hal. 34.
Ibid., hal. 53.