

**Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)  
Dalam Perjanjian Kredit Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang****Wahyuning Ajimat<sup>\*</sup>, Amin Purnawan<sup>\*\*</sup>**<sup>\*</sup> Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung<sup>\*\*</sup> Dosen Fakultas Hukum UNISSULA**ABSTRAK**

Keberadaan Tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia sudah disempurnakan dalam Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang sejak tanggal 9 April 1996 telah diundangkan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. UUHT member kemudahan bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan manakala debitur cidera janji, berdasar pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu: *Parate executie*, *Title executorial*, Penjualan sukarela.

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah Bagaimana pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang? Kedua, hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekutorial dan ketiga Bagaimana kedudukan debitur dan kreditur?

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Empiris.

Hasil pembahasan permasalahan adalah bahwa cara untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh sertifikat 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. Hambatan yang ditemukan pada proses eksekusi hak tanggungan 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 : eksekusi, hak tanggungan, jaminan

**ABSTRACT**

The existence of the Land as a guarantee in the legal system in Indonesia has been perfected in the Law on the Rights of Insurance (UUHT), which since April 9, 1996 has been enacted namely Law No. 4 of 1996 on the Rights of the Count of Land and Materials Related to the Land. UUHT facilitates the creditors holding the Guarantee Rights when the debtor breaches the promise, based on Article 20 paragraph (1) a and b UUHT execution of the guarantee of mortgage can be done through 3 (three) ways: *Parate executie*, *Title executorial*, Voluntary Sales .

The problem raised in this research is how the execution executor against the Certificate of Mortgage Rights (SHT) in Credit Agreement at Rural Bank of Sinar Mitra Sejahtera Semarang Secondly, the obstacles in executive and third execution What is the position of the debtor and the creditor?

The approach method used in this research is Juridical Empirical approach method.

The result of the discussion of the problem is that the way to implement the execution power owned by the Certificate of Mortgage right is done through two ways: direct execution based on the provisions of Article 6 of the Mortgage Rights Act and execution through eksekutorial title as regulated in Article 20 paragraph (1) Invite Mortgage Rights. Obstacles found in the execution process of mortgages include the resistance of the executed parties through civil suits, the resistance of the executed party through reporting to the police, the resistance of the third party through the deed of debt recognition, and the mobilization of the period to defend the object of the auction / object of mortgage.

Keywords: execution, mortgage, security

**PENDAHULUAN**

Ketentuan mengenai jaminan ditujukan untuk sedini mungkin menangkalkan risiko yang muncul di kemudian hari, sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debiturnya, bank telah

mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.<sup>1</sup>

Pasal 8 Undang-Undang Republik Indonesia

<sup>1</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dana Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2007), hal. 73

Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, menyebutkan bahwa : "Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan". Pasal 8 penjelasan Undang-Undang tersebut diatas, bahwa "Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Praktek perkreditan, jaminan umum tidak memuaskan bagi kreditur, karena kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan.<sup>2</sup> Dengan jaminan umum tersebut, kreditur tidak mengetahui secara pasti berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada di kemudian hari, serta kepada siapa debitur itu berutang.<sup>3</sup> Untuk itu, kreditur 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 debitur yang wanprestasi kreditur tidak perlu menempuh melalui gugatan perdata kepada debitur 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*.<sup>4</sup>

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 224 HIR menyebutkan bahwa hanya Akta Hipotik dan Akta Pengakuan Hutang yang dapat diberikan irah-irah title eksekutorial, sedangkan pencantuman titel eksekutorial dilakukan dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang bukan merupakan suatu salinan akta otentik, dan pencantumannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bukan pejabat umum. Dengan demikian kekuatan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta dalam pelaksanaan eksekusi perlu kajian lebih lanjut.

Berdasar uraian di atas maka perlu menjawab pertanyaan berikut : 1) Bagaimana pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang? 2) Bagaimana hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang? 3) Bagaimana kedudukan debitur dan kreditur dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang?

## PEMBAHASAN

### **Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang**

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.

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal. 45.

<sup>3</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1995), hal. 59.

<sup>4</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996), hal 37.

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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya."

Ciri-ciri Hak Tanggungan antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit do suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan hanya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

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 debitur cedera 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 cedera 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.

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 cedera janji.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa : Apabila debitur cedera 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.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan *Parate eksekusi*. Artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan saja dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat dimana objek hak tanggungan berada, apabila akan melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cedera janji atau wanprestasi.

Berdasarkan penjelasan di atas terlihat bahwa untuk memudahkan eksekusinya, Hak Tanggungan diberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat memanfaatkan kekuatan eksekutorial tersebut untuk mengeksekusi

Hak Tanggungan. Jadi kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan adalah sama dan setara dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

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 debitur adalah apabila debitur wan prestasi atau cidera janji, maka Pihak Kreditur dalam hal ini Pihak Bank tidak lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan, tetapi hanya mengajukan permohonan lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut ke Pengadilan.

Eksekusi hak tanggungan menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Hal tersebut mengingat kalau prosedur eksekusi melalui formalitas hukum acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. *Parate eksekusi* lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dikhawatirkan kreditur akan enggan memberikan kredit dengan jaminan hipotik (Hak Tanggungan) terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar. Tentunya akan menjadi tidak seimbang pula apabila eksekusi melalui pengadilan dengan segala biaya dan upaya yang dilakukan terhadap jumlah tagihan yang tidak terlalu besar dengan *recovery* atau pengembalian yang diterima oleh Kreditur.

### **Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)**

Pada prakteknya, walaupun piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan telah dilengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkan 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 BPR SMS 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 kreditur dan KPKNL sebagai pelaku lelang dalam pelaksanaan *parate eksekusi* adalah:

#### a. Perlawanan Debitur Secara Perdata

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis baik dari wawancara ataupun melalui observasi langsung, cukup banyak debitur melakukan perlawanan melalui gugatan. Di dalam sejumlah gugatan tersebut, beberapa diantaranya dilakukan oleh debitur sebelum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan. Materi gugatan yang diajukan oleh debitur 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 debitur 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 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 debitur. Namun berdasarkan berbagai kasus tersebut kebanyakan Putusan Pengadilan tidak mengabulkan gugatan penggugat atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

#### b. Perlawanan Debitur Secara Pidana

Perlawanan debitur bukan hanya dilakukan dalam ranah perdata. Namun juga ada yang dilakukan melalui pelaporan pidana. Edy Subagyo Hakim Pengadilan Negeri Semarang menyatakan bahwa: Selain itu terhadap debitur yang tidak mau melaksanakan lelang sukarela biasanya melibatkan Kepolisian sehingga ranah perdata dibawa ke ranah pidana.

Hal ini juga dirasakan pihak bank, Erwin Yanuarto Kuasa Hukum BPR SMS Semarang menyatakan bahwa, hambatan lain biasanya debitur 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/ Semarang/Res/ TNG.

#### c. Pengerahan Masa

Kebanyakan debitur 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.

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 debitur, karena banyak pihak bermain seperti Notaris yang membantu membuat 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.

### **Kedudukan Debitur Dan Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada PT.Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang**

Sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320, yaitu : 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :<sup>5</sup> Apabila 2 unsur pokok tersebut telah terpenuhi barulah kemudian perjanjian dapat disebut sebagai suatu perikatan yang sah. Syarat kesepakatan dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian merupakan syarat yang subjektif, dalam hal syarat subjektif tersebut tidak dapat terpenuhi, akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat di batalkan (*veerneetigbaar*) atau

dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak. Akan tetapi hal ini tidak serta merta menyebabkan perjanjian tersebut menjadi Batal Demi Hukum akan tetapi perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.<sup>6</sup> Syarat tersebut berbeda dengan syarat yang terkandung dalam syarat objektif, dimana syarat objektif berhubungan langsung dengan objeknya atau keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan (hakikat barang atau jasa dalam perjanjian). Apabila salah satu dari syarat objektif tersebut tidak dapat terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian menjadi batal demi hukum (*nietigbaar*) atau "dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya".<sup>7</sup>

Perikatan tidak sah, jika objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan.

Perjanjian merupakan persetujuan atau kesepakatan para pihak, menganut asas-asas, yaitu asas *pacta sun servanda* dan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Jika makna *pacta sun servanda* dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, serta dikaitkan dengan perjanjian, maka terdapat beberapa asas yang sangat esensial untuk diterapkan menentukan kewenangan yurisdiksi arbitrase.<sup>8</sup>

Para pihak jika dalam perjanjiannya sepakat akan menggunakan arbitrase, jika ternyata dikemudian hari terjadi perselisihan atau sengketa terhadap pelaksanaan perjanjian yang mereka buat maka sengketa apapun yang terjadi, para pihak tersebut akan menggunakan arbitrase sebagai penyelesaiannya.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat seperti tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta menimbulkan akibat hukum, yaitu:<sup>9</sup>

1. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar, maka ia dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat diberi sanksi

<sup>6</sup> Budi F. Supriadi, *Ibid.*, hal.13.

<sup>7</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *op cit.*, hal. 94.

<sup>8</sup> Harahap, Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 88

<sup>9</sup> Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 9

<sup>5</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 93.

hukum tertentu.

2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja tanpa persetujuan pihak lainnya.
3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

## PENUTUP

### Kesimpulan

1. Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang  
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 Dalam Pelaksanaan Eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang  
Hambatan yang ditemukan pada proses eksekusi hak tanggungan 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.
3. Kedudukan Debitur Dan Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang. Perjanjian merupakan persetujuan atau kesepakatan para pihak, menganut asas-asas, yaitu asas *pacta sun servanda* dan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Jika makna *pacta sun servanda* dihubungkan dengan ketentuan Pasal

1338 KUHPerduta, serta dikaitkan dengan perjanjian, maka terdapat beberapa asas yang sangat esensial untuk diterapkan menentukan kewenangan yurisdiksi arbitrase

### Saran

1. Proses pembebanan hak tanggungan harus dilakukan secara cermat, hati-hati dan memperhatikan segala ketentuan hukum yang berlaku, baik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maupun kreditur. 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. 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. Undangundang 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.

### DAFTAR PUSTAKA

- M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dana Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2007)
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980)
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1995,)
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996)
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Harahap, Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung