

Praktek Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Ekekusinya (Studi Ksus di Bank BNI)

Izzudin, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20267561&lokasi=lokal>

Abstrak

Berbicara tentang hukum jaminan, tanah merupakan jaminan yang paling disukai oleh kreditor. Oleh karenanya kehadiran perangkat hukum jaminan atas tanah yang dapat memenuhi perkembangan ekonomi dan kebutuhan masyarakat mutlak sangat diperlukan. Sejalan dengan hal tersebut maka lahirnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) tiada lain merupakan perwujudan amanat Pasal 51 UUPA dan sekaligus merupakan usaha untuk menciptakan unifikasi hukum di bidang pertanahan nasional. Sebelum berlakunya UUHT, pembebanan jaminan dengan obyek hak atas tanah telah terjadi praktek yang kurang mendukung keberadaan lembaga jaminan yang kuat. Hal ini tercermin dari pelembagaan Surat Kuasa Memasang Hipotik(SKMH) sebagai jaminan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka kehadiran UUHT mencoba untuk meluruskan persepsi yang kurang tepat pada masa lampau.

Membahas Hak Tanggungan, tidak terlepas dari pembahasan perkreditan modern. Artinya tidaklah mungkin suatu Hak Tanggungan timbul tanpa didahului dengan perjanjian utang piutang (dalam dunia perbankan lazim disebut Perjanjian Kredit). Sehingga perjanjian kredit dikonstruksikan sebagai perjanjian pokok, sedangkan perjanjian Hak Tanggungan sebagai perjanjian accessoir. Sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Umum UUHT bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan kuat yang dicirikan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Akan tetapi dalam praktek ternyata tidak semudah yang dibayangkan, terdapat kendala yang menghadang. Pertama, kurang berfungsinya hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dikarenakan sikap Kantor Lelang Negara yang mensyaratkan adanya fiat eksekusi. Kedua, eksekusi berdasarkan "titel eksekutorial" tidak sesuai dengan harapan disebabkan karena adanya sikap debitur yang pada umumnya keberatan terhadap lelang eksekusi dengan mengajukan upaya hukum ke pengadilan (verzet, bantahan, sanggahan) yang bertujuan untuk membatalkan atau meminta agar eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan dinyatakan tidak sah.