



**ANALISIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**Sugeng Nugroho, SH
B4B 007 011**

PEMBIMBING :

R. Suharto, SH. M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

2009

© Sugeng Nugroho 2009

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 serta penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790 yaitu Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dan dalam penjelasannya pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitor untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitor wanprestasi maka bank dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya.

Bertitik tolak dari penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tersebut diatas maka apabila debitor cidera janji, bank pada dasarnya dapat serta mengambil jaminan yang diberikan kreditor sebagai pelunasan hutangnya. Namun apakah pelaksanaannya dapat berjalan semudah itu, karena debitor sendiri juga memiliki hak-hak yang dihormati pula, serta bagaimana proses pelaksanaan

eksekusinya sehingga masing-masing pihak, baik debitor maupun kreditor dalam hal ini bank tidak dirugikan kepentingannya, khususnya menyangkut jaminan berupa tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh UUPA (UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata.

Memang Hak Tanggungan atas tanah adalah merupakan bagian dari reformasi dibidang agraria, seperti yang ketentuan-ketentuan pokoknya diatur dalam UUPA, dimana dalam Pasal 51 disebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan diatur dengan undang-undang. berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut maka kemudian lahirlah UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (dalam tulisan ini, Undang-undang ini selanjutnya disebut UUHT).

Berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *hypotek* dan *creditverband* seperti disebutkan oleh Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-

undang ini, ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tersebut dalam *staatsblad* 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.¹

Definisi Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, yang berbunyi :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai tiga unsur, yaitu :

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Obyek Tak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;

¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, **Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT**, fakultas Hukum Undip, Semarang, 2007

- e. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²

Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali bila diperjanjikan di dalam APHT-nya. Dengan demikian sekalipun utang sudah dibayar sebagian, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja.

Seperti telah disebutkan di atas, Hak Tanggungan memberi kedudukan kepada pemegang sebagai kreditor yang diutamakan atau diistimewakan (*preferen*). Seperti kita ketahui dalam KUH Perdata, kreditor dibedakan antara kreditor *konkuren* dan kreditor *preferen*.

Di dalam Pasal 1131 KUH Perdata disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya. Bila pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya

² Remi Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Penerbit Alumni Jakarta

terhadap krediturnya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya.

Pelaksanaan eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan pengadilan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan pengadilan tersebut dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.

Semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan *eksekutorial* yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat Negara. Suatu putusan pengadilan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial karena adanya kepala putusan, yang berbunyi : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Namun tidak semua putusan pengadilan dalam melaksanakannya dilakukan secara paksa oleh alat-alat Negara, tetapi hanya putusan pengadilan yang diktumnya bersifat “*condemnatoir*”, sedangkan putusan yang diktumnya bersifat *declaratoir* dan *constitutive* tidak memerlukan sarana-sarana untuk melaksanakannya.³

Putusan pengadilan ini dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memutus perkara tersebut. Pelaksanaan putusan pengadilan dimulai dengan menegur pihak yang

³ Riduan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, hlm 117.

kalah untuk dalam 8 (delapan) bulan memenuhi putusan suka rela. Apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan dengan suka rela, baru pelaksanaan yang sesungguhnya dimulai.

Jadi dapat disimpulkan, bahwa putusan pengadilan ini adalah merupakan tindak lanjut dari apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk memenuhi prestasinya, yang merupakan hak dari pihak yang menang dalam suatu perkara sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan.

Adanya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, adalah karena adanya kewajiban dari Debitur kepada Kreditur yang tidak terpenuhi, karena sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara Debitur dan Kreditur dengan ditanda tangannya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Suatu keadaan dimana debitor tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan.

Adapun yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya

untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditor yang lain.

Dengan demikian jika debitor cidera janji pemegang hak tanggungan dapat langsung minta kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Tata cara ini yang paling mudah dan singkat, oleh karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan. Dan ini merupakan salah satu kelebihan pelaksanaan lelang eksekusi tanpa melalui proses penetapan Pengadilan, di samping biaya pelaksanaan pelelangan yang murah. Meskipun sebenarnya, pelaksanaan eksekusi melalui penetapan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kuat.

Khusus mengenai eksekusi dengan pertolongan hakim yang menjadikan Pasal 224 HIR / 258 RBg sebagai dasarnya, dibutuhkan keterlibatan dan peran dari Pengadilan Negeri dimana debitor diam atau tinggal, dalam hal ini wewenang Ketua Pengadilan Negeri setempat sehingga apabila dikaji secara mendalam bagaimana peran dari Pengadilan Negeri dalam proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan serta kelemahan dan kelebihan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Semarang, diharapkan dapat memperjelas jawaban terhadap permasalahan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk meneliti masalah sengketa bisnis dengan menyusun Tesis berjudul :

“ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka masalah yang dapat dirumuskan adalah :

1. Bagaimanakah praktek penyelesaian lelang eksekusi di Pengadilan Negeri Semarang?.
2. Bagaimana kelebihan dan kekurangan penyelesaian eksekusi melalui Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Semarang?.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur dan praktek penyelesaian lelang eksekusi di Pengadilan Negeri Semarang.
2. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan penyelesaian eksekusi melalui Hak Tanggungan dan penyelesaian eksekusi di Pengadilan Negeri Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

Kegunaan Teoritis :

- a. Memberikan informasi dan gambaran kepada kreditor maupun debitor mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan pertolongan Hakim.
- b. Untuk menjadi bahan acuan bagi lembaga atau pihak yang berminat melakukan penelitian lanjutan tentang masalah penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.
- c. Memperluas cakrawala berfikir dan mengembangkan pengetahuan penulis sendiri dalam menyongsong era keterbukaan dimasa depan sebagai calon Notaris.

Kegunaan Praktis :

Memberikan sumbangan Pemikiran kepada kalangan Akademisi Kampus, Praktisi Hukum Bisnis, Lembaga Pemerintah, Institusi Peradilan termasuk Aparatur Penegak Hukum lainnya dalam rangka menerapkan dan menegakkan Undang-undang Hak Tanggungan maupun Peraturan Perundang-undangan lainnya yang memiliki relevansi dengan hukum perjanjian di Indonesia yang bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan publik.

E. Kerangka Pemikiran

a. Kerangka Konseptual

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh UUPA (UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata.

Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali bila diperjanjikan di dalam APHT-nya. Dengan demikian sekalipun utang sudah dibayar sebagian, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja.

Semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan *eksekutorial* yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat Negara. Suatu putusan pengadilan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial karena adanya kepala putusan, yang berbunyi : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Namun tidak semua putusan pengadilan dalam melaksanakannya dilakukan secara paksa oleh alat-alat Negara, tetapi hanya putusan pengadilan yang

diktumnya bersifat “*condemnatoir*”, sedangkan putusan yang diktumnya bersifat *declaratoir* dan *constitutive* tidak memerlukan sarana-sarana untuk melaksanakannya.⁴

Pelaksanaan eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan pengadilan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan pengadilan tersebut dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.

b. Kerangka Teoritik

Dalam menjawab permasalahan tersebut dalam kerangka konseptual dibutuhkan pendekatan secara teoritik yaitu melalui pendekatan kepustakaan dengan menggunakan buku-buku khususnya yang berkaitan dengan hukum perkawinan. Adapun yang ditekankan dalam pendekatan teoritik ini adalah :

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai tiga unsur, yaitu :

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Obyek Tak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;

⁴ Riduan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, hlm 117.

- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁵

2. Pengertian Eksekusi

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Pengertian Eksekusi terbatas pada Eksekusi oleh Pengadilan (Putusan Hakim), padahal juga dapat dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/grosse Akta yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan title Eksekutorial sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata “Demi Keadilan

⁵ Remi Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Penerbit Alumni Jakarta

Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa”, selain itu sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai Grosse Akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hipotek yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Rbg (Pasal 14 dan 26 UUHT). Dengan demikian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

F. Metode Penelitian

Metode berasal dari bahasa Yunani, “Methodos” yang artinya adalah cara atau jalan. Dikaitkan dengan penelitian ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami suatu obyek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.⁶

Dalam suatu penyusunan karya ilmiah, penelitian merupakan suatu hal yang penting dan merupakan sarana yang sangat menunjang, untuk menguatkan hal yang termaksud dalam karya ilmiah tersebut.

Penelitian merupakan salah satu cara yang tepat untuk memecahkan masalah. Selain itu penelitian juga dapat digunakan untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran. Dilaksanakan untuk mengumpulkan data guna memperoleh pemecahan masalah atau mendapatkan jawaban atas pokok-pokok permasalahan yang dirumuskan dalam bab I Pendahuluan, sehingga

⁶ Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, CV Rajawali Jakarta, 1983, hal.6

diperlukan rencana yang sistematis, metodologi merupakan suatu logika yang menjadi dasar suatu penelitian ilmiah. Oleh karenanya pada saat melakukan penelitian seseorang harus memperhatikan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.⁷

Pada penelitian hukum ini, peneliti menjadikan bidang ilmu hukum sebagai landasan ilmu pengetahuan induknya. Oleh karena itu, maka penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum. Menurut Soerjono Soekanto, yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau segala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁸

Dalam penelitian hukum, juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum untuk selanjutnya digunakan dalam menjawab permasalahan-permasalahan. Langkah langkah yang akan digunakan dalam melakukan penelitian guna menyusun tesis ini yaitu sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*, dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk

⁷ Ronny Hanintjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1998, hal 9

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta , 1986, hal43

memperoleh informasi sebagai bahan penunjang.⁹ Khususnya hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

2. Spesifikasi Penelitian

Dilihat dari perspektif sifatnya, spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan keadaan nyata, kemudian data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif.¹⁰ Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai proses eksekusi Hak Tanggungan. Sedangkan analitis dilakukan terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang proses eksekusi Hak Tanggungan tersebut, mengumpulkan data yang kemudian dianalisis untuk memecahkan permasalahan yang timbul.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

⁹ Ibid, hal 8

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *ibid*, hal 116

- 3.1. Data Primer, diperoleh melalui wawancara langsung kepada Kepala Panitera Pengadilan Negeri Semarang, Kasubbag Perdata Pengadilan Negeri Semarang, Kasubbag Umum dan Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Semarang.
- 3.2. Data Sekunder, diperoleh melalui studi pustaka atau literatur. Data sekunder tersebut meliputi:
 1. Bahan Hukum Primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yang dikeluarkan oleh pemerintah berupa peraturan perundang-undangan, yang terdiri dari :
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*)
 - b. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah;
 - c. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan;
 - d. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - e. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

2. Bahan Hukum Sekunder, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yakni bahan-bahan dari berbagai kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian, yang terdiri dari :
 - a. Buku-buku yang membahas mengenai hukum perjanjian secara umum.
 - b. Buku-buku yang membahas mengenai hukum jaminan.
 - c. Buku-buku yang membahas mengenai Hak Tanggungan
 - d. Buku-buku mengenai perbankan di Indonesia.
3. Bahan Hukum Tersier, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti :
Kamus.

4. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis Kualitatif, yaitu analisis terhadap data yang diperoleh yang sulit diukur dengan angka.¹¹ Metode ini dilakukan terhadap data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dan disusun dalam bentuk laporan sistematis. Dari laporan yang sudah sistematis tersebut

¹¹ Bambang waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal 77

kemudian ditarik kesimpulan sementara. Kesimpulan sementara tersebut senantiasa direvisi selama penelitian berlangsung untuk mendapatkan kesimpulan akhir yang dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode induksi yaitu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip khusus menuju penulisan yang umum.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari lima bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut:

Bab I Pendahuluan : dipaparkan uraian mengenai Latar Belakang Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan Tesis.

Bab II Merupakan Tinjauan Pustaka dan Kajian Hukum, yang berisikan uraian mengenai berbagai materi hasil Penelitian Kepustakaan yang meliputi : Landasan Teori, bab ini menguraikan materi-materi dan teori-teori yang berhubungan dengan masalah Upaya hukum untuk menjaga

kepentingannya terhadap obyek Hak Tanggungan. Materi-materi dan teori-teori ini merupakan landasan untuk menganalisa hasil penelitian yang diperoleh dari survey lapangan dengan mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah disebutkan dalam Bab I Pendahuluan.

Bab III Merupakan Metode Penelitian, dalam bab ini menjelaskan tentang metode pendekatan yang menegaskan dalam penelitian ini, Spesifikasi Penelitian, Bahan Penelitian yang berupa studi Kepustakaan dan metode analisis data.

Bab IV Berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab permasalahan Tesis ini yang terdiri:

- a. Peran Pengadilan Negeri Semarang dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan.
- b. Prosedur pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri di Semarang.
- c. Kelebihan dan kekurangan pelaksanaan eksekusi hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Semarang.

Bab V Merupakan bab Penutup yang didalamnya berisikan Kesimpulan dan Saran tindak lanjut yang akan menguraikan simpul dari analisis hasil penelitian.

Selanjutnya dalam penulisan hukum ini dicantumkan juga daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang mendukung penjabaran penulisan hukum yang didapat dari hasil penelitian penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum tentang Hak Tanggungan

A.1. Definisi Hak Tanggungan

Hak-hak yang bersifat memberikan jaminan secara khusus diatur dalam bab-bab XIX, XX dan XXI dari Buku II Kitab Undang-Undang hukum Perdata (KUH Perdata). Hak-hak mana adalah privilege, gadai, dan hepotheek dikatakan secara khusus, karena disamping hak-hak jaminan tersebut masih ada hak-hak jaminan yang lain. Hak-hak jaminan yang lain itu ada yang diatur di dalam maupun di luar KUH Perdata.¹²

Sejak lahirnya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka pada tanggal 9 April 1996, lahirnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang merupakan perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA. Selama ketentuan Undang-Undang belum terbentuk melalui ketentuan Peralihan Pasal 57 UUPA, peraturan tentang Hypotheek, sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan ketentuan

¹² Purwahid Pratik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fak. Hukum UNDIP, Semarang, 1997, hal 4.

Creditverband, sebagaimana diatur dalam S. 1908 : 542 jo S. 1937 : 190, dinyatakan tetap berlaku.¹³

Di dalam Pasal 1131 KUH Perdata disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya. Bila pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap krediturnya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya.

Pasal 1131 KUH Perdata dapat dikatakan merupakan pengertian dari lembaga jaminan yang menerangkan bahwa segala kebendaan seorang debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan untuk segala perikatan pribadi debitor tersebut. Hal tersebut mengandung pengertian bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap utang-utangnya, tanggung jawab mana berupa menyediakan kekayaannya baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak,

¹³ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal 3

jika perlu dijual untuk melunasi utang-utangnya. Dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang seperti yang diuraikan dalam Pasal 1131 KUH Perdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti yang diatur dalam Pasal 1139-1149 (Piutang yang diistimewakan), Pasal 1150-1160 (Gadai), Pasal 1162-1178 (Hipotek), Pasal 1820-1850 (Penanggungan utang), dan akhirnya seperti yang ditetapkan yurisprudensi ialah Fidusia. Tanggunga atas segala perikatan seseorang disebut jaminan secara umum sedangkan tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang disebut jaminan secara khusus.¹⁴

Dalam pemberian kredit perbankan, barang tidak bergerak atau barang berwujud tanah merupakan agunan yang dinilai paling aman serta mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Penerimaan tanah sebagai agunan yang diterima bank tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun dibawah tangan, dalam hal debitur cidera janji (wanprestasi). Dengan berlakunya UUHT (Undang-Undang Hak tanggungan), kalangan perbankan amat mengharapkan masalah eksekusi yang dahulu sering timbul pada waktu berlakunya hipotik tidak muncul lagi atau paling tidak dapat dikurangi.

¹⁴ Oey Hoe Tion, *Fidusia sebagai jaminan unsur-unsur perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 984, hal 14

Salah satu syarat bagi lembaga jaminan yang ideal, adalah benda jaminan mudah dieksekusi, jika debitur wanprestasi atau melaksanakan kewajiban keuangannya kepada kreditor. Hal ini adalah salah satunya yang mendasari dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pada dasarnya lembaga atas tanah di Indonesia sejak dulu telah diatur dan diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dimana disebutkan dalam Pasal 25 : Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, Pasal 33 : Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, Pasal 39 : Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang, Pasal 51 : Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25,33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang.¹⁵

Hak tanggungan adalah salah satu jenis hak jaminan yang dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak diutamakan kepada seorang kreditor tertentu yaitu pemegang jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditor lainnya (*droit de preference*) apabila debitur cidera janji. Hak

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1997, Hal. 55.

tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang menyangkut tanah.

Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertipikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan. Rangkaian perbuatan hukum Hak Tanggungan memerlukan beberapa tahap yang diatur dalam pasal 10 UUHT yang menyebutkan :

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Perjanjian yang diuraikan dalam Pasal 10 ayat (1), merupakan perjanjian *accessoir* yang didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam-meminjam uang atau perjanjian lainnya, yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditur dengan debitur. Perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit atau perjanjian hutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang bentuknya :

Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberi definisi sebagai berikut :

“ Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang dimuat didalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu adalah :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (Hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Apabila kita bandingkan definisi Hak Tanggungan tersebut dengan definisi Hypotheek dalam KUH Perdata, hipotik di definisikan sebagai berikut, hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Dalam definisi Hipotik tersebut diatas, disebutkan unsur-unsur Hipotik sebagai berikut :

1. Hipotik adalah suatu hak kebendaan.
2. Obyek Hipotik adalah benda-benda tak bergerak.
3. Untuk pelunasan suatu perikatan.

Membandingkan definisi Hak Tanggungan dengan definisi Hipotik, ternyata pembuat Undang-undang dari UUHT lebih baik memuat rumusan definisi Hak Tanggungan dari pada membuat Undang-undang KUH Perdata dalam membuat rumusan definisi Hipotik. Dalam rumusan definisi Hipotik banyak unsur-unsur dari Hipotik yang belum dimasukkan, sehingga definisi tersebut masih sangat jauh untuk memberikan gambaran mengenai apa yang dimasukan dengan Hipotik. Selai pun rumusan definisi Hak Tanggungan lebih baik pada rumusan definisi Hipotik dalam KUH Perdata, tetapi belum semua unsur-

unsur yang berkaitan dengan dengan Hak Tanggungan telah dimasukkan dalam rumusan definisinya. Misalnya dalam rumusan definisi Hak Tanggungan itu belum dimasukkan bahwa Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan.

Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertipikat Hak tanggungan dari Kantor Pertanahan. Rangkaian perbuatan hukum Hak tanggungan memerlukan beberapa tahap yang diatur dalam Pasal 10 UUHT yang menyebutkan :

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat

untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersama dengan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan inilah yang memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitor ingkar janji atau *wanprestatie*, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.

A.2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dikemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :¹⁶

- a. *Droit de preferent* artinya memberikan kedudukan atau mendahului kepada pemegangnya, yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1. Maksud dari kedudukan diutamakan atau mendahului adalah bahwa jika cidera janji, kreditor Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut

¹⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang : FH UNDIP 1996), hal 62-64

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

- b. *Droit de suite* artinya selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan.
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi. Bagi debitor yang cidera maka dapat dilakukan lelang obyek yang dijadikan jaminan yang disebut *parate eksekusi*, yang diatur dalam Pasal 224 HIR.

Sifat dari Hak Tanggungan adalah *accessoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dapat dijamin.

A.3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Pada dasarnya obyek Hak Tanggungan adalah tanah sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang berlaku dalam asas hukum tanah nasional maka dimungkinkan pemilik hak atas

tanah berbeda dengan pemilik bangunan atau benda-benda lainnya yang berada diatas tanah.

Untuk membebani Hak Jaminan atas tanah dengan objek Hak Tanggungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹⁷

- a. Dapat dinilai dengan uang, maksudnya bahwa obyek Hak Tanggungan dapat dijual dan dilelang jika debitor wanprestasi.
- b. Menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani, sehingga orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, sehingga apabila dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya
- d. Perlu ditunjuk oleh Undang-undang sebagai hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas dalam Pasal 4 UUHT telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, meliputi :

¹⁷ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Semarang Fakultas Hukum UNDIP, 2000), hal 19

- a. Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UU No.5 Tahun 1960.
- b. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku dan wajib didaftar menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Dalam perjanjian subjek hak tanggungan antara lain :

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT, adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkan Hak Tanggungan, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan.

- b. Penerima Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap dalam penguasaan Pemberi Hak Tanggungan. Dalam hal ini pemegang Hak

Tanggungan dapat dilakukan oleh WNI, WNA, Badan Hukum Indonesia atau Badan Hukum Asing.

A.4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Hak tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Hak Tanggungan ini lahir melalui tata cara pembebanan yang meliputi proses kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian Hutang Piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.¹⁸

Tahap pemberian Hak Tanggungan, mengacu pada ketentuan Pasal 10 UUHT yang menetapkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menyebabkan hutang tersebut.

¹⁸ Purwahid Patrik, Kashadi, Op. Cit Hal. 64

Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (PMA/Ketua BPN NO.3/1997).

Sebelum melaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, PPAT diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat tentang kesesuaian sertipikat hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan serta PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan jika ternyata sertipikat yang diserahkan adalah palsu atau tidak sesuai lagi dengan data yang ada di Kantor Pertanahan. Selanjutnya APHT yang dibuat oleh PPAT yang dihadiri oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi, APHT dibuat rangkap dua semuanya asli, ditanda tangani oleh pemberi Hak tanggungan dan kreditor penerima Hak Tanggungan serta dua orang saksi dan PPAT, dimana lembar pertama disimpan oleh PPAT, sedangkan lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak tanggungan. Penyampaian APHT dan warkah lain wajib dilakukan

selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah APHT ditandatangani sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, namun keterlambatan pengiriman berkas tersebut, misalnya Hak Tanggungan tersebut tidak dapat didaftarkan karena tanah tersebut telah kedahuluannya terkena sita jaminan.

Dalam APHT memuat isi yang wajib dicantumkan dan isi yang sifatnya fakultatif (tidak wajib dicantumkan). Berdasarkan pasal 11 ayat (1), isi yang wajib dicantumkan meliputi :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Domisili Para Pihak.
- c. Penunjukan secara jelas Hutang.
- d. Nilai Tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai Obyek Hak Tanggungan.

Di samping isi wajib APHT, dimuat juga isi yang sifatnya Fakultatif yaitu tidak harus dimuat dalam APHT. Isi ini tidak mempengaruhi terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak janji-janji ini dalam APHT.

Adapun isi yang sifatnya fakultatif dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, yang meliputi :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek hak Tanggungan/atau menentukan

atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek hak Tanggungan.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Hak Tanggungan.
- e. Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek

Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan.
- k. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4).¹⁹

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tersebut belum lahir, lahirnya Hak Tanggungan setelah didaftar, yaitu pada saat dibukukan dalam buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak atas tanah yang bersangkutan. Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.

¹⁹ Purwahid Patrik, Kashadi, Op. Cit Hal. 71-73

A.5. Berakhirnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 ditentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Pembersihan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, yaitu jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi benda yang dijamin. Apabila tidak dilakukan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebaninya obyek Hak Tanggungan yang dibelinya. Pembeli obyek Hak Tanggungan baik dalam satu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun jual beli sukarela dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya dibebaskan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Atas dasar pernyataan pemegang Hak Tanggungan yang

bersangkutan dilakukan pencatatan pembersihan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan

Roya Hak tanggungan atau pencatatan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertipikat objek yang dijadikan jaminan, dalam waktu tujuh hari kerja dihitung sejak diterimanya permohonan roya dari pihak yang berkepentingan. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang dilakukan berdasarkan :

- a. Pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin telah hapus atau dibayar lunas dituangkan dalam sebuah Akta otentik/bawah tangan.
- b. Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran itu.
- c. Kutipan risalah lelang obyek Hak Tanggungan disertai pernyataan kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam sebuah pernyataan dibawah tangan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya, piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab lain, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan dapat melepas Hak Tanggungan, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang dilakukan dengan pernyataan tertulis kepada Pemberi Hak Tanggungan. Setelah Hak Tanggungan hapus, maka dilakukan pencoretan oleh Kantor Pertanahan pada Buku Tanah Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah.

B. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

B.1. Pengertian eksekusi

Pengadilan merupakan suatu lembaga yang berfungsi sebagai salah satu wadah yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan diantara para pihak yang berperkara agar masing-masing hak asasinya dapat terlindungi. Biasanya tujuan para pihak yang berperkara menyerahkan perkaranya ke pengadilan agar perkara tersebut dapat terselesaikan dengan baik dan tuntas, akan tetapi suatu putusan yang telah ditetapkan haruslah dijalankan supaya perkaraitu bisa terselesaikan dengan baik dan tuntas.

Pada prinsipnya, pelaksanaan putusan pengadilan atau yang lazimnya disebut eksekusi ini hanya dapat dilaksanakan

apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Selain itu Eksekusi juga hanya dapat dijalankan terhadap putusan yang bersifat *Condemnator*. Meskipun ada suatu perlawanan pelaksanaan eksekusi tetap dapat dijalankan, kerana dengan adanya suatu perlawanan tidak menghambat jalannya pelaksanaan eksekusi.

Eksekusi dalam bahas Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Menurut R. Subekti, Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.²⁰ Lebih lanjut dikemukakannya bahwa Pengertian Eksekusi atau pelaksanaan putusan, mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan kekuatan hukum. Dengan kekuatan hukum ini dimaksudkan pada polisi, kalau perlu polisi militer (Angkatan Bersenjata).²¹

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata yang menyatakan, bahwa

²⁰ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, 1989, Bina Cipta, Bandung, Hal. 128

²¹ Ibid. Hal 130

Eksekusi adalah tindakan paksa oleh Pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan dengan sukarela.²²

Sejalan dengan kedua pendapat tersebut diatas, dapat dilihat pendapat dari Sudikno Mertokusumo yang menyatakan pelaksanaan putusan/Eksekusi ialah Realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.²³

Masih sejalan dengan pendapat tersebut adalah pendapat M.Yahya Harahap yang menyatakan bahwa :

“ Eksekusi adalah sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, Eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari seluruh proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/Rbg.²⁴

Sedangkan Hukum Eksekusi menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofyan adalah Hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditur dalam perutangan yang tertuju

²² Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, 1997 Mandar Maju, Bandung, Hal. 10

²³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 1998, Liberty Yogyakarta, Hal. 206

²⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, 1991, Gramedia, Jakarta, Hal. 1

terhadap harta kekayaan debitur, manakala perutangan itu tidak dipenuhi secara sukarela oleh Debitur.²⁵

Hukum Eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.²⁶

Bila melihat pengertian eksekusi yang dikemukakan oleh para sarjana tersebut diatas, tampak bahwa pengertian Eksekusi terbatas pada Eksekusi oleh Pengadilan (Putusan Hakim), padahal juga dapat dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/grosse Akta yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.

Lebih lanjut dapat dilihat pendapat Bachtiar Sibarani, yang menyatakan bahwa Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap / pelaksanaan secara paksa dokumen perjanjian yang

²⁵ Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia. Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, 1980, Liberty, Yogyakarta. Hal. 1

²⁶ Ateng Affandi, Wahyu Affandi, *Tentang melaksanakan Putusan Hakim Perdata*, 1983, Alumni, Bandung, Hal. 32

dipersamakan dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.²⁷

B.2. Sumber Hukum Eksekusi

Tindakan pengadilan dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan serta mengeksekusi suatu perkara tentunya harus didasarkan pada ketentuan Undang-undang yang menjadi sumber hukum untuk melaksanakan eksekusi dan yang dijadikan sebagai landasan terwujudnya penegakan hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan terhadap sengketa perdata ada beberapa macam, antara lain adalah :

1. HIR (Herziene Inlandsch Reglemen) / RBg (*Rechtsreglemen Voor de Buitengewesten*).

Didalam HIR mengenai menjalankan putusan hakim terdapat dalam Pasal 195 sampai dengan Pasal 244 HIR. HIR ini berlaku bagi daerah Jawa dan Madura. Sedangkan dalam RBg terdapat dalam Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBg yang berlaku bagi daerah luar Jawa dan Madura. Dalam Pasal-pasal di atas tidak hanya memuat mengenai menjalankan putusan hakim saja, tetapi juga berisi tentang upaya-upaya paksa dalam eksekusi yaitu sandera, sita

²⁷ Bachtiar Sibarani, Perate Eksekusi dan Paksa Badan, *Jurnal Hukum Bisnis Vol. 15*, September 2001, Hal. 6

eksekusi, upaya perlawanan (*Verzet*), akta grosse hipotik, dan surat hutang.

2. Undang-undang No. 4 Tahun 2004, tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf a, menentukan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum. Oleh karenanya, pengadilan merupakan suatu badan (pejabat) yang melakukan kekuasaan kehakiman.

Pasal 36 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 ditentukan, bahwa pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Dalam ayat 4 (empat) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 menyatakan, bahwa menetapkan suatu kewajiban hukum yang bersendikan norma-norma moral. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1982 dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung ini menjelaskan bahwa permohonan peninjauan kembali tidak menanggihkan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi. Dasar pendirian tersebut berarah pada 2 (dua) hal, yaitu : pertama, untuk tetap melaksanakan putusan yang sebenarnya sudah mempunyai kekuatan hukum pasti, dan yang Kedua, kepada Mahkamah Agung sendiri karena apabila diajukan

Peninjauan Kembali satu-satunya institusi yang berwenang menentukan penundaan eksekusi adalah Mahkamah Agung.

B.3. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tiada lain dari pada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBg. Bagi setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi, harus merujuk kedalam aturan perundang-undangan yang diatur dalam HIR atau RBg.²⁸

Dalam UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 bahwa :

1. Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

²⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal 1.

- b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana termaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Obyek hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari kreditur-krediturnya.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan cara :

- a. Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 20 bahwa apabila Debitur *wanprestasi* pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam kaitanya dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal

6 jo. Pasal 20 tersebut, terdapat beberapa perbedaan pendapat oleh kalangan praktisi hukum.

Menurut J. Satrio, Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat "Debitur Wanprestasi" padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai Hak Eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut *parate Eksekusi*.²⁹

Dalam Eksekusi Hypoteek juga dikenal penjualan atas dasar kekuasaan sendiri ex Pasal 1178 ayat 2 sekalipun oleh sarjana dianggap sebagai suatu bentuk eksekusi juga dan karenanya dinamakan *parate Eksekusi* adalah penjualan tanpa melalui campur tangan pengadilan dan karenanya ada yang menyebut eksekusi langsung

²⁹ J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana mengatasi Kredit Macet*, 1993, PT. Citra Aditya

dalam arti tanpa melalui campur tangan pengadilan. Tidak heran kalau ada yang menyebutnya sebagai pengecualian atas prinsip eksekusi di bawah perintah dan pimpinan ketua pengadilan.

Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari Debitur diperlukan janji dari Debitur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996. Janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji ini sifatnya Fakultatif artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya Akta. Dengan dimuatnya janji tersebut dalam APHT, yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga.

Menurut Boedi Harsono, biarpun umumnya janji tersebut bersifat Fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UU No. 4 Tahun 1996 bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi, dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6

UUHT. Janji tersebut diperlukan untuk persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam Pasal 6 UUHT.³⁰

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah berlebihan. Pasal 6 UUHT telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat apabila Debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak Untuk Menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan / wewenang untuk dapat melakukan tindakan yang demikian itu. Pencantuman janji yang demikian itu didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, hanya akan memberikan rasa mantap (sekedar bersifat

³⁰ Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan UUPA isi dan pelaksanaannya jld. 1 Hukum Tanah nasional*, 1999, Djambatan, Jakarta. Hal. 39

psikologis, bukan Yuridis) kepada pemegang Hak Tanggungan dari pada bila tidak dicantumkan.³¹

b. Title Eksekutorial Hak Tanggungan

Selanjutnya mengenai pengertian title Eksekutorial, adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat Negara, sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan Eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse Akta Hipotek dan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris. Jadi pada dasarnya, yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu.³²

Grosse adalah salinan dari suatu minut yang di atasnya diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Pelaksanaan isi surat-surat seperti tersebut diatas, dilakukan dengan minta bantuan dan karenanya dengan seizin Ketua Pengadilan (Pasal 225 HIR), termasuk kalau dasarnya adalah Grosse Akta, Semuanya dilakukan dengan Perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan.³³

³¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan PerBankan(Hasil Seminar) Lembaga kajian Hukum Bisnis*, FH-USU Medan, 1996 PT Citra Aditya, Bandung, Hal. 227

³² J. Satrio, Op. Cit. Hal 43

³³ Loc.Cit Hal 44

Dalam kaitannya dengan Hak jamina atas tanah dengan Hak Tanggungan, Pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian, sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa peraturan pelaksana dari UUHT belum ada, sehingga dalam pelaksanaannya khususnya tentang eksekusi masih mengacu pada ketentuan pelaksanaan eksekusi Hypotek. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 26 UUHT bahwa :

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14, peraturan mengenai hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak tanggungan”.

Ketentuan mengenai Eksekusi Hipotek berdasarkan title Eksekutorial diatur dalam Pasal 224 HIR/Rbg, yaitu :

“Surat asli daripada surat Hipotek dan surat hutang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan dikepalanya memakai perkataan “Atas Nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika

surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan dalam pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diizinkan dengan putusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian diluar daerah hokum pengadilan negeri, yang ketuannya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada Pasal 195 ayat 2 dan yang berikutnya dituruti”

Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan title Eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, Kreditor dapat mengeksekusi Hak Tanggungan Obyek Hak Tanggungan atas perintah ketua Pengadilan Negeri.

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan title Eksekutorial sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa”, selain itu sertipikat Hak Tanggungan dinyataka sebagai Grosse Akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hipotek yang diatur dalam Pasal

224 HIR atau Rbg (Pasal 14 dan 26 UUHT). Dengan demikian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Sementara itu jika mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika diperkirakan dalam penjualan dimuka umum (pelelangan) tidak menghasilkan harga tertinggi. Dengan penjualan dibawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan dengan dua syarat sebagai berikut :

- Pertama, Jika dengan penjualan dibawah tangan ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- Kedua, hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sekurang-kurangnya dua surat kabar yang

beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada keberatan dari pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Semarang

Didalam HIR mengenai menjalankan putusan hakim terdapat dalam Pasal 195 sampai dengan Pasal 244 HIR. HIR ini berlaku bagi daerah Jawa dan Madura. Sedangkan dalam RBg terdapat dalam Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBg yang berlaku bagi daerah luar Jawa dan Madura. Dalam Pasal-pasal di atas tidak hanya memuat mengenai menjalankan putusan hakim saja, tetapi juga berisi tentang upaya-upaya paksa dalam eksekusi yaitu sandera, sita eksekusi, upaya perlawanan (*Verzet*), akta grosse hipotik, dan surat hutang.

Menyangkut tugas dan fungsi Pengadilan Negeri yang pokok yaitu menerima, memeriksa, mengadili dan memutus perkara, baik perkara pidana maupun perdata dan juga dalam kegiatan administrasinya, dalam hal ini Pengadilan Negeri Semarang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan secara khusus menyangkut perkara perdata diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata

dilakukan oleh Panitera dan Juru Sita dipimpin oleh Ketua Pengadilan.³⁴

Peran Pengadilan Negeri dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, pada dasarnya titik fokusnya ada dalam tangan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg yaitu kewenangan untuk menetapkan sita eksekusi atas tanah-tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan diwilayah hukum dimana debitor tinggal, misalnya Pengadilan Negeri Semarang, maka kewenangan menetapkan berada di Ketua Pengadilan Negeri Semarang.

Ketua Pengadilan Negeri memiliki tugas dan kewenangan dalam rangka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan pertolongan hakim, hal ini secara tegas termuat dalam tugas dan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri yang tercantum dalam Buku I Mahkamah Agung pada butir ke-6 yang menyebutkan memerintahkan kepada juru sita untuk melakukan pemanggilan, agar terhadap termohon eksekusi dapat dilakukan tegoran (*aanmaning*) untuk memenuhi putusan yang telah berkekuatan tetap, putusan serta merta, putusan provisi dan pelaksanaan eksekusi lainnya dalam hal ini adalah eksekusi lainnya, yang termasuk pelaksanaan eksekusi lainnya dalam hal ini adalah Eksekusi Hak Tanggungan.³⁵

³⁴ berdasarkan wawancara dengan bapak Ladju, SH, selaku Panitera Pengganti bagian Perdata, Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 22 Januari 2009.

³⁵ Tugas dan Wewenang Pengadilan Negeri, Mahkamah Agung, 2005.

Namun berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila debitor 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. Eksekusi ini cenderung lebih mudah dari pada pertolongan hakim berdasarkan Pasal 224 HIR/258 Rbg karena tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara, termasuk didalamnya tagihan-tagihan bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara atau Badan Urusan Piutang Negara atau Kantor Pengurusan Piutang dan lelang Negara disingkat KP2LN yang saat ini bernama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Namun setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 33 tahun 2006, piutang macet yang berasal dari bank-bank pemerintah penagihannya tidak lagi harus diserahkan KPKNL. Bank diberikan kebebasan dalam

pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Hal ini melihat dari tingkat kooperatif dari debitor.³⁶

Penanggung utang atau debitor ditegor untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu 8 (delapan) hari sejak tegoran diterima yakni membayar dengan sukarela dan sekaligus lunas. Apabila hal ini tidak dipenuhi, maka eksekusi jaminan atau agunan dilanjutkan, dengan terlebih dahulu menyita barang tersebut, dan kemudian dilelang. Hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan kreditor dan biaya eksekusi. Apabila masih terdapat kelebihan, maka akan dikembalikan kepada debitor.³⁷

Apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dari bank-bank swasta atau perorangan termasuk juga badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri, atau sering pula dilakukan lewat Balai Lelang. Apabila kredit diberikan jaminan Hak Tanggungan, maka bank-bank akan cepat memperoleh uangnya kembali, karena bank cukup dengan membawa sertipikat Hak Tanggungan yang telah memakai irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASAR KETUHANAN YANG MAHA ESA”, langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah dimana tanah atau jaminan tersebut berada.³⁸

³⁶ Berdasarkan wawancara dengan bapak Anwar, juru lelang (bagian umum) KPKNL, tgl 4 Januari 2009.

³⁷ Soewandi Made, *Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria Yogyakarta, 2005, hal 51.

³⁸ Ibid, hal 52.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan di Pengadilan Negeri Semarang, dimana telah dilakukan wawancara dengan Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Semarang, serta Juru Sita yang dijadikan nara sumber dalam penelitian ini, maka di dalam menjalankan salah satu tugas yang diamanatkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan dan juga secara khususnya yaitu menyangkut pula Pasal 224 HIR/258 RBg, eksekusi Hak Tanggungan dengan pertolongan hakim di Pengadilan Negeri Semarang di dapat data-data yang selanjutnya akan dianalisis berdasarkan teori dan tinjauan pustaka yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya.

Hasil penelitian yang diperoleh dan selanjutnya telah diolah yaitu :

- Peran Pengadilan Negeri Semarang dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan pertolongan hakim diawali dengan pihak kreditor dalam hal ini bank mengajukan permohonan somasi lewat Pengadilan Negeri Semarang agar debitor diberikan teguran supaya dalam waktu 8 (delapan) hari harus segera menyelesaikan pembayaran hutangnya.
- Permohonan tersebut diatas dilampiri dengan sertipikat Hak Tanggungan, sertipikat tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, serta KTP dari debitor yang biasanya dilampirkan

oleh debitor pada saat pemenuhan syarat ketika pinjam ke bank sebagai bukti tempat tinggal debitor untuk pemanggilan.

- Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Somasi untuk memanggil debitor guna diberi tegoran dan jika debitor hadir maka dibuatkan Berita Acara pemberian tegoran. Apabila tidak hadir maka debitor dipanggil lagi sampai 2x panggilan dengan tetap dibuatkan Berita Acara Panggilannya jika tidak hadir. Dari tegoran pertama dan kedua adalah selama 1 minggu.
- Kreditor mengajukan permohonan aanmaning serta mengajukan permohonan sita eksekusi atas obyek yang dijadikan jaminan pada Ketua Pengadilan Negeri dimana permohonan aanmaning ini untuk memberikan peringatan kepada debitor agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari harus memenuhi kewajiban membayar tagihan hutangnya ditambah dengan bunga dan denda, kemudian jika debitor tidak melaksanakan maka dilaksanakan sita eksekusi dan dibuatkan Berita Acara Sita Eksekusi dengan dibuat pula pemberitahuan pemblokiran kepada Kantor Pertanahan supaya obyek yang disita eksekusi supaya obyek yang disita tidak dipindah tangankan.
- Kemudian kreditor mengajukan permohonan lelang eksekusi atau penjualan dimuka umum kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dilampiri dengan perincian hutang terakhir debitor terhutang sejak tunggakan sampai diajukan eksekusi lelang.

- Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi yang isinya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau digantikan wakilnya dengan dibantu oleh 2 orang saksi dengan meminta bantuan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (yang selanjutnya disebut dalam tesis ini KPKNL) setempat dalam hal ini untuk melakukan penjualan dimuka umum atas barang jaminan tersebut dan membuat berita acaranya untuk disampaikan pada Kantor Pertanahan dimana obyek eksekusi berada.³⁹
- Prosedur pelaksanaan lelangnya diawali dengan Panitera Pengadilan Negeri membuat surat permintaan bantuan pada KPKNL setempat untuk melakukan penjualan dimuka umum dengan dilampiri syarat-syarat sebagai berikut :
 - ▶ Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang.
 - ▶ Perjanjian Kredit, sertipikat Hak Tanggungan, sertipikat tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan, KTP debitur agar tidak salah panggilan.
 - ▶ Penetapan dan Berita Acara Somasi serta relaas panggilan.
 - ▶ Penetapan dan Berita Aanmaning serta relaas panggilan.
 - ▶ Penetapan dan Berita Acara Sita Eksekusi.

³⁹ Berdasarkan wawancara dengan hakim Pengadilan Negeri Semarang, Ibu Lidya Sasando P, SH. MH., pada tanggal 28 Januari 2009.

- Selanjutnya KPKNL menjawab surat Panitera Pengadilan Negeri tersebut diatas yang isinya antara lain : Jadwal, maupun tempat pelaksanaan lelang.
- Panitera mengumumkan jadwal tersebut disurat kabar harian sebanyak 2x terbit setengah bulan mengenai pelaksanaan dan syarat-syarat lelang, serta letak obyek dan harga limitnya. Selang waktu dimuatnya pengumuman disurat kabar antara pengumuman pertama dan kedua adalah satu minggu. Harian lokal apabila obyek Hak Tanggungan berada satu wilayah dengan pemilik obyek atau debitor. Harian nasional apabila debitor berada tidak satu wilayah dengan obyek. Sebagai contoh, obyek berada di Semarang dan debitor berada di Jakarta.⁴⁰
- Panitera memberikan kepada pemohon dan termohon lelang tentang jadwal tersebut.
- Sampai pada pelaksanaan lelang Kantor Lelang yang membuat peraturan teknis peraturan lelang.
- Selanjutnya Panitera menyerahkan Berita Acara Lelang, risalah lelang dan barang yang dijual pada pemenang lelang sedangkan salinan Berita Acara Lelang diserahkan pada termohon eksekusi dan pemohon eksekusi serta kantor pertanahan.
- Kantor Lelang menerima uang hasil penjualan dari pemenang lelang kemudian Kantor Lelang menyerahkan pada Panitera dan

⁴⁰ Berdasarkan wawancara dengan bapak Anwar, juru lelang (bagian umum) KPKNL, tgl 4 Januari 2009.

oleh Panitera diserahkan pada pemohon lelang (kreditor), apabila ada kelebihan sisanya diberikan kepada debitor.

- Segala biaya yang menyangkut permohonan lelang tersebut diatas menjadi tanggungan pemohon lelang (kreditor), Pengadilan Negeri bertindak semata-mata dari keaktifan kreditor dalam mengajukan permohonannya.⁴¹

Menurut Hakim Pengadilan Negeri Semarang, yang dijadikan nara sumber dalam penelitian ini menambahkan, bahwa Ketua Pengadilan Negeri Semarang sewaktu debitor dipanggil untuk dilakukan somasi agar hadir di Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan nasihat-nasihat dan pertimbangan-pertimbangan hukum yang sekiranya dapat dimengerti oleh debitor sehingga debitor dapat memahami kewajiban yang harus dilakukannya. Apabila eksekusi memang salah satu jalan penyelesaian terakhir, maka menyarankan kepada kreditor untuk mencari pembeli lelang terlebih dahulu sehingga dalam pelaksanaan lelang nantinya sudah dapat dipastikan ada pembelinya dan kreditor tidak rugi lagi mengeluarkan biaya-biaya lelang.

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan apabila barang yang dilelang tersebut, benar-benar harus sudah dilepaskan dari kekuasaan termohon (debitor). Hal ini untuk menghindari adanya permasalahan yang mungkin dapat terjadi di

⁴¹ Wawancara dengan Sabikun, Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 23 Januari 2009.

kemudian hari dengan pihak ketiga atau pembeli. Hal ini juga dimaksudkan untuk melindungi pihak ketiga atau pemenang lelang untuk mendapatkan haknya.

Berdasarkan analisa penulis, Pengadilan Negeri dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, pada dasarnya titik fokusnya ada dalam tangan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg yaitu kewenangan untuk menetapkan sita eksekusi atas tanah-tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan di wilayah hukum dimana debitor tinggal, misalnya Pengadilan Negeri Semarang, maka kewenangan menetapkan berada di Ketua Pengadilan Negeri Semarang. Namun berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila debitor 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. Eksekusi ini cenderung lebih mudah dari pada pertolongan hakim berdasarkan Pasal 224 HIR/258 Rbg karena tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kesimpulan analisa penulis adalah terdapat dua peraturan hukum yang mengatur mengenai pelaksanaan eksekusi, yaitu Pasal

224 HIR/258 RBg dan Pasal 6 UUHT. Namun, diantara kedua aturan hukum tersebut tidak bertentangan, melainkan memberikan kebebasan kepada kreditor dan debitor untuk memilih cara dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Dalam Pasal 224 HIR/258 RBg, memberikan kewenangan kepada Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan. Sedangkan, Pasal 6 UUHT, memberikan kewenangan kepada KPKNL untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.

B. Prosedur pelaksanaan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Lelang sebenarnya merupakan suatu istilah hukum yang penjelasannya terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Lelang yang memberikan definisi sebagai berikut :⁴²

“Yang dimaksud penjualan dimuka umum ialah pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya atau sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberi kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan menawar harga, menyetujui harga, atau dengan jalan pendaftaran.”

⁴² Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Intruksi Lelang*, Eresco Bandung, 1987, hal 153.

Lelang sebagai salah satu cara penjualan memiliki fungsi privat dan fungsi publik. Dikatakan memiliki fungsi privat karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli, maka lelang berfungsi memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang. Sedangkan fungsi publik lelang yang dimaksud adalah bahwa:

- a. Pertama, pengamanan asset yang dimiliki/dikuasai oleh Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tata tertib administrasi pengelolaannya.
- b. Kedua, mendukung badan-badan peradilan dalam mewujudkan fungsi peradilan dengan pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum, karena itu semua penjualan eksekusi Pengadilan, PUPN, Kejaksaan dan sebagainya dilakukan secara lelang.
- c. Ketiga, mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.⁴³

Namun sekarang uang miskin tidak ada lagi, yang ada hanya bea lelang sebesar 1% dari pokok lelang.⁴⁴

Setelah dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK 06/2007 tentang Perubahan Akta Peraturan Menteri Keuangan Nomor

⁴³ Wildan Suyuti Mustofa, *Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Mahkamah Agung RI, 2006, hal 81.

⁴⁴ Berdasarkan wawancara dengan bapak Anwar, juru lelang (bagian umum) KPKNL, tgl 4 Januari 2009.

40/PMK.07/2006 tentang petunjuk-petunjuk Pelaksanaan Lelang maka baik bank-bank pemerintah maupun swasta terhadap debitor wanprestasi dapat langsung mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berfungsi sebagai pelaksana dari permintaan bank dimana bank melakukan perbuatan hukum berupa memberikan somasi sendiri apabila debitor wanprestasi maka bank dapat langsung minta lelang.

Dengan adanya ketentuan tersebut di atas, maka terhadap debitor yang wanprestasi atau kreditnya telah dinyatakan macet, bank atau kreditor cenderung akan langsung menggunakan dasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi dengan meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pelaksana permintaan bank atau kreditor.

Prosedur pelaksanaan lelang pada dasarnya telah dibuat aturan secara khusus berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan selanjutnya telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang pelaksanaan lelang dimana perubahan pokoknya petunjuk menyangkut pasal 10 yang berisi :

- (1). Tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau di

wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang atau obyek lelang berada.

- (2). Tempat pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II.
- (3). Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (4). Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikeluarkan oleh :
 - a. Direktorat Jenderal atas nama Menteri untuk barang yang berada diluar wilayah Indonesia.
 - b. Direktorat Jenderal atau Pejabat yang ditunjuk untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah DKJN, atau
 - c. Kepala kantor wilayah DKJN setempat untuk barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah DKJN setempat.
- (5). Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada diluar wilayah kerja KPKNL atau diluar wilayah jabatan Pejabat Lelang kelas II diajukan oleh penjual.
- (6). Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

- (7). Terhadap Lelang Eksekusi, KPKNL dapat mensyaratkan kepada Penjual untuk menggunakan fasilitas lelang yang disediakan oleh DKJN.

Hasil penelitian yang diperoleh selama dilakukan penelitian di KPKNL, penulis dapat menggambarkan dan selanjutnya telah diolah yaitu :

1. Tahap Permohonan Lelang Eksekusi.

Pemohon dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang dengan dokumen lengkap mengenai syarat-syarat lelang.

Surat permohonan diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh kepala seksi Piutang Negara kepada Kepala KPKNL.

Surat permohonan tersebut diteruskan atau ditindak lanjuti kepada Pejabat Lelang Kelas II atau Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

KPKNL tidak berhak menolak permohonan lelang eksekusi tersebut yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen atau syarat-syarat lelang sudah lengkap atau terpenuhi dan memenuhi legalitas atas subyek dan obyek lelang. KPKNL tidak bertanggung jawab atas kesalahan atau tuntutan dari pihak ketiga yang

disebabkan ketidak benaran dokumen syarat-syarat lelang.⁴⁵ Dan ini sesuai dan telah dipertegas atau telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Bab II Pasal 6 ayat (4) yang bunyinya adalah sebagai berikut : “ KP2LN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang telah diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subyek dan obyek lelang”.

Selanjutnya masih mengenai keterangan dari nara sumber, bahwa KPKNL tidak berani atau melakukan penjualan dimuka umum apabila obyek tanah eksekusi hak tanggungan tersebut tidak dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dikarenakan KPKNL hanya sebagai lembaga yang menjualkan dimuka umum, mengenai obyek tanah tersebut atas permintaan pemohon eksekusi. Sehingga sebelum dilakukan pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Dengan katalain SKT diperlukan oleh KPKNL sebagai ijin dari Kantor Pertanahan kepada KPKNL untuk menjual obyek lelang tersebut.⁴⁶

Keterangan tersebut diperkuat dengan landasan PerMenKeu Pasal 12 yang pasal (1)-nya berbunyi :

⁴⁵ Berdasarkan wawancara dengan bapak Anwar, juru lelang (bagian umum) KPKNL, tgl 4 Januari 2009.

⁴⁶ Ibid.

“Pelaksanaan Lelang tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan.”

2. Tahap Penjualan Obyek Eksekusi

- Penjualan atau pelaksanaan lelang dilakukan di muka umum.
- Pemilik obyek eksekusi, bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang. Atau dengan kata lain penjual adalah merupakan pihak yang benar-benar berhak atas obyek eksekusi tersebut.
- Tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

Mengenai pertanggung-jawaban mengenai keabsahan dokumen dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 disebutkan dalam Pasal 7 ayat 1 dan 2. yang menyebutkan bahwa :

- a. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang.
- b. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang.

Selain mengenai pertanggung jawaban seperti tersebut diatas, dalam peraturan yang sama dalam Pasal 10 juga dijelaskan

mengenai tempat pelaksanaan lelang, yang pokok-pokoknya adalah pelaksanaan lelang harus diwilayah Pejabat lelang Kelas II tempat barang atau obyek berada.

3. Tahap setelah Lelang Eksekusi.

Hukum Eksekusi sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.⁴⁷

Karena pengosongan termasuk dalam eksekusi riil, maka prosedur eksekusinya adalah eksekusi riil. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam teknis pelaksanaannya :

a. Pemberitahuan waktu pelaksanaan kepada tereksekusi.

Sebelum pengosongan itu dilakukan, maka terlebih dahulu harus diberitahukan hari, tanggal, dan jam pelaksanaannya kepada tereksekusi. Pemberitahuan ini disamping merupakan keharusan juga dimaksudkan agar tereksekusi mengetahui dan dapat hadir pada waktu pelaksanaannya. Bila tereksekusi hadir, ia dapat menjaga keselamatan barang yang atau dipindahkan dari dalam obyek perkara yang dikosongkan tersebut atau

⁴⁷ Ateng Affandi, Wahyu Affandi, *Tentang melaksanakan Putusan Hakim Perdata*, 1983, Alumni, Bandung, Hal. 32

sekurang-kurangnya dapat menunjukan tempat pemindahan barang tersebut.

b. Tempat serta barang tereksekusi yang dikosongkan.

b.1. Ditempat yang ditentukan tereksekusi.

Apabila tereksekusi menentukan tempat barang yang dipindahkan untuk pengosongan tersebut, maka barang-barang tersebut diletakkan ditempat yang telah ditentukan tereksekusi.

b.2. Ditempat yang patut.

Apabila tereksekusi tidak menentukan tempat penyimpanan yang dapat menjamin keamanan dan keselamatan barang tersebut, baik dari pencurian maupun kerusakan, sesuai dengan jenis dan sifat barang tersebut.

Maka yang harus dipertimbangkan adalah :

- Tempat yang disetujui oleh pemerintah setempat (Desa/Lurah atau Camat). Ini sangat penting mengingat merekalah yang paling mengerti kondisi keamanan di wilayahnya.
- Memberitahukan kepada Polisi atau Kepala Desa/Lurah untuk menjaga barang tersebut. Setelah Kepala Desa/Lurah menunjuk tempat penyimpanan, maka tindakan selanjutnya adalah memberitahukan bahwa barang-barang tersebut telah diletakkan ditempat itu

dan meminta kepada Kepala Desa/Lurah untuk menjaganya.⁴⁸

4. Pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan eksekusi.

Pihak pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan eksekusi adalah :

- Pemohon, pemohon adalah orang atau badan yang bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan kata lain adalah Kreditor.
- Panitia lelang, adalah pihak dari KPKNL sebagai penyelenggara lelang.
- Pembeli. Dalam hal ini pembeli adalah peserta lelang atau orang yang mengajukan penawaran. Penawaran yang ditetapkan oleh panitia lelang biasanya penawaran yang makin meningkat.

Pengertian Lelang Eksekusi diatur dalam Pasal 1 ayat (4) PerMenKeu, yang menyebutkan :

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak,

⁴⁸ Ibid.

Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.

Eksekusi dalam bahas Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Pelaksanaan putusan pengadilan atau yang lazimnya disebut eksekusi ini hanya dapat dilaksanakan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Selain itu Eksekusi juga hanya dapat dijalankan terhadap putusan yang bersifat *Condemnator*. Meskipun ada suatu perlawanan pelaksanaan eksekusi tetap dapat dijalankan, kerana dengan adanya suatu perlawanan tidak menghambat jalannya pelaksanaan eksekusi.

Berdasarkan analisa penulis, kewenangan pelaksanaan lelang eksekusi melalui KPKNL merupakan tindak lanjut dari Pasal 6 UUHT, dimana pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal ini juga diperkuat adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang dimana terhadap debitor wanprestasi dapat langsung mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL. Sedangkan menurut pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari debitor diperlukan janji dari debitor. Dimana janji tersebut dicantumkan dalam APHT. Meskipun Pasal 11 ayat (2) mengatur demikian, kreditor dengan dasar Pasal 6 UUHT tetap dapat melaksanakan wewenang untuk menjual obyek hak tanggungan, dengan kata lain baik dicantumkan atau tidak janji tersebut dalam APHT, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/wewenang untuk dapat melakukan tindakan yang demikian itu. Pencantuman janji hanya akan memberikan rasa mantap kepada pemegang Hak Tanggungan dari pada tidak dicantumkan janji yang dimaksud dalam APHT.

C. Kelebihan dan kekurangan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

C.1. Kelebihan pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Semua putusan pengadilan pada dasarnya mempunyai kekuatan *eksekutorial* yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat Negara. Suatu putusan pengadilan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial karena adanya kepala putusan, yang berbunyi : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan

Yang Maha Esa". Namun tidak semua putusan pengadilan dalam melaksanakannya dilakukan secara paksa oleh alat-alat Negara, tetapi hanya putusan pengadilan yang diktumnya bersifat "*condemnatoir*", sedangkan putusan yang diktumnya bersifat *declaratoir* dan *constitutive* tidak memerlukan sarana-sarana untuk melaksanakannya.⁴⁹

Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memutus perkara tersebut. Pelaksanaan putusan pengadilan dimulai dengan menegur pihak yang kalah untuk dalam 8 (delapan) bulan memenuhi putusan suka rela. Apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan dengan suka rela, baru pelaksanaan yang sesungguhnya dimulai.

Ketentuan selanjutnya, sebagaimana termuat dalam buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan menyebutkan dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh ketua Pengadilan Negeri dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain. Sebab, lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara,

⁴⁹ Riduan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, hlm 117.

adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara.⁵⁰

Terhadap perbuatan hukum pengosongan atas tanah/obyek sita Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan eksekusinya Mahkamah Agung dalam Buku II juga secara tegas menjelaskan, apabila yang dilelang itu adalah tanah/tanah dan rumah yang sedang ditempati/dikuasai oleh tersita, maka dengan menunjuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 HIR atau Pasal 218 RBg yang menyebutkan :

- (1). Hak orang yang barangnya dilelang atas barang-barang tetap berpindah kepada pihak pembeli berdasarkan penentuan bahwa ia yang menawar tertinggi, jika semua syarat-syarat jual belinya telah dipenuhi dan harga dilunasi, dan atas pelunasan itu ia akan menerima tanda bukti tertulis dari Kantor Lelang atau dari orang yang ditugaskan melaksanakan pelelangan.
- (2). Jika pemilik barang yang telah dilelang enggan untuk menyerahkan barang yang telah dijual itu, maka Ketua Pengadilan Negeri atau Jaksa yang dikuasakan secara tertulis mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang bertugas memberitahukan untuk, bila perlu dengan bantuan polisi, memaksa agar yang membangkang itu berseta

⁵⁰ Buku II Mahkamah Agung RI, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Hal 136-137.

keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang itu. Pejabat yang bertugas menjalankan perintah dibantu oleh Panitera Pengadilan Negeri atau seorang pegawai berkebangsaan Eropa yang ditunjuk oleh Ketua atau Jaksa yang dikuasakan atau bila orang semacam itu tidak ada, oleh seorang Kepala Desa Indonesia atau pegawai Indonesia yang ditunjuk oleh Ketua atau Jaksa yang dikuasakan.

Sehingga apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/tanah dan bangunan itu secara kosong, maka terlelang, beserta keluarganya, akan dikeluarkan secara paksa, apabila perlu, dengan bantuan berwajib, dari tanah/tanah dan bangunan tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan pemenang lelang. Hal ini tidak berlaku bagi yang menyewa, menerima sebagai jaminan, membeli atau memperoleh tanah/tanah dan rumah tersebut sebelum dilakukan penyitaan, baik sita jaminan atau sita eksekutorial, tidak dapat serta merta dikeluarkan dari tanah/tanah bangunan yang menjadi obyek lelang. Untuk mengeluarkan mereka, pembeli lelang harus menempuh jalan damai dengan mereka, atau mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri melalui prosedur biasa.⁵¹

⁵¹ Berdasarkan wawancara dengan hakim Pengadilan Negeri Semarang, Ibu Lidya Sasando P, SH. MH., pada tanggal 28 Januari 2009.

Karena Kepala KPKNL tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan eksekusi, atau tidak ada kekuatan eksekutorial. Kewenangan eksekutorial hanya ada pada Kepala Pengadilan Negeri. Sedangkan Kepala KPKNL hanya melaksanakan pelelangan dimuka umum untuk mengamankan asset yang mungkin sebagian atau seluruhnya adalah milik Negara. Sehingga bila debitor tidak kooperatif dalam hasil pelelangan KPKNL tidak bisa berbuat lebih. Dan ini merupakan suatu kelebihan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Penetapan Pengadilan Negeri.

Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dalam hal telah terdapat kecurangan atau pelanggaran telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri.

Jadi dapat disimpulkan, bahwa putusan pengadilan ini adalah merupakan tindak lanjut dari apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk memenuhi prestasinya, yang merupakan hak dari pihak yang menang dalam suatu perkara sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan. Dan hal ini yang menjadikan kelebihan proses eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri

yang dengan kewenangannya dapat menyelesaikan masalah kreditor dan debitor dalam memperoleh hak yang semestinya didapatkan kreditor dari debitor. Sehingga tidak dimungkinkan kreditor hanya mendapatkan kemenangan di atas kertas saja, namun benar-benar mendapatkan hak yang semestinya kreditor peroleh dari debitor.

C.2. Kekurangan pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Kekurangan-kekurangan yang dialami dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Semarang lebih cenderung bersifat nonteknis yaitu salah satunya debitor tidak langsung melaksanakan tegoran, atau ada kesengajangan mengulur waktu. Hal ini menyebabkan pelaksanaan eksekusi memerlukan bantuan aparat negara. Dimana pelaksanaannya dilakukan secara paksa biasanya oleh beberapa polisi. Hal tersebut akan mempengaruhi biaya yang dikeluarkan akan semakin banyak. Selain itu waktu yang dibutuhkan untuk pelaksanaan eksekusi juga tidak singkat. Kepala Pengadilan Negeri, tidak langsung melaksanakan eksekusi yang sebenarnya. Kepala Pengadilan Negeri biasanya melakukan Somasi, teguran sampai 2x baru dilakukan paksa apabila tidak ada tanggapan dari debitor. Selain waktu yang

dibutuhkan untuk pemanggilan debitor, waktu yang dibutuhkan lainnya adalah waktu untuk melakukan pengumuman di media, walaupun hal ini KPKNL juga terlibat dalam melakukan pengumuman lelang. Hal ini menyebabkan pelunasan utang kreditor dari debitor menjadi tertunda.

Berdasarkan uraian nara sumber diatas, menurut analisa penulis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri kurang efisien. Hal tersebut dikarenakan kreditor dalam memperoleh pelunasan dari hasil eksekusi harus menunggu proses pelaksanaan eksekusi Pengadilan Negeri selesai, sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama. Padahal kreditor biasanya dalam mendapatkan pelunasan utang dari debitor harus sesegera mungkin.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

- 1). Paktek yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, tidak saja meliputi sebagaimana ketentuan yang diamanatkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 224 HIR/258 RBg, juga memberikan pertimbangan hukum terhadap kreditor dan debitor.
- 2). Pengadilan Negeri Semarang pada dasarnya telah benar dalam bertindak menyikapi permasalahan mengenai eksekusi Hak Tanggungan tersebut dengan berlandaskan pada ketentuan Pasal 218 (2) RBg maka dalam hal debitor/ termohon lelang tidak bersedia keluar dari obyek Hak Tanggungan atau jaminan atau barang yang dilelang maka cukup mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk dilakukan eksekusi pengosongan dan hal ini dalam beberapa kesempatan telah dilaksanakan dan berjalan dengan baik, sekalipun dalam proses atau pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut salah satunya dilakukan dengan bantuan kekuatan hukum. Dengan kekuatan hukum ini dimaksudkan pada polisi, kalau perlu polisi militer (Angkatan Bersenjata).⁵²

⁵² Ibid. Hal 130

B. Saran

- 1). Untuk menghindari jangan sampai terjadi eksekusi Hak Tanggungan dan untuk meminimalisir adanya eksekusi Hak Tanggungan tersebut, kreditor ada baiknya lebih teliti dan lebih hati-hati serta selektif dalam memberikan kreditnya pada debitor dengan memilih calon debitor misalnya, karakter, kemampuan ekonomi, kapasitas, kondisi, dan sebagainya.
- 2). Pemberian kredit oleh kreditor kepada debitor sebaiknya nilai jaminan lebih tinggi dari pada nilai pinjaman. Hal ini dimaksudkan, apabila terjadi lelang eksekusi, obyek jaminan mencukupi untuk biaya denda, bunga, dan biaya lelang itu sendiri. Mengingat biaya pelaksanaan lelang eksekusi memerlukan biaya yang tidak sedikit.

DAFTAR PUSTAKA

- Ateng Affandi, Wahyu Affandi, ***Tentang melaksanakan Putusan Hakim Perdata***, Alumni, Bandung, 1983
- Bachtiar Sibarani, ***Perate Eksekusi dan Paksa Badan, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 15***, September 2001
- Bambang Sugono, ***Metode Penelitian Hukum***, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998
- Bambang waluyo, ***Penelitian Hukum dalam Praktek***, Sinar Grafika, Jakarta, 1991
- Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan UUPA isi dan pelaksanaannya jld. 1 Hukum Tanah nasional***, Djambatan, Jakarta, 1999
- J.Satrio, ***Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan***, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2003
- J. Satrio, ***Parate Eksekusi Sebagai Sarana mengatasi Kredit Macet***, PT. Citra Aditya 1993
- Kashadi, ***Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia***, Semarang Fakultas Hukum UNDIP, 2000
- M. Yahya Harahap, ***Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata***, Gramedia, Jakarta, 1991
- Oey Hoe Tion, ***Fidusia sebagai jaminan unsur-unsur perikatan***, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984
- Purwahid Patrik dan Kashadi, ***Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT***, fakultas Hukum Undip, Semarang, 2007
- Rochmat Soemitro, ***Peraturan dan Intruksi Lelang***, Eresco Bandung, 1987
- Remi Syahdeni, ***Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan***, Penerbit Alumni Jakarta.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, ***Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek***, Mandar Maju, Bandung 1997

- Riduan Syahrani, ***Materi Dasar Hukum Acara Perdata***. 1999 Sri Soedewi, ***Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan***, Liberty, Yogyakarta. 1980
- Ronny Hanintijo Soemitro, ***Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri***, Ghalia Indonesia, Jakarta 1998
- Soerjono Soekanto, ***Pengantar Penelitian Hukum***, UI, Jakarta, 1986
- Sri Soedewi, ***Hukum Jaminan di Indonesia. Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan***, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Subekti, ***Hukum Acara Perdata***, Bina Cipta, Bandung, 1989
- Sudikno Mertokusumo, ***Hukum Acara Perdata Indonesia***, Liberty Yogyakarta 1998
- Sutan Remy Sjahdeini, ***Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan Perbankan(Hasil Seminar) Lembaga kajian Hukum Bisnis***, FH-USU Medan, PT Citra Aditya, Bandung 1996
- Soewandi Made, ***Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet***, Yayasan Gloria Yogyakarta, 2005
- Wildan Suyuti Mustofa, ***Praktek Kejurusitaan Pengadilan***, Mahkamah Agung RI, 2006
- _____, ***Tugas dan Wewenang Pengadilan Negeri***, Mahkamah Agung, 2005

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan