



**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN KEKUATAN  
EKSEKUTORIAL PADA SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**Disusun**

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

**Oleh :**

**Yulita Veni Momuat**

**B4B008298**

**PEMBIMBING :**

**H. Kashadi, SH, MH**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN KEKUATAN  
EKSEKUTORIAL PADA SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN**

Disusun Oleh :

**Yulita Veni Momuat  
B4B008298**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 24 Maret 2010**

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

**H. Kashadi, S.H, M.H.  
NIP. 19540624 198203 1 001**

**H. Kashadi, S.H, M.H.  
NIP. 19540624 198203 1 001**

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, Yulita Veni Momuat menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi/Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 11 Maret 2010

Yang menyatakan

**Yulita Veni Momuat**

## KATA PENGANTAR

Puji Tuhan, penulis telah sampai pada akhir masa studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dengan ditandai selesainya penulisan tesis yang berjudul : Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuatan Eksekutorial Pada Sertipikat Hak Tanggungan. Yang merupakan persyaratan untuk memperoleh Derajat S2 Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.

Selama penulis menjalani studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, khususnya dalam penyusunan tesis ini, penulis telah mendapatkan berbagai bantuan yang tidak ternilai, sehingga merupakan kewajiban bagi penulis untuk mengucapkan terima kasih yang mendalam kepada semua pihak yang terkait, yaitu :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.Med., Sp. And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs., Y. Warella, MPA., Ph.D, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dan sekaligus selaku dosen pembimbing penulis yang telah membantu memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini dengan baik.

4. Bapak Dr. Budi Santoso, SH., MS., selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak/Ibu Dosen di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan transformasi ilmu pengetahuan kepada penulis, suatu hal yang tidak ternilai harganya.
7. Teman-teman penulis khususnya angkatan 2008 di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang semoga saja kebersamaan kita tetap akan ada dan sukses senantiasa buat kita semua.
8. Papa dan Mama, serta seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan yang terbaik bagi penulis, doa, dorongan semangat dan kasih sayang yang tak ternilai.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Besar harapan penulis apa yang telah penulis paparkan dalam tesis ini dapat menjadi kontribusi yang berharga bagi ilmu pengetahuan. Walaupun karya ini tidak lepas dari segala kekurangan, yang sangat perlu kritik dan saran. Semoga bermanfaat.

Penulis

**Yulita Veni Momuat**

## ABSTRAK

Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal 224 H.I.R menyebutkan bahwa hanya akta Hipotik dan akta pengakuan hutang yang dapat diberikan irah-irah titel eksekutorial, selain hal tersebut pencantuman titel eksekutorial dilakukan dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang bukan merupakan suatu salinan akta otentik, dan pencantumannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bukan pejabat umum.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi, dan apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan solusinya.

Pendekatan penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif.

Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan oleh karena diatur secara tegas dalam Pasal 14 jo 20 jo 26 UUHT, dengan demikian Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebagai dasar pelaksanaan eksekusi, oleh karena Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah di Indonesia yang diatur dalam UUHT dan masih berlaku hingga saat ini.

Apabila dilihat dari aspek keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum maka sudah seharusnya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan dapat dinyatakan berkekuatan hukum yang kuat. Oleh karena apabila tidak ada kepastian hukum akan membawa dampak buruk bagi dunia perbankan dan atau lembaga keuangan lainnya dalam melakukan eksekusi. Sedangkan pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti dalam prakteknya kebutuhan yang sangat signifikan.

Hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan adalah: adanya gugatan perlawanan dari pemberi hak jaminan, biaya sangat tinggi, prosesnya kadangkala dan memakan waktu lama, kendala lainnya adalah pembeli kesulitan melakukan pengosongan atas obyek hak tanggungan yang telah dibeli dari pelelangan, karena pihak Pengadilan Negeri melakukan penangguhan pengosongan, sulit mencari pembeli lelang/peminat pembeli lelang sedikit.

***Kata kunci: Eksekusi, Hak Tanggungan, Eksekutorial***

## ABSTRACT

Section 14 Code Number 4 Year 1996 upon Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah that as the evidence of the Warranty Right, the Land Affairs Office issues the Certificate of Hak Tanggungan. The certificate includes expression upon the words of "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" For the Justice Based upon the Sole God that possesses the same executorial supremacy as court verdict that is fixed and applied as the substitute of the mortgage grosse certificate providing the relation with right on land.

Section 224 HIR states that the mortgage certificate and the certificate of debt recognition are the only ones that may use the expression of executorial title, besides; the executorial title adding is completed upon the Certificate of Hak Tanggungan that is not the copy of the authentic one, and the adding process shall be completed in the office of Land Affairs Head that is not noted as public officer.

The problem formulation upon the research is upon how the executorial supremacy of Certificate of Hak Tanggungan as the substitute of the mortgage gross certificate providing the relation with right on land to complete execution is, and whether obstacles upon the execution application based upon the Certificate of Hak Tanggungan and the solution.

The used research approach is juridical normative.

The Certificate of Hak Tanggungan possesses executorial supremacy to complete execution of Hak Tanggungan since it is strictly regulated upon Section 14 jo 20 jo 26 Code Number 4 Year 1996 upon Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, thus, the Certificate of Hak Tanggungan possesses strong law supremacy as the execution basis, since Hak Tanggungan is the only institution of right on land warranty in Indonesia regulated on Code Number 4 Year 1996 upon Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah and still applied until recently.

Viewed from the justice aspect, the advantage and the law certainty, the execution of Hak Tanggungan with the Certificate of Hak Tanggungan should be stated possessing strong law supremacy. Since, if there is no law certainty, it will cause bad effect on the banking world and or other finance institutions in completing execution. The easy and certain execution, in the practice, is a significant necessity.

The obstacle upon the execution application based upon the Certificate of Hak Tanggungan is: the existence of the opposing suit from the Hak Tanggungan provider, the existence of technical obstacle for the object of Hak Tanggungan execution upon the command of State Court, which is the very high cost, the process takes a long time, the other obstacle is the buyer faces difficulty to complete void suit upon the warranty right object that has been purchased from the auction, because the State Court issues the void suit postponing, difficult to find the auction buyer/ only a few auction buyer.

**Keywords: Execution, Hak Tanggungan, Executorial**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Pemikiran .....	9
F. Metode Penelitian	
1. Metode Pendekatan .....	22
2. Spesifikasi Penelitian .....	22
3. Teknik Pengumpulan Data .....	23
4. Teknik Analisis Data .....	24
G. Sistematika Penulisan .....	24
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	
1. Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah .....	26
2. Ciri-ciri Hak Tanggungan .....	28
3. Asas-asas Hak Tanggungan .....	32
4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan .....	34
5. Pembebanan Hak Tanggungan .....	37
6. Sertipikat Hak Tanggungan .....	40
7. Hapusnya Hak Tanggungan .....	42
8. Eksekusi Hak Tanggungan .....	44
B. Tinjauan Umum tentang Grosse Akta	
1. Pengertian Grosse Akta .....	47
2. Fungsi Grosse Akta .....	49
3. Unsur-unsur Grosse Akta .....	50
4. Grosse Akta Hipotik .....	50
C. Tinjauan Umum Eksekusi	
1. Pengertian Eksekusi .....	53
2. Dasar Pengaturan Eksekusi .....	55



**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Kekuatan Eksekutorial Pada Sertipikat Hak Tanggungan sebagai Pengganti Grosse Akta Hipotik Sepanjang Mengenai Hak Atas Tanah untuk Melakukan Eksekusi .... 58
- B. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan Solusinya . 80

**BAB IV PENUTUP**

- A. Simpulan ..... 99
- B. Saran ..... 100

**DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kemajuan perekonomian suatu masyarakat sangat ditentukan atau dipengaruhi oleh perkembangan perbankan sebagai lembaga keuangan yang menyalurkan kebutuhan dana bagi masyarakat, khususnya bagi kalangan dunia usaha. Dalam pembangunan perekonomian sektor dunia usaha memainkan peranan penting, karena dari dunia usaha akan tumbuh dan berkembang perekonomian masyarakat, seperti penyediaan lapangan kerja, produksi dan distribusi barang bagi masyarakat, penerimaan pajak bagi negara dan lainnya yang pada akhirnya bermuara bagi pengembangan dan peningkatan ekonomi masyarakat.

Praktek pinjam meminjam merupakan salah satu perbuatan hukum yang tidak bisa dilepaskan dari dunia usaha, baik yang ditujukan untuk penambahan modal untuk pengembangan usaha maupun dalam rangka penyelamatan usaha. Bank sebagai lembaga *Intermediary* memiliki posisi yang sangat strategis untuk menunjang sistem pembayaran. Untuk itu bank harus mampu menumbuhkan kepercayaan masyarakat. Bank senantiasa bertumpu pada kepercayaan masyarakat, artinya apabila masyarakat percaya pada bank, maka likuiditas bank dengan sendirinya akan terjamin. Pasal 1

angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>1</sup>

Bank dalam menyalurkan dana bagi masyarakat harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan walaupun Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak mewajibkan kepada bank untuk meminta jaminan dalam pemberian kredit namun telah menjadi prinsip umum bahwa bank memerlukan jaminan dalam setiap penyaluran kredit kepada masyarakat dengan tujuan untuk lebih memberikan kepastian akan pengembalian dana yang telah diterima oleh debitor.

Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti

---

<sup>1</sup> Jopie Jusuf, *Panduan Dasar untuk Account Officer*, Edisi Kedua (Yogyakarta : YKPN UPP AMO, 1997), hlm 1.

keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah Debitor mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan, Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.

Dalam praktek perkreditan, jaminan umum tidak memuaskan bagi kreditor, karena kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan.<sup>2</sup> Dengan jaminan umum tersebut, kreditor tidak mengetahui secara pasti berapa jumlah harta kekayaan debitor yang ada sekarang dan yang akan ada di kemudian hari, serta kepada siapa debitor itu berutang.<sup>3</sup> Untuk itu, kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk bagi kredit atau pinjaman tersebut.

---

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

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

Dengan kata lain kreditor memerlukan adanya jaminan khusus baginya, yang bersifat kebendaan maupun perseorangan.<sup>4</sup>

Dalam Hukum Positif Indonesia dikenal lembaga Grosse Akta sebagai salah satu sarana untuk melakukan eksekusi apabila terjadi cidera janji dalam suatu perjanjian guna menjamin pembayaran suatu piutang.

Hal ini mengacu ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBG yang berbunyi sebagai berikut:

Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan “atas nama keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim.

Undang-undang memberikan pengecualian dari prosedur gugatan perdata biasa dalam penagihan piutang melalui lembaga Grosse Akta. Dengan adanya pengecualian yang diciptakan undang-undang tersebut maka dalam menyelesaikan debitor yang wanprestasi kreditor tidak perlu menempuh melalui gugatan perdata kepada debitor tetapi dapat langsung mengeksekusi jaminan kredit berdasar Grosse Akta.

Grosse Akta dapat dipergunakan untuk melakukan eksekusi terhadap pihak lawan (*wederpartij*) tanpa memerlukan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti, grosse akta adalah salinan atau kutipan dengan memuat di atasnya judul akta kata-kata : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang

---

<sup>4</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit*, hlm. 45-46

mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai suatu keputusan pengadilan.<sup>5</sup>

Pengertian kekuatan eksekutorial terhadap grosse akta mengandung arti bahwa pelaksanaan (*eksekusi*) dari grosse akta tersebut dipersamakan dengan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga eksekusi dari grosse akta tersebut dapat langsung dieksekusi tanpa melalui gugatan biasa. Dengan demikian, penyelesaian perkara melalui eksekusi grosse akta ini merupakan pengecualian (*exceptional*) dari asas peradilan umum yaitu bahwa seseorang dapat menyelesaikan sengketa berdasarkan gugatan, atau *legal proceedings*.<sup>6</sup>

Keberadaan lembaga grosse akta yang diberikan titel eksekutorial dalam hukum positif di Indonesia akibat asas konkordasi, oleh karena itu sistem hukum nasional mengakui dan mempertahankan keberadaan grosse akta. Secara yuridis yang selama ini dijadikan landasan hukum utama dalam memperlakukan lembaga grosse akta adalah Pasal 224 *Reglement* Indonesia yang diperbarui (Stb. 1941-41) atau HIR yang menyebutkan dengan tegas grosse akta yang dapat memiliki kekuatan eksekutorial adalah grosse akta pengakuan hutang dan grosse akta hipotik.

---

<sup>5</sup> Retno Wulan Sutantio, *Surat Hutang Notariil dan Kuasa untuk Menjual*, Media Notariat No. 12-No.13, Tahun IV, Oktober 1989.

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996), hlm 37.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi perlu dikaji lebih lanjut, mengingat Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>7</sup>

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 tersebut di atas, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam

---

<sup>7</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2008), hlm 65.

pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesische Reglement*, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

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

## **B. Perumusan Masalah**

Mengacu pada pemaparan latar belakang masalah tersebut di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini dapat diidentifikasi dalam suatu rumusan masalah, sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi ?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan solusinya ?



### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan solusinya.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dari segi teori maupun dari segi praktek.

1. Manfaat teori

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang positif terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan kekuatan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta untuk melakukan eksekusi.

2. Manfaat praktek

Penelitian ini untuk memberikan wawasan dan informasi bagi perbankan, notaris dan dunia pendidikan agar dapat mengetahui penerapan peraturan-peraturan tentang Grosse Akta dan Sertipikat Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial serta kendalanya.

### **E. Kerangka Pemikiran**

Tanah telah dijadikan barang jaminan, semenjak zaman Pemerintahan Kolonial Belanda di Indonesia. Menurut *Burgerlijk Wetboek* (KUHPerdata) apabila tanah akan dijadikan jaminan maka akan diikat dan dibebani dengan hipotik.<sup>8</sup> Jaminan kebendaan yang berkaitan dengan hak hipotik pengaturannya terdapat dalam KUHPerdata Buku II, yaitu dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1170, Pasal 1173 sampai dengan Pasal 1185, Pasal 1189 sampai dengan Pasal 1194 dan Pasal 1198 sampai dengan Pasal 1232. Hipotik adalah suatu lembaga jaminan yang diperuntukkan bagi khusus tanah yang tunduk pada hukum barat. Hipotik hanya dapat diterapkan pada hak-hak atas tanah yang dikenal dalam KUHPerdata.<sup>9</sup>

Sedangkan untuk jaminan yang sama bagi tanah-tanah Indonesia telah dikeluarkan S. 1908-542 *juncto* S.1909-586, yaitu *Regeling betreffende het credietverband* yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 1910 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan S.1917-497 *juncto* S.1917-645, S.1925-434, S.1939-287, S.1931-168 *juncto* S.1931-423, S.1937-190 *juncto* S.1931-191, S.1938-373 *juncto* S.1938-264, menurut peraturan mana terhadap tanah-tanah hak milik Bumiputera dapat dijaminan dengan *credietverband*.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, (Yogyakarta : LaksBang Pressindo, 2008), hlm. 57.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 58.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 59.

Lembaga *credietverband* merupakan lembaga jaminan yang ditujukan untuk memberikan kesempatan kepada golongan pribumi mendapatkan kredit dari perbankan, dengan jaminan hak-hak atas tanah yang bukan merupakan hak-hak yang dikenal dalam KUHPerdara, terutama hak-hak atas tanah menurut hukum adat yang mereka punyai.<sup>11</sup> Menurut Suparno dalam Herowati Poesoko pengaturan *credietverband* ini merupakan asimilasi pengertian-pengertian barat dalam bentuk yang sesuai dengan struktur masyarakat Indonesia sendiri. Oleh karena itu pemerintah Hindia Belanda memandang perlu untuk menciptakan lembaga hukum jaminan atas hak atas tanah ada dengan jalan mereduksi lembaga dan ketentuan-ketentuan mengenai hipotik.<sup>12</sup> Hal ini tetap berlaku terus ketika Indonesia merdeka, dan baru kemudian hari diubah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Sejak Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mulai berlaku yaitu pada 24 September 1960, telah mengatur dan menjanjikan bahwa akan diatur tentang Hak Tanggungan sebagai hak yang memberikan jaminan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah itu, baik berikut dengan benda-benda atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu akan dibuat peraturannya oleh pemerintah. Dengan demikian

---

<sup>11</sup> Stein dalam J. Satrio, *Parate Execute sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 31.

<sup>12</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit*, hlm. 59.

pembentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berkehendak agar lembaga hak jaminan hipotik dan *credietverband* dihapus dan untuk itu diganti dengan lembaga hak jaminan baru yang bernama "Hak Tanggungan".

Menindak lanjuti hal tersebut, sejak tahun 1996 telah ada unifikasi hukum dalam Hukum Jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kelahiran UUHT tersebut merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyebutkan "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.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, berdasarkan Pasal 29 undang-undang tersebut, maka lembaga jaminan Hipotik dan *Credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi, selanjutnya ditetapkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>13</sup>

Pasal 1 ayat (1) UUHT memberikan definisi atau pengertian Hak Tanggungan sebagai 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan adanya unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.

Obyek-obyek hak tanggungan terdiri dari hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan Hak Pakai atas Hak Milik dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat disimpulkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu

---

<sup>13</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm. 51

kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (5) UUHT menentukan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, hak tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan tetapi juga berikutan bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (benda-benda yang berkaitan dengan tanah) baik merupakan milik pemegang hak atas tanah tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari. Pasal 4 ayat (4) UUHT

memungkinkan hak tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada tetapi baru ada di kemudian hari. Pengertian “yang baru akan ada” adalah benda-benda yang pada dibebankan belum ada sebagai bagian dari hak atas tanah.

4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

- a. Utang yang telah ada.
- b. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- c. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Pasal ini sangat berarti bagi dunia perbankan dimana “utang yang baru akan ada” sering terjadi dalam perjalanan pemberian suatu kredit kepada debitor.

Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Menurut Pasal 3 ayat (2) UUHT bahwa hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan

hukum. Jadi Undang-Undang memungkinkan pemberian hak tanggungan untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang atau beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.

5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>14</sup>

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. UUHT telah memperkenalkan ada 3 (tiga) cara eksekusi hak tanggungan, yaitu :

1. Penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama melalui pelelangan umum (Pasal 6, Pasal 11 ayat (2) huruf e jo Pasal 20 penjelasan Pasal 20 UUHT).
2. Berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT).
3. Penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan (Pasal 20 ayat (2) dan 3 UUHT).

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan

---

<sup>14</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 11.



ketentuan dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesische Reglement*, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Pasal 224 H.I.R menyebutkan bahwa hanya akta Hipotik dan akta pengakuan hutang yang dapat diberikan irah-irah titel eksekutorial. Grosse akta mempunyai kaitan yang erat dengan masalah jaminan, karena grosse akta merupakan sarana yang memudahkan dan karenanya membuka kemungkinan yang lebih lebar bagi kreditor untuk mendapatkan pelunasan tagihannya.<sup>15</sup>

Hal ini diperoleh karena grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial yang menurut Star Busman dalam J. Satrio akta yang demikian berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, dengan fiat dari Ketua Pengadilan dapat dieksekusi, karena penetapan adanya hak-hak di dalam suatu akta demikian, yang telah dibuat dalam bentuk tertentu di hadapan seorang pejabat umum yang oleh undang-undang

---

<sup>15</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, (Bandung : PT Citra Aditya 2002), hlm 236.

dinyatakan berwenang untuk itu, memberikan cukup jaminan yang dapat dipercaya untuk disejajarkan dengan suatu putusan hakim.<sup>16</sup>

Grosse Akta memuat rumusan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mulai berlaku sejak tanggal 31 Oktober 1964, berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1964 yang kemudian diganti dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman. Sudikno Mertokusumo dalam J. Satrio berpendapat, bahwa bunyi kepala putusan pengadilan adalah “ATAS NAMA KEADILAN” yang pada hakekatnya merupakan terjemahan dari kata-kata Bahasa Belanda “*IN NAAM DER GERECHTIGHEID*”, maka sekarang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.<sup>17</sup>

Mengenai definisi dari grosse akta, G.H.S.L. Tobing, berpendapat sebagai berikut:

Grosse adalah salinan atau (secara pengecualian) kutipan, dengan memuat di atasnya (di atas judul akta) kata-kata : “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di bawahnya dicantumkan kata-kata “Diberikan sebagai grosse pertama” dengan menyebutkan nama dari orang yang atas permintaannya grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya.<sup>18</sup>

Definisi yang diberikan oleh Lumban Tobing ini terbatas pada grosse akta notariil. Di sini tidak mengkaitkan grosse akta dengan eksekusi, karena semua akta notaris yang dibuat dalam bentuk minuta

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm 237.

<sup>17</sup> *Loc. Cit*

<sup>18</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Kedudukan Grosse Akta Notaris Dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, (Jakarta : Erlangga, 1983), hlm 278.

dapat dikeluarkan grossenya, tidak peduli apakah grosse tersebut dapat dieksekusi atau tidak.

Selanjutnya menurut Tan A Sioe, perbedaan antara grosse dan turunan biasa adalah bahwa grosse di bagian atasnya memuat kata-kata sakral : “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sedangkan turunan biasa tidak memuat kata-kata itu. Untuk pengeluaran grosse diperlukan suatu akta otentik, sebab untuk akta di bawah tangan tidak bisa dikeluarkan grosse.<sup>19</sup>

Definisi dari Tan A Sioe ini sangat singkat, namun tidak memuat tentang apa yang seharusnya dimasukkan di dalam suatu grosse. Di sini hanya ditulis tentang sumber grosse serta perbedaan antara grosse dengan turunan akta otentik lainnya.

Akta-grosse adalah salinan akta otentik, yang pada bagian atasnya diberikan judul “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang dapat dieksekusi sebagaimana layaknya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.<sup>20</sup> Dengan fiat pengadilan, maka kreditor dapat mengambil pelunasan dari pelelangan yang dilakukan oleh juru lelang.<sup>21</sup>

Eugenia Liliawati Muljono membagi pengertian grosse akta menjadi 2 (dua) yaitu grosse pertama akta dalam arti umum dan

---

<sup>19</sup> Tan A Sioe. *Grosse Akta Notaris*. Kumpulan Diktat Kuliah, tanpa tahun, hlm 17.

<sup>20</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm 238.

<sup>21</sup> M. Isnaneni, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, (Surabaya:CV. Dharma Muda, 1996), hlm. 54-55

grosse pertama akta dalam arti khusus. Grosse pertama akta dalam arti umum berupa salinan pertama dari minuta akta yang dibuat oleh notaris. Sedangkan grosse pertama akta dalam arti khusus adalah salinan pertama dari akta asli atau minuta yang dibuat oleh notaris yang memakai kop surat yang mempunyai redaksional "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" atau dengan pengertian lain adalah grosse pertama dari akta notaris yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Grosse pertama tersebut dapat berupa grosse pengakuan hutang ataupun grosse akta hipotik itulah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang mempunyai kekuatan mengikat seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.<sup>22</sup>

Jika ditinjau dari etimologi bahasa, kata grosse akta itu berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari dua suku kata, yakni "grosse", dan "akta". Menurut S.J. Fockma Andreae, kata grosse itu adalah berarti "*groot geschreven brief*". Sedangkan dalam kamus hukum karangan H. Van der Tas dapat dibaca tentang grosse yaitu "*Oorspronkelijk : een net afschrift in grote letters van de minut acte of vonis, thans : afschrift in executoriale vorm*". (Semula : suatu salinan rapih dalam huruf-huruf besar dari minut suatu akta atau putusan, sekarang : suatu salinan dalam bentuk eksekutorial). Kemudian Achmad Ichsan, mengatakan bahwa grosse ialah salinan vonis atau akta otentik dalam bentuk eksekutorial. Grosse pertama dapat dikeluarkan, oleh sekretaris

---

<sup>22</sup> Eugenia Liliawati Muljono, *Eksekusi Grosse Acte Hipotik oleh Bank*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1996), hlm. 38.

pengadilan atau notaris. Kekuatan hukum dari kedua bentuk ini adalah sama, kecuali akta otentik yang tidak dapat dipergunakan untuk melakukan sandera (*gijzaling*) sesuatu pihak. Vonis tidak dapat dikeluarkan tanpa perintah ketua pengadilan.<sup>23</sup>

Jadi grosse adalah salinan dari suatu vonis pengadilan atau akta otentik (akta notaris) yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yang berarti bahwa grosse itu harus memakai kepala di atasnya kata-kata “Demi Keadilan, Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagaimana setiap vonis pengadilan harus memakai kepala putusan kata-kata berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 (L.N. 1970 No 74 L.N. No. 2951).

Menurut pendapat dari Martias Gelar Imam Radjo dalam Muhammad Amin disebutkan bahwa definisi dari grosse :

adalah salinan dari akta otentik, yang diperlukan dalam bentuk yang dapat dilaksanakan, grosse dari suatu akta otentik yang memuat pada bagian kepalanya. “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”<sup>24</sup>

Dari pendapat-pendapat para ahli serta dari berbagai peraturan yang mengatur tentang grosse akta tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa suatu grosse harus mempunyai suatu kepala dan atau suatu grosse dapat dieksekusi. Menurut R.M. Soedikno Mertokusumo, kepala grosse tersebut adalah merupakan suatu hal

---

<sup>23</sup> Ahmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, (Jakarta : Intermasa, 1967), hlm 323.

<sup>24</sup> Muhammad Amin, *Masalah Eksekusi Grosse Akta*, Seminar Nasional tentang Grosse Akta di Surabaya tanggal 24-25 September 1986, hlm 3.

yang sangat esensial, karena kepala akta yang demikian memberikan kekuatan eksekutorial.<sup>25</sup>

Dengan adanya UU Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka untuk tanah grosse aktanya adalah grosse akta Sertipikat Hak Tanggungan, sedangkan untuk Kapal yang volumenya 20 meter kubik ke atas dengan akta Hipotik Kapal (Pasal 297 KUHD).

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Masalah**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis normatif* guna mengkaji data sekunder berupa hukum positif,<sup>26</sup> penelitian hukum normatif ini mencakup penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal maupun horisontal, maka yang diteliti adalah sampai sejauh mana hukum positif tertulis yang ada serasi<sup>27</sup> dalam hal ini berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi.

---

<sup>25</sup> R.M. Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1987), hlm. 177.

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 13-14.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 17.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan permasalahan kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.<sup>28</sup>

## **3. Teknik Pengumpulan Data**

Dilakukan dengan mengadakan penelitian data sekunder yang berupa:

### **a. Bahan hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat sifatnya, yang terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Hak Tanggungan;
- 3) Yurisprudensi.

### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, antara lain:

- 1) Buku-buku yang berkaitan dengan Hukum Jaminan;
- 2) Putusan Pengadilan.

---

<sup>28</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 26-27.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan-bahan yang dapat memperjelas suatu persoalan atau suatu istilah yang ditemukan pada bahan-bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari:

- 1) Kamus-kamus hukum;
- 2) Kamus bahasa, dan dokumen tertulis lainnya

#### **4. Teknik Analisis Data**

Pada penelitian hukum normatif ini, pengolahan data hanya ditujukan pada analisis data secara deskriptif kualitatif, di mana materi atau bahan-bahan hukum tersebut untuk selanjutnya akan dipelajari dan dianalisis muatannya, sehingga dapat diketahui taraf sinkronisasinya, kelayakan norma, dan pengajuan gagasan-gagasan normatif baru.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini dibagi dalam IV Bab, maka sistematika penulisan disusun sebagai berikut :

BAB I : Merupakan bab pendahuluan yang mengemukakan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah,



tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan

BAB II : Tinjauan Pustaka yang akan menyajikan tentang Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan yang akan menguraikan tentang, hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah, ciri-ciri hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, obyek dan subyek hak tanggungan, pembebanan hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, tinjauan umum grosse akta menguraikan pengertian grosse akta, fungsi grosse akta, unsur-unsur grosse akta dan grosse akta hipotik, tinjauan umum eksekusi yang menguraikan tentang pengertian eksekusi, dan dasar pengaturan eksekusi.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Memuat hasil penelitian yang relevan dan sesuai dengan perumusan masalah yang telah dilakukan pembahasan terlebih dahulu.

BAB IV : Penutup

Bab ini berisi simpulan dari penelitian dan saran-saran tentang masalah-masalah yang dibahas dalam tesis ini.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan**

##### **1. Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah**

Perbankan sebagai lembaga keuangan yang memiliki kegiatan utama yaitu melakukan penyaluran kredit kepada masyarakat senantiasa memerlukan lembaga jaminan yang pasti dan kuat dalam pelaksanaannya. Retnowulan Sutantio berpendapat bahwa lembaga jaminan yang dianggap paling efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan. Pandangan yang hampir sama juga dikemukakan oleh Agus Yudha Hernoko dalam disertasinya yang menyebutkan penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah

adalah obyek jaminan paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.<sup>29</sup>

Keberadaan tanah sebagai obyek jaminan dari suatu utang-piutang telah dikenal dalam tatanan hukum Indonesia semenjak zaman Kolonial Belanda. Ketentuan yang mengatur tanah dapat dijadikan obyek jaminan dapat ditemukan dalam KUHPerdata yang mengatur bahwa apabila tanah dijadikan jaminan maka akan dibebani dengan hipotik. Ketentuan ini terus berlaku sampai kemudian dilakukan perubahan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Menurut Maria S.W. Sumardjono dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pembentuk Undang-Undang menginginkan perangkat aturan tentang Hak Tanggungan, yang baru terealisasi diundangkan pada tanggal 9 April 1996, dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.<sup>30</sup>

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian dari hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5

---

<sup>29</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit*, hlm. 4.

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 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.<sup>31</sup>

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.<sup>32</sup>

## 2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT;

Bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, adalah: "Bahwa jika debitor cidera janji, kreditor

---

<sup>31</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm. 51

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 51

pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain". Jadi hak mendahului dimaksudkan adalah bahwa kreditor pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>33</sup>

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT;

Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgesvolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya: hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang memunyainya.<sup>34</sup> *Droit de suite* merupakan salah satu prinsip dari hak kebendaan yang memang pada dasarnya dikenal oleh KUHPerdara dan sebaliknya tidak dikenal oleh Hukum Adat.

---

<sup>33</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 97

<sup>34</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (Yogyakarta : Liberty, 1981), hlm 25.

Bahwasannya sistem Hukum Adat tidak mengenal hak kebendaan antara lain dapat disimak dari karya Mahadi<sup>35</sup> yang menyatakan bahwa hak kebendaan seperti yang dimaksud KUHPerdara itu tidak ada dalam sistem Hukum Adat. Oleh sebab itu, walaupun obyek hak tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi hak milik orang lain, namun hak tanggungan itu selalu mengikuti di dalam tangan siapa pun obyek hak tanggungan berpindah, yang berarti prinsip *droit de suite* tersebut terdapat dalam UUHT.

c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>36</sup>

Apabila debitor cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, 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. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Apabila debitor cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek

---

<sup>35</sup> Mahadi, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, (Jakarta : Binacipta, 1983), hlm. 28.

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 52-53.

hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta *hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal 20 UUHT juga memberikan kemungkinan, atas kesepakatan penerima dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

d. Tidak dapat dibagi-bagi

Ciri-ciri lain dari hak tanggungan yaitu mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) UUHT.

### **3. Asas-asas Hak Tanggungan**

Asas-asas dari hak tanggungan ini meliputi:

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan." Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum." Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.<sup>37</sup>

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

---

<sup>37</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm 54-55.



Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa: "Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa : "Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi."

#### **4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan**

##### **a. Obyek Hak Tanggungan**

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- 1) Dapat dinilai dengan uang;
- 2) termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
- 3) mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
- 4) memerlukan penunjukan oleh undang-undang.<sup>38</sup>

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah:

- 1) Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm 56.

itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.<sup>39</sup>

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

#### b. Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 56-57

pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>40</sup>

Pemberi hak tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain dan bisa juga debitor bersama pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun juga bisa pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.<sup>41</sup>

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

## **5. Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 60

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm 61.

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.<sup>42</sup>

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa: "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut."

Pasal 11 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm 62.

- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek 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 bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi.<sup>43</sup>

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 64

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-buku hak tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku-tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku-tanah hak tanggungan dan hak tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.

Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, tanah tersebut wajib disertipikatkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku-tanah hak tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

## **6. Sertipikat Hak Tanggungan**

Sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Pasal 14 ayat (1) UUHT). Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka sertipikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada, atau dengan perkataan lain, yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>44</sup>

Menurut Rachmadi Usman tidak tertutup kemungkinan, bahwa adanya hak tanggungan dibuktikan dengan buku tanah hak tanggungan yang tersimpan dalam Kantor Pertanahan. Kata "tanda bukti" dalam Pasal 14 UUHT, tidak harus diartikan sebagai satu-satunya alat bukti. Pendaftaran dalam buku tanah mengikat pihak ketiga dan yang mengikat pihak ketiga tentunya apa yang tercatat atau terdaftar dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>45</sup>

Mengenai bentuk Sertipikat Hak Tanggungan, diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat (seharusnya ditulis Sertipikat), bahwa Sertipikat Hak

---

<sup>44</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm 461.

<sup>45</sup> *Loc. Cit*



Tanggungannya itu terdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen dengan bentuk sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.

UUHT tidak mengatur kapan Sertipikat Hak Tanggungan harus diterbitkan. Karenanya mungkin saja tanggal buku tanah tidak harus sama dengan tanggal pengeluaran Sertipikat Hak Tanggungan.

## **7. Hapusnya Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa:

- a. Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
  - 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
  - 2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
  - 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
  - 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang

dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

- b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah

yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

- d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.<sup>46</sup>

## **8. Eksekusi Hak Tanggungan**

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Karenanya hak eksekusi obyek hak tanggungan berada di tangan kreditor (pemegang hak tanggungan).

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan:  
Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm 77-78.

c. Sedangkan dalam ayat (2) atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
- b. berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Menurut hukum, apabila debitor cedera janji, baik kreditor (pemegang hak tanggungan) maupun kreditor biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Akan tetapi, kita mengetahui bahwa penyelesaian utang piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya, dengan diadakannya lembaga hak tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus, berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1997), hlm 410-411.

Sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa cara esekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan kepada kreditor pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitor cedera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor (pemegang hak tanggungan) pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitor cedera janji.

Melalui Pasal 6 UUHT, pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang hak tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut parate eksekusi. Karena yang diberikan itu berupa hak, maka dalam hukum berlaku prinsip: terserah kepada pemilik hak akan menggunakannya atau tidak.

Tidak ada larangan untuk tidak memanfaatkan hak yang diberikan kepada orang atau pihak tertentu.<sup>48</sup>

Bertalian dengan parate eksekusi, Angka 9 Penjelasan Umum atas UUHT menyatakan : walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herzien Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeleing van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) jo ayat (3) harus dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

---

<sup>48</sup> J. Satrio, *Janji-janji (Bedingeng) dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan*, Media Notariat Edisi Januari – Maret, (Jakarta : Ikatan Notaris Indonesia, 2002), hlm 36.

## **B. Tinjauan Umum Grosse Akta**

### **1. Pengertian Grosse Akta**

Dalam Pasal 1 angka 11 UUJN disebutkan bahwa Grosse Akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Dan berdasarkan Pasal 54 UUJN ditentukan bahwa kepada setiap orang yang langsung berkepentingan pada suatu akta notaris, kepada para ahli waris atau penerima haknya dapat diberikan satu grosse dari akta tersebut.

Rumusan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mulai berlaku sejak tanggal 31 Oktober 1964, berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1964 yang kemudian diganti dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970.<sup>49</sup>

Pasal 55 UUJN *juncto* Pasal 856 Rv Indonesia (841 Rv Belanda) mengatur tentang pengeluaran grosse kedua dan seterusnya, yang baru dapat dilakukan setelah ada surat perintah hakim berdasarkan permohonan pihak yang menghendaki

---

<sup>49</sup> Sudikno Mertokusumo, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangan di Indonesia Sejak 1942 dan Apakah Kemanfaatannya Bagi Kita Bangsa Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1998), hlm 172-173.

dikeluarkannya suatu grosse. Namun dari seluruh ketentuan tentang grosse tersebut di atas, tidak ada satupun yang mengatur tentang definisi dari grosse akta itu sendiri.

## 2. Fungsi Grosse Akta

Grosse akta mempunyai kaitan yang erat dengan masalah jaminan, karena ia merupakan sarana yang memudahkan dan karenanya membuka kemungkinan yang lebih lebar bagi kreditor untuk mendapatkan pelunasan tagihannya.<sup>50</sup>

Hal ini diperoleh karena grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial yang menurut Star Busman akta yang demikian berdasarkan ketentuan Pasal 224 H.I.R., dengan fiat dari Ketua Pengadilan dapat dieksekusi, karena penetapan adanya hak-hak di dalam suatu akta demikian, yang telah dibuat dalam bentuk tertentu di hadapan seorang pejabat umum yang oleh undang-undang dinyatakan berwenang untuk itu, memberikan cukup jaminan yang dapat dipercaya untuk disejajarkan dengan suatu keputusan hakim.<sup>51</sup>

Selain hal tersebut di atas menurut Retnowulan Sutantio grosse akta mempunyai kegunaan lainnya yaitu dengan menunjuk kepada Pasal 1889 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa

---

<sup>50</sup> J. Satrio, *Op.cit.*, hlm 236.

<sup>51</sup> *Loc. Cit.*



dalam hal atas hak yang asli tidak ada lagi, maka grossenya memberikan kekuatan pembuktian yang sama dengan aslinya.<sup>52</sup>

### **3. Unsur-unsur Grosse Akta**

Dari pendapat para ahli serta beberapa peraturan dapat disimpulkan bahwa suatu grosse mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Berbentuk akta otentik
- b. Mempunyai kekuatan sebagaimana suatu keputusan pengadilan.
- c. Diberikan kekuatan seperti itu atas dasar, bahwa pejabat yang menetapkan hak yang ada dalam akta yang bersangkutan, mempunyai integritas yang tinggi.<sup>53</sup>

### **4. Grosse Akta Hipotik**

Jaminan kebendaan hak hipotik pengaturannya terdapat dalam KUHPerdara Buku II, yaitu dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1170, Pasal 1173 sampai dengan Pasal 1185, Pasal 1189 sampai dengan Pasal 1194 dan Pasal 1198 sampai dengan Pasal 1232. Sebelum lahirnya hak tanggungan hipotik hanya dapat diterapkan pada hak-hak atas tanah yang dikenal dalam KUHPerdara.

---

<sup>52</sup> Retnowulan Sutantio, *Op. Cit*, hlm 200.

<sup>53</sup> J. Satrio, *Op.Cit.*, hlm. 236.

Pasal 1162 KUHPerdara menyebutkan bahwa hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Suatu perjanjian untuk mengadakan hipotik, seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian jaminan pada umumnya, merupakan suatu perjanjian "*accessoir*". Perjanjian tersebut harus diadakan dengan akta otentik (notaris) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1171 KUHPerdara, sedangkan yang dapat dibebani dengan hipotik adalah tanah-tanah *eigendom*, *opstal* dan *erfpacht* (Pasal 1164 KUHPerdara). Hipotik merupakan perjanjian jaminan kebendaan yang sifatnya *accessoir* terhadap perjanjian pokok. Terjadinya atau timbulnya hipotik karena ada perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam-meminjam yang membutuhkan jaminan kepastian hukum pelaksanaan perikatan. Sebagai perjanjian aksesori hipotik tidak dapat berdiri sendiri, oleh karena itu terjadi dan hapusnya hipotik bergantung pada perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian kredit merupakan perjanjian pokoknya, maka hipotik akan hapus apabila perjanjian kreditnya hapus.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Rahmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 249

Hipotik adalah lembaga jaminan kebendaan yang sangat disukai oleh para kreditor terutama karena mengandung sifat-sifat yang sangat menguntungkan bagi para kreditor.<sup>55</sup>

Pasal 1171 KUHPerdara menegaskan bahwa hipotik harus diadakan dengan akta otentik (notaris), dan dapat diterbitkan grosse aktanya untuk kepentingan eksekusi. Pasal 224 HIR mengenal dan mengandung ketentuan dua bentuk grosse akta yang terdiri :

- a. akta hipotik (*grosse akta van hypotheek*); dan
- b. akta pengakuan hutang (*notariele schuldbrieven*).<sup>56</sup>

Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG memperkenankan eksekusi terhadap perjanjian, asal perjanjian itu berbentuk grosse akta. Karena dalam bentuk perjanjian grosse akta pasal tersebut mempersamakannya dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sehingga pada perjanjian yang berbentuk grosse akta dengan sendirinya menurut hukum telah melekat nilai kekuatan eksekutorial. Dengan demikian, apabila pihak debitor tidak memenuhi pelaksanaan perjanjian secara sukarela, pihak kreditor dapat mengajukan permintaan eksekusi ke pengadilan, agar isi perjanjian dilaksanakan secara paksa.<sup>57</sup>

### C. Tinjauan Umum Eksekusi

---

<sup>55</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit*, hlm 103.

<sup>56</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm 198.

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm. 8-9

## 1. Pengertian Eksekusi

Menurut Hukum Eksekusi, istilah eksekusi mengandung makna sebagai suatu upaya paksa untuk merealisasi hak kreditor dan/atau sanksi apabila debitor tidak melaksanakan kewajiban dengan sukarela. Berdasarkan pengertian tersebut dapat ditarik beberapa unsur dari eksekusi yaitu upaya paksa, untuk merealisasi hak, atau sanksi.

Pelaksanaan putusan (Eksekusi) diatur dalam Pasal 195 HIR, Pasal 195 (1) menyebutkan pelaksanaan pengadilan dari putusan-putusan perkara yang dalam tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri dijalankan atas perintah dan pimpinan dari Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara itu dalam tingkat pertama dengan cara yang akan disebutkan dalam ayat berikutnya.

58

Pasal ini memberikan pengertian eksekusi adalah sama dengan pelaksanaan putusan hakim. Pengertian dan jenis eksekusi telah mengalami perkembangan pada saat ini, tidak seperti yang di atur dalam HIR. Banyak sarjana yang memberikan definisi atau pengertian dari eksekusi.

Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara.<sup>59</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat diketahui bahwa

---

<sup>58</sup> Mochammad Djai's dan RMJ. Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2008), hlm 220

<sup>59</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm 5.

eksekusi hanya dilaksanakan terhadap putusan pengadilan. Hal ini dapat mengandung pengertian bahwa eksekusi hanya dilaksanakan terhadap putusan hakim saja. Pengertian eksekusi yang dikemukakan oleh sarjana ini tidak sesuai dengan pembagian eksekusi yang dikemukakannya. Beliau mengemukakan bahwa eksekusi tidak hanya terhadap putusan hakim saja namun juga eksekusi terhadap grosse akta hipotik dan grosse surat utang notariil. Sehingga dapat dikatakan bahwa pengertian eksekusi yang dikemukakan merupakan pengertian eksekusi secara sempit dan belum mencakup pengertian yang luas mengenai eksekusi.

Eksekusi adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan dengan sukarela".<sup>60</sup> Berdasarkan pengertian yang dikemukakan oleh kedua sarjana tersebut, maka dapat diketahui bahwa pengertian eksekusi hanya berkisar eksekusi terhadap putusan hakim. Hal ini terlihat bahwa pengertian eksekusi yang mereka kemukakan hanya merupakan pengertian eksekusi dalam arti sempit pula bukan dalam arti menyeluruh.

Eksekusi adalah realisasi dari kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut".<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : C V. Mandar Madju, 1990), hlm 130.

<sup>61</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm 212.

Beberapa pendapat di atas hanya memberi pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Padahal dalam praktek pada saat ini, eksekusi tidak hanya terbatas pada pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum tetap, tetapi terus berkembang seiring dengan perkembangan masyarakat.

Eksekusi dalam praktek tidak selalu didasarkan pada putusan hakim saja, tetapi juga berasal dari putusan oleh badan atau instansi yang diberi wewenang oleh undang-undang dan yang berasal dari perjanjian. Eksekusi dapat dijalankan atau dilaksanakan berdasarkan Pasal 666 KUHPerdara yang mengatur mengenai eksekusi dahan dan akar, eksekusi terhadap surat paksa, dan eksekusi terhadap surat pernyataan bersama. Sehingga pengertian eksekusi adalah upaya paksa untuk merealisasikan hak.

## **2. Dasar Pengaturan Eksekusi**

Bagi setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi, harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan yang diatur dalam HIR atau RBG. Pedoman aturan tata cara eksekusi diatur dalam Bab Kesepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat RBG. Pada bagian tersebut telah diatur pasal-pasal tata cara "menjalankan" putusan pengadilan, mulai dari:

- a. tata cara peringatan (*aanmaning*);
- b. sita eksekusi (*executorial beslag*); dan
- c. penyanderaan (*gijzeling*).<sup>62</sup>

Cara-cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi tadi diatur mulai Pasal 195 sampai Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 258 RBG. Namun pada saat sekarang, tidak semua ketentuan pasal-pasal tadi berlaku efektif. Yang masih betul-betul efektif berlaku terutama Pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan Pasal 258 RBG. Sedang Pasal 209 sampai Pasal 223 HIR atau Pasal 242 sampai Pasal 257 RBG yang mengatur tentang "sandera" (*gijzeling*), tidak lagi diperlakukan secara efektif. Seorang debitor yang dihukum untuk membayar hutangnya berdasar putusan pengadilan, tidak lagi dapat "disandera" sebagai upaya memaksa sanak-keluarganya melaksanakan pembayaran menurut putusan pengadilan.

Penghapusan pasal-pasal eksekusi yang berkenaan dengan aturan sandera dilakukan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran (SEMA) No. 2/1964 tanggal 22 Januari 1964. Isi surat edaran ini sangat singkat. Hanya terdiri dari lima baris berupa "instruksi" yang ditujukan kepada seluruh pengadilan di lingkungan peradilan umum :

---

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 2

- a. tidak boleh dipergunakan lagi pasal-pasal aturan sandera (*gijzeling*), yakni Pasal 209-223 HIR atau Pasal 247-257 RBG;
- b. alasan larangan tersebut, karena tindakan penyanderaan terhadap seorang dianggap bertentangan dengan perikemanusiaan.<sup>63</sup>

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

---

<sup>63</sup> *Ibid*, hlm. 3



## **A. Kekuatan Eksekutorial Pada Sertipikat Hak Tanggungan sebagai Pengganti Grosse Akta Hipotik Sepanjang Mengenai Hak Atas Tanah untuk Melakukan Eksekusi**

Perkembangan ekonomi dan perdagangan di Indonesia akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit dari lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan lainnya. Pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan untuk keamanan pembayaran kembali atas pemberian kredit tersebut. Jaminan harus tetap ideal karena jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang yang dijaminan tersebut apabila debitur wanprestasi.<sup>64</sup>

Jaminan yang ideal (baik) tersebut terlihat dari :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet.4, (Bandung PT Citra Aditya Bakti, 2003), hlm 397.

<sup>65</sup> Soebekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan Ketiga, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 29.

Jaminan mempunyai fungsi sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara. Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Sedangkan Pasal 1132 KUHPerdara menjelaskan kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu yang sah untuk didahulukan. Dari ketentuan pasal tersebut di atas, kreditor mempunyai dasar hukum yang kuat untuk meminta jaminan kepada debitornya dan jaminan yang diberikan dapat kepada lebih dari satu kreditor (kreditor-kreditor konkuren dalam arti mempunyai kedudukan yang sama tingkatannya).

Pasal 1131 KUHPerdara memang telah mengatur bahwa segala kekayaan si berhutang menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya tapi tidak menjamin kekayaan harus ada pada saat si berhutang wanprestasi. Apabila selama hubungan utang piutangnya berlangsung sebagian harta kekayaan debitor dijual kepada pihak lain, hingga sisanya tidak lagi cukup untuk pelunasan piutangnya secara penuh, karena bukan lagi merupakan harta kekayaan debitor, dengan

demikian bagian yang dijual itu bukan lagi merupakan jaminan yang dimaksudkan dalam Pasal 1131 KUHPerdata.<sup>66</sup>

Seiring dengan meningkatnya pembangunan, maka diperlukan peraturan di bidang hukum pembebanan jaminan yang lebih kuat dan mampu memberi kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan sehingga dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan.

Harapan adanya suatu peraturan perundang-undangan yang lengkap mengenai pengikatan agunan (Hak Tanggungan) telah ada sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Unifikasi yang dicapai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), meliputi penguasaan atas tanahnya, termasuk hak jaminan atas tanah. Lembaga hak jaminan atas tanah yang disediakan oleh UUPA disebut dengan Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan akan diatur lebih lanjut dengan undang-undang. Untuk itu, di dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *Hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband*

---

<sup>66</sup> Boedi Harsono, *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Makalah Disampaikan Pada Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan, (Jakarta : 10 April 1996), hlm 2.

tersebut dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190.<sup>67</sup>

Pembentukan lembaga hak tanggungan tersebut baru terlaksana pada tahun 1996, dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dengan adanya ketentuan tersebut, maka ketentuan hipotik yang mengenai hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi kecuali ketentuan hipotik atas kapal masih tetap berlaku.

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1)) UUHT 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>68</sup>

Mengenai obyek yang dapat dibebani hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Sedangkan bagi subyek pemegang hak

---

<sup>67</sup> Boedi Harsono, *Tanah sebagai Jaminan Kredit Suatu Tinjauan Yuridis, Hukum dan Pembangunan*, Nomor 5 Tahun ke-XIX (Jakarta : Universitas Indonesia, 1989), hlm. 420.

<sup>68</sup> Boedi Harsono, "*Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*," (Makalah Disampaikan Pada Lokakarya Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Angkatan III, (Jakarta : 18-19 Juli 1996), hlm 1.

tanggung di dalam UUPA tidak ada ketentuan mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kreditor pemegang hak tanggungan. Pertimbangannya adalah bahwa hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah tidak memberikan kewenangan pada kreditor untuk langsung memiliki tanahnya bila debitor wanprestasi, melainkan terbatas pada penjualan tanah yang bersangkutan dalam hal debitor melakukan wanprestasi dan mengambil dari hasilnya sebagian/seluruhnya untuk pelunasan piutangnya.

Apabila diambil perbandingannya dengan hipotik Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam pemberian hipotik, hipotik tersebut dapat diberikan kepada setiap kreditor tanpa dipersoalkan apakah perorangan atau badan hukum, apakah warga negara Indonesia atau warga negara asing, atau badan hukum asing dan juga tempat tinggal atau kedudukannya tidak mempengaruhi kemungkinan untuk menjadi pemegang hipotik.<sup>69</sup>

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan. Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Karenanya hak eksekusi obyek hak tanggungan berada di tangan

---

<sup>69</sup> Boedi Harsono, *Masalah Hipotik dan Credietverband*, (Jakarta : Agustus 1983), hlm. 83.

kreditor (pemegang hak tanggungan). Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan:

Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:

1. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Dari ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu:

1. berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
2. berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Menurut J. Satrio dalam Rachmadi Usman penyebutan kedua cara tersebut secara berurutan memberikan dasar bahwa pembuat undang-undang menyadari, bahwa pelaksanaan kedua cara itu berbeda, yang satu berdasarkan titel eksekutorial dan karenanya,

seperti suatu keputusan pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedang yang lain eksekusi di luar campur tangan pihak pengadilan.<sup>70</sup>

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi menjadi signifikan, mengingat Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 tersebut di atas, peraturan mengenai

---

<sup>70</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm. 490.

eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesische Reglement*, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah disebutkan di atas, maka menurut penulis terdapat beberapa unsur yang penting untuk dikaji dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial, yaitu:

1. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan keputusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
2. Sertipikat Hak Tanggungan adalah pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi;
3. Mengingat sampai saat ini belum terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus tentang eksekusi hak tanggungan maka menurut ketentuan Pasal 26 UUHT dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus memperhatikan ketentuan eksekusi hipotik. Dalam Penjelasan Pasal 26 UUHT disebutkan bahwa eksekusi hipotik tersebut mengacu ketentuan



Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesische Reglement*, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Dengan demikian UUHT sudah mengatur secara jelas dan tegas bahwa secara hukum kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan adalah sebagai pengganti grosse akta hipotik dan dalam pelaksanaan eksekusinya mengacu kepada ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg, yang mengatur bahwa grosse akta memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan hakim berkekuatan hukum tetap.

Menurut Herowati Poesoko grosse dalam pengertian sederhananya adalah merupakan salinan dari suatu akta otentik yang dapat dilaksanakan eksekusinya. Pasal 224 HIR antara lain mengatakan bahwa grosse akta mempunyai redaksi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", maksudnya pelaksanaannya dapat dimintakan kepada hakim, karena grosse yang demikian adalah berkekuatan sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kreditor juga memiliki wewenang untuk menjual benda jaminan dikarenakan akta tersebut memiliki kekuatan eksekutorial.<sup>71</sup>

Grosse akta apabila mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka yang dimaksud dengan grosse akta saat ini adalah grosse akta pengakuan utang yang

---

<sup>71</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 158.

dibuat secara notariil. Dengan demikian hanya terdapat 1 (satu) akta yang dapat diterbitkan grossenya yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yakni salinan akta pengakuan utang. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah mempersempit batasan dari grosse akta yang dapat diterbitkan oleh notaris, hal ini berbeda dengan Peraturan Jabatan Notaris yang tidak mengatur batasan akta yang dapat diterbitkan grossenya, sehingga dapat ditafsirkan semua akta notaris dapat diterbitkan grossenya.

Tujuan dibuatnya grosse akta adalah untuk melindungi kepentingan kreditor, dalam prakteknya terkadang perbankan dalam melakukan pengikatan kredit masih meminta untuk dibuatkannya Grosse Akta Pengakuan Utang yang merupakan salinan dari Akta Pengakuan Utang yang memiliki kekuatan eksekutorial. Maksudnya adalah untuk menjamin pelaksanaan dari hak-hak kreditor secara lebih cepat tanpa melalui tata cara pengajuan gugatan seperti dalam perkara-perkara pengadilan biasa.<sup>72</sup>

Tujuan pengaturan grosse tersebut menurut penulis merupakan perlindungan hukum bagi kreditor, pemegang hak jaminan manakala debitor wanprestasi. Menurut M. Yahya Harahap pada prinsipnya makna asas grosse akta mengandung nilai kekuatan eksekutorial.<sup>73</sup> Sehingga kreditor dapat langsung dan segera mengajukan

---

<sup>72</sup> Hasil wawancara dengan Jantje Tengko, Notaris di Kota Manado, tanggal 23 Desember 2009

<sup>73</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 110.

permohonan ke Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi pemenuhan isi perjanjian manakala pihak debitor cidera janji.

Pelaksanaan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, terlebih dahulu harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri, di mana benda tidak bergerak tersebut berada untuk kemudian dilakukan penjualan di muka umum secara lelang. Dari hasil pelelangan tersebut maka hak-hak kreditor akan dibayar, seandainya ada sisa dalam pelunasan hutang tersebut, dan setelah dikurangi biaya-biaya, maka sisanya akan dikembalikan kepada debitor.

Berdasarkan pendapat para ahli hukum dan Ketentuan Pasal 224 HIR dapat diketahui bahwa grosse akta merupakan salinan dari suatu akta otentik yang dibuat oleh notaris yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Menurut M. Khoidin penempatan titel eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan tidak sesuai dengan sistem hukum perdata di Indonesia, khususnya dengan hukum jaminan dan ketentuan hukum yang mengatur eksekusi grosse akta. Lebih lanjut M. Khoidin berpendapat bahwa dalam hukum jaminan telah ditentukan hak preferensi kreditor diaktualisasikan dalam hak parate eksekusi dan eksekusi obyek jaminan atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri tercantum dalam perjanjian pemberian jaminan. Sedangkan ketentuan mengenai eksekusi terhadap grosse akta diatur dalam Pasal 224 HIR

yang bersifat limitatif, yaitu hanya tertuju pada grosse akta hipotik dan surat utang.<sup>74</sup>

Apabila mengacu pada pandangan hukum di atas maka pencantuman titel eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan menyimpang dari ketentuan Pasal 224 HIR, oleh karena sertipikat di Indonesia merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh seseorang setelah melalui proses pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Sedangkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat. Kedua aturan tersebut sama-sama menunjukkan bahwa sertipikat adalah alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian secara hukum sertipikat tanah bukanlah salinan dari akta otentik yang dapat diterbitkan grosse dan memiliki kekuatan eksekutorial.

Namun menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan merupakan pengganti dari grosse akta hipotik (Pasal 14 UUHT jo Pasal 26 UUHT), dengan demikian seluruh prosedur dan tata cara dari eksekusi grosse akta hipotik pada masa lalu adalah sama dengan Sertipikat Hak Tanggungan. Untuk memperjelas hal ini menurut penulis sangat penting untuk menelusurinya secara historis

---

<sup>74</sup> M. Khoidin, *Problema Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta : LaksBang Presindo, 2005), hlm. 90.

hukum dan mengemukakan perkembangan hipotik khususnya yang berkaitan dengan tanah di Indonesia.

Secara historis penggantian grosse akta hipotik sebagaimana disebutkan Pasal 224 HIR dengan sertipikat hipotik dimulai dari terbitnya PMA Nomor 15 Tahun 1961 pada tanggal 23 September 1961. Selanjutnya dalam Pasal 7 ayat (2) PMA Nomor 15 Tahun 1961 disebutkan bahwa Sertipikat *hypotheek* dan *credietverband*, yang disertai salinan akta mempunyai fungsi grosse akta hipotik dan *credietverband* serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (S.1941-44) dan Pasal 258 *Rechtsreglement Buitengewesten* (S. 1927-227) serta Pasal 18 dan 19 Peraturan tentang *credietverband* (S.1908-542)<sup>75</sup>.

Pergeseran dalam pembuatan akta hipotik terjadi setelah lahirnya UUPA dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Berdasarkan PMA Nomor

---

<sup>75</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hl. 162

15 Tahun 1961, maka yang dimaksud dengan Pejabat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut di atas adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 3 PMA Nomor 15 Tahun 1961 dengan tegas dikatakan bahwa Akta Pembebanan Hipotik dan *Credietverband* dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat letak tanah yang bersangkutan. Ketentuan tersebut di atas menurut penulis telah menetapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang membuat akta hipotik atas tanah, dan untuk seterusnya telah mengambil alih kewenangan notaris dalam membuat akta hipotik. Menurut Pasal 1171 KUHPerdara akta hipotik merupakan akta otentik, dengan demikian akta tersebut seharusnya dibuat oleh notaris sebagai satu-satunya pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik.

Berkaitan dengan hal yang penulis kemukakan di atas, maka hal ini terjadi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, pada bagian "menimbang" dalam sub e dikatakan, bahwa berhubungan dengan itu, maka pembebanan dan pendaftaran hipotik serta *Credietverband* harus diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut di atas. Selanjutnya dalam bagian "memutuskan" memang dikatakan, bahwa "dengan menyampingkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan yang bertentangan", menetapkan Peraturan tentang

Pemasangan dan Pendaftaran hipotik serta *Credietverband*.<sup>76</sup> Dengan demikian ketentuan-ketentuan tentang hipotik atas tanah menurut penulis telah dikesampingkan secara tegas oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian dalam prakteknya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah mengambil alih ketentuan yang berkaitan Pemasangan dan Pendaftaran hipotik serta *Credietverband*.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (2) PMA Nomor 15 Tahun 1961 dikatakan, bahwa akta yang dimaksudkan dalam Pasal 3, yang ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan pejabat, dibuat sebanyak yang diperlukan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri dan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, yang masing-masing memerlukan satu lembar. Pasal tersebut perlu dikaitkan dengan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2), agar menjadi lebih jelas. Pasal 7 ayat (1) mengatakan, bahwa salinan dari akta yang dimaksudkan dalam Pasal 4 ayat (2) yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan, dijahit menjadi satu oleh Pejabat tersebut dengan Sertipikat hipotik/*credietverband* yang bersangkutan dan diberikan kepada kreditor yang berhak. Kemudian dijelaskan dalam Pasal 7 ayat (2) bahwa: Sertipikat hipotik dan *credietverband*, yang disertai akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 224 *Reglement*

---

<sup>76</sup> *Ibid*, hlm. 161-162.

Indonesia yang diperbaharui (S.1941-44 dan Pasal 258 *Rechtsreglement Buitengewesten* (S. 1927-227) serta Pasal 18 dan 19 Peraturan tentang *credietverband* (S.1908542).<sup>77</sup>

Ketentuan Pasal 7 ayat (2) PMA No. 15 Tahun 1961 kemudian dituangkan dalam Pasal 14 ayat (5) UU Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 yang menyatakan bahwa sertipikat hipotik mempunyai kekuatan

eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan. Selanjutnya dalam Surat Edaran Mendagri No. 594.3/3102/Agr, tanggal 9 September 1987, disebutkan bahwa agar sertipikat hipotik/*credietverband* mempunyai kekuatan eksekutorial, maka perlu ada titel eksekutorialnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR, jadi titel eksekutorialnya bukan tercantum pada akta hipotik/*credietverband* (butir 1 huruf c). SE Mendagri tersebut kembali menegaskan bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (5) UU No. 16/1985 sertipikat hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial dan dilaksanakan seperti putusan pengadilan.

Namun butir 2 SE Mendagri tersebut menganulir kembali keberadaan titel eksekutorial dengan menyatakan bahwa titel eksekutorial tidak perlu lagi dicantumkan baik pada akta maupun sertipikat hipotik/*credietverband*, karena atas kuasa undang-undang (*vide* UURS) telah diberi kekuatan eksekutorial tanpa harus

---

<sup>77</sup> *Ibid*, hlm. 162-163.



mencantumkan titel eksekutorial. Pemerintah menyadari kesalahannya dalam menghilangkan adanya titel eksekutorial pada suatu akta yang dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial. Maka kemudian melalui Surat Edaran Kepala BPN No. 594.3/239/KBnN, tanggal 29 Desember 1988 dikatakan bahwa: "Sungguhpun dalam Pasal 14 ayat (5) UU No. 16/1985 telah ditetapkan bahwa Sertipikat Hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan, namun demikian untuk lebih mempermudah dalam pelaksanaan eksekusinya, perlu kiranya pada Sertipikat Hipotik maupun *credietverband* tetap dicantumkan titel eksekutorial yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman".

Meski telah dilakukan koreksi namun di dalam SE Kepala BPN menurut Herowati Poesoko masih terdapat 2 (dua) kekeliruan, pertama, dikatakan bahwa pencantuman titel eksekutorial adalah "untuk lebih mempermudah dalam pelaksanaan Padahal, pencantuman titel eksekutorial adalah merupakan syarat mutlak (utama) bagi suatu dokumen agar dapat dieksekusi secara paksa atas perintah pengadilan, jadi bukan sekedar untuk mempermudah eksekusi. Titel eksekutorial oleh SE BPN ditempatkan pada sertipikat hipotik dan *credietverband*, padahal dalam PMA No. 15/1961 dan UU No. 16/1985 tidak ada ketentuan yang mengharuskan titel eksekutorial

dicantumkan pada sertipikat hipotik atau sertipikat *credietverband*. Seharusnya titel eksekutorial ditempatkan pada (grosse) akta hipotik dan *credietverband*, bukan pada sertipikatnya.<sup>78</sup>

Pencantuman titel eksekutorial pada sertipikat hipotik dan *credietverband*, dipertegas dengan terbitnya SE Kepala BPN No. 620.1-1555 (2 Mei 1989). SE Kepala BPN tersebut kembali menyatakan bahwa pada akta hipotik dan *credietverband* tidak perlu ada titel eksekutorial, tetapi cukup tercantum pada sertipikat hipotik/*credietverband*. Oleh karena itu pada blanko Akta hipotik/*credietverband* yang baru tidak perlu dicantumkan titel eksekutorial (butir 1). Sedang blanko akta hipotik dan *credietverband* cetakan lama yang ada titel eksekutorialnya dinyatakan tidak berlaku, dan selanjutnya dipergunakan blanko akta hipotik dan *credietverband* cetakan baru yang tidak dilengkapi dengan titel eksekutorial (butir 2 dan 3).

Menurut Herowati Poesoko butir 4 SE Kepala BPN tersebut secara melampaui wewenang telah memerintahkan kepada PPAT untuk mencoret titel eksekutorial yang terdapat pada blanko akta hipotik/*credietverband* cetakan lama jika hendak digunakan. Pencoretan dilakukan dengan diparaf oleh PPAT yang bersangkutan. Pemberian perintah kepada PPAT untuk mencoret titel eksekutorial yang ada pada akta hipotik/*credietverband* itu jelas melanggar undang-

---

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm. 164-165.

undang. Karena, wewenang untuk mencantumkan titel eksekutorial pada suatu akta didasarkan atas perintah undang-undang. Oleh karena itu perintah untuk mencoret titel eksekutorial juga harus berdasarkan undang-undang, bukan dengan surat edaran menteri atau pejabat setingkat menteri yang kedudukannya jauh berada di bawah undang-undang.<sup>79</sup>

Berdasarkan uraian di atas, penulis berpendapat bahwa Pasal 14 jo 26 UUHT hanya mengambil alih ketentuan dan tata cara pencantuman title eksekutorial dari akta hipotik yang berkaitan dengan tanah setelah berlakunya PP. No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian UUHT sebenarnya dalam hal ini tidak membawa perubahan yang mendasar dalam proses pencantuman title eksekutorial yang menjadi dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Apabila mengacu pada Pasal 224 HIR maka penulis sependapat dengan kebanyakan ahli hukum bahwa penempatan title eksekutorial dalam Sertipikat Hak Tanggungan adalah hal yang tidak tepat oleh karena sertipikat bukanlah salinan akta otentik melainkan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Sedangkan akta hipotik adalah akta otentik yang harusnya dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dalam hal ini notaris (Pasal 1171 KUHPerdara). Dan apabila melihat pada Putusan Mahkamah Agung No. 1520 K/Pdt/1984, sangat jelas

---

<sup>79</sup> *Ibid*, hlm.165-166.

pendirian Mahkamah Agung bahwa yang dimaksud dengan grosse akta dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg adalah grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang. Dalam hal ini putusan Mahkamah Agung tersebut bersifat limitatif, sehingga tidak ada ruang gerak untuk menafsirkan lebih jauh terdapatnya grosse akta yang lain selain grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang. Oleh karena itu menurut penulis telah terjadi kesimpang-siuran dan tumpang tindih pengaturan hukum tentang grosse akta yang mengandung kekuatan eksekutorial.

Dalam prakteknya Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang apabila dilihat dari sisi hukum tidak memiliki kekuatan eksekutorial, oleh karena APHT tidak mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, Namun APHT tersebut akan di daftarkan kepada Kantor Pertanahan dan menjadi satu kesatuan dengan Buku Tanah Hak Tanggungan yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian menurut Jantje Tengko Notaris di Kota Manado, pencantuman title eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan adalah sah oleh karena diatur secara tegas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Hasil wawancara dengan Jantje Tengko, Notaris di Kota Manado, tanggal 23 Desember 2009

Penulis sependapat, mengingat ketentuan yang menyebutkan bahwa sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan diatur secara tegas dalam Pasal 14 jo 20 jo 26 UUHT, menurut penulis membawa konsekuensi bahwa Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebagai dasar pelaksanaan eksekusi, oleh karena Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah di Indonesia yang diatur dalam UUHT dan masih berlaku hingga saat ini.

Selain hal tersebut untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 jo 14 UUHT tersebut diperlukan terlebih dahulu penetapan/fiat pengadilan, dengan demikian hakim mempunyai kewenangan untuk menilai kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang dijadikan dasar eksekusi. Namun menurut M. Khoidin, selama ini pengadilan jarang melakukan penilaian terhadap permohonan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan. Tidak terdapatnya penolakan dan ataupun penilaian hakim terhadap kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan tersebut lebih dikarenakan oleh keyakinan hakim bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan telah diatur secara jelas dalam UUHT.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> M. Khoidin, *Op. Cit*, hlm. 108

Menurut pandangan hukum penulis fakta hukum di atas dapat memberikan gambaran bahwa eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dalam prakteknya telah mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Dan apabila dilihat dari aspek keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum maka sudah seharusnya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan dapat dinyatakan berkekuatan hukum yang kuat. Oleh karena apabila tidak ada kepastian hukum akan membawa dampak buruk bagi dunia perbankan dan atau lembaga keuangan lainnya dalam melakukan eksekusi. Sedangkan pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti dalam prakteknya kebutuhan yang sangat signifikan.

## **B. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Eksekusi Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan Solusinya**

Eksekusi menurut Herowati Poesoko dalam pandangan yang berlaku umum senantiasa dikaitkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau dikaitkan dengan suatu akta dengan titel eksekutorial yang masuk dalam kategori Hukum Perdata Formil. Hukum Perdata sendiri menurut H.F.A. Vollmar secara substansif Hukum Perdata dibagi menjadi Hukum Materil dan Formil. Hukum perdata materil ialah aturan-aturan

Hukum yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata itu sendiri, sedangkan Hukum Perdata Formil menentukan cara, menurut mana pemenuhan hak-hak materil tersebut dapat dijamin. Hukum Perdata formil itu sebagian besar adalah identik dengan yang disebut Hukum Acara Perdata. Menurut mazhab historis, pembagian di atas masih harus dibagi lagi sebagai berikut: (1) Hukum materil dibagi menjadi hukum materil yang mengandung unsur-unsur materil; hukum materil yang mengandung unsur-unsur formil. (2) Hukum formil dibagi menjadi: hukum formil yang mengandung unsur-unsur materil; hukum formil yang mengandung unsur-unsur formil.<sup>82</sup>

Eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut Pasal 195 HIR, pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hukum oleh pengadilan. "Hak menjalankan putusan hakim" sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata merupakan keseluruhan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang yang dapat dipergunakan untuk memaksa seorang yang dikalahkan perkaranya untuk melakukan apa yang diwajibkan kepadanya sesuai dengan amar putusan hakim, bilamana pihak yang dikalahkan tidak melakukannya secara sukarela, maka pihak yang dimenangkan dengan mengajukan dapat

---

<sup>82</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 124

melaksanakan isi putusan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana perkara tersebut diajukan dengan bantuan alat-alat paksa.<sup>83</sup>

Menurut penulis eksekusi terjadi sebagai upaya terakhir dari kreditor untuk mendapatkan hak-haknya apabila debitor wanprestasi. Pengertian wanprestasi atau *breach of contract*, menurut Subekti adalah "Apabila si berutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan "wanprestasi", artinya debitor alpa atau lalai atau ingkar janji atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.<sup>84</sup> Setiap perikatan yang lahir dari perjanjian memuat seperangkat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan atau ditepati oleh para pihak dinamakan sebagai prestasi. Menepati (*nakoming*) berarti memenuhi isi perjanjian, atau dalam arti yang lebih luas "melunasi" (*betaling*) pelaksanaan perjanjian, yaitu memenuhi dengan sempurna segala isi, tujuan dari ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disetujui oleh para pihak.<sup>85</sup>

Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitor tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitor dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu: tidak melakukan apa yang disanggupi

---

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm 125-126

<sup>84</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, Intermasa, 1984), hlm. 1.

<sup>85</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumnus, 1986), hlm 56.



akan dilakukannya; melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>86</sup> Atau dapat dikatakan bahwa sama sekali tidak memenuhi prestasi; tidak tunai memenuhi prestasi; terlambat memenuhi prestasi; keliru memenuhi prestasi.

Konsekuensi adanya perikatan yang dibuat oleh para pihak (kreditor dan debitor), maka hak dan kewajiban sebagai hasil kesepakatan akan mengikat pada pihak kreditor dan debitor, selama masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban maka perikatan akan berjalan dengan lancar, namun manakala debitor enggan memenuhi kewajibannya dan sampai dapat dikategorikan bahwa debitor wanprestasi/ingkar janji, tentu pihak kreditor akan dirugikan kepentingannya. Apabila sampai terjadi hal tersebut maka pihak kreditor mempunyai hak untuk menuntut agar debitor memenuhi kewajibannya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa sebagaimana yang diatur oleh hukum.

Perjanjian kredit sebagai suatu perikatan, perlindungan hukum bagi kreditor oleh undang-undang sudah dijamin dengan harta benda debitor, hal tersebut diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara artinya manakala debitor wanprestasi, maka harta debitor itulah yang akan dijadikan jaminan dengan cara kreditor memohon kepada hakim untuk

---

<sup>86</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 45.

menjual harta benda debitor untuk dijual secara lelang dan hasil penjualannya akan dijamin untuk melunasi hutang tersebut, tetapi karena Pasal 1131 KUHPerdara merupakan eksekusi pelunasan hak dalam rangka jaminan umum yang eksekusinya memakan waktu yang lama dan biaya serta proses yang berbelit-belit. Proses tersebut bagi kreditor tidaklah efisien. Oleh sebab itu bagi kepentingan dan perlindungan kreditor diperlukan pendukung untuk menyertai perjanjian pokok (perjanjian kredit), yakni jaminan kebendaan dan bukan termasuk kategori perjanjian obligator, maksudnya perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk melahirkan, mengubah atau meniadakan hak kebendaan. Bahwa dengan adanya perjanjian kebendaan tersebut dapat menimbulkan hak kebendaan yang sifatnya mutlak, dalam arti dapat ditegakkan terhadap siapapun dan akan menduduki posisi sebagai kreditor preferen, yang apabila debitor wanprestasi maka kreditor preferen tersebut harus didahulukan pemenuhan prestasinya dan dapat mengesampingkan hak kreditor konkuren pada saat terjadi pelunasan hutang. Adanya jaminan khusus dengan menunjukkan benda tertentu yang disepakati oleh para pihak untuk dijadikan jaminan, maka kreditor terhadap pinjamannya itu dari semula sudah dibentengi lebih rapat dan efisien. Demikian pula dengan adanya jaminan khusus tersebut manakala debitor wanprestasi, pelunasan piutangnya mendapatkan kemudahan bagi kreditor.

Menurut Mochammad Dja'is UUHT mengatur tentang eksekusi obyek hak tanggungan secara sistematis dan terpadu. Ketentuan tentang jenis eksekusi obyek hak tanggungan secara keseluruhan diatur dalam Pasal 20 UUHT. Salah satu bentuk dari eksekusi tersebut adalah Eksekusi dengan pertolongan hakim yang diatur Pasal 20 (1) b UUHT jo. Pasal 14 (2) dan (3) UUHT.

Lebih lanjut Mochammad Dja'is menjelaskan bahwa prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*). Eksekusi dilakukan terhadap sertipikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata : DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertipikat hak tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim tersebut adalah prosedur eksekusi yang ada dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Penggunaan prosedur ini dengan tegas dapat dibaca dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT, seperti berikut ini. Salah satu ciri

hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Sehubungan dengan itu, pada sertipikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA," untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu, sertipikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG.<sup>87</sup>

Fungsi eksekusi *grosse akta hipotik/sertipikat hipotik* sampai dengan sertipikat hak tanggungan tetap mengacu pada Pasal 224 HIR/258 RBg., yang eksekusinya merupakan fungsi kewenangan *ex officio* Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi, bukan hanya terbatas atas pengeluaran surat

---

<sup>87</sup> Mochammad Dja'is, *Pelaksanaan Eksekusi Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional "Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan yang Menguntungkan Para Pihak", (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 29 Desember 2009), him. 9-11

penetapan yang memerintahkan eksekusi. Fungsi *ex officio* tersebut meliputi:<sup>88</sup>

- a. mulai dari tindakan *executorial beslag*;
- b. pelaksanaan pelelangan, termasuk segala proses dan prosedur yang diisyaratkan tata cara pelelangan;
- c. sampai kepada tindakan pengosongan dan penyerahan barang yang dilelang kepada pembeli lelang; atau
- d. sampai pada penyerahan dan penguasaan pelaksanaan secara nyata barang yang dieksekusi pada eksekusi riil.

Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Penetapan Ketua pengadilan Negeri tersebut bukanlah merupakan putusan Pengadilan Negeri yang diputus melalui gugatan perdata, tetapi merupakan jalan pintas. Terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.<sup>89</sup> Berdasarkan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang biasanya disusuli dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor Lelang merupakan penjual atas obyek Hak Tanggungan di muka umum. Namun sebelum Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan fiat eksekusi biasanya didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitor agar dalam jangka

---

<sup>88</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 18-19.

<sup>89</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Buku Kedua. (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004), hlm 64.

waktu tertentu dia memenuhi kewajibannya secara sukarela. Setelah prosedur tersebut dilalui, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah penjualan lelang atas obyek hak jaminan yang ditujukan kepada Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan penjualan lelang secara umum. Prosedur yang demikian berlaku terhadap eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan maka penulis memandang perlu untuk mengemukakan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Salah satu tugas pelayanan yang dilakukan oleh KPKNL adalah melayani pengguna jasa lelang untuk menjual barang melalui tata cara lelang.

Jenis lelang yang dapat dilaksanakan melalui KPKNL adalah :

- a. Lelang Noneksekusi Wajib
  - b. Lelang Noneksekusi Sukarela
  - c. Lelang Eksekusi.
1. Lelang Noneksekusi Wajib terdiri dari :
- a. Lelang Noneksekusi Wajib barang milik negara/daerah;
  - b. Lelang Noneksekusi Wajib barang yang dimiliki negara Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (bukan barang inventaris);
  - c. Lelang Noneksekusi Wajib barang milik BUMN/BUMD Non Persero;

- d. Lelang Noneksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama
2. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas permintaan perorangan atau badan hukum
3. Lelang Eksekusi :
- a. Lelang Eksekusi PUPN;
  - b. Lelang Eksekusi Pengadilan;
  - c. Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pusat/Daerah);
  - d. Lelang Eksekusi Harta Pailit;
  - e. Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT);
  - f. Lelang Eksekusi Barang Tidak Dikuasai/Dikuasai Negara Direktorat Jenderal Bea dan Cukai;
  - g. Lelang Eksekusi Barang Sitaan Berdasarkan Pasal 45 KUHP;
  - h. Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
  - i. Lelang Eksekusi Barang Temuan;
  - j. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
  - k. Lelang Eksekusi Gadai;
  - l. Lelang Benda Sitaan berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak

Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 2001.<sup>90</sup>

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan KPKNL melakukan 2 (dua) cara eksekusi, yaitu:

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT

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. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Dokumen persyaratan untuk mengajukan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT).

Syarat Umum :

- a. Permohonan Lelang;
- b. Daftar barang yang akan diajukan lelang;

Syarat khusus :

- a. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;

---

<sup>90</sup> M. Anwar Effendi, *Aspek Hukum Eksekusi Hak Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional "Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan yang Menguntungkan Para Pihak", (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 29 Desember 2009), tanpa hlm.



- b. Salinan/fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan;
  - c. Salinan/fotocopy Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
  - d. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
  - e. Asli/fotocopy bukti kepemilikan hak.
2. Penjualan Lelang Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 ayat (2)

Penjualan Lelang tunduk pada Pasal 224 HIR, Pasal 258 RGB apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri. Sehingga dalam penjualan lelang tersebut pemegang hak tanggungan harus meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk dimintakan fiat dan penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri dan selanjutnya Pengadilan Negeri yang akan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL.

Dokumen Lelang Eksekusi Pengadilan :

- a. Permohonan Lelang;
- b. Daftar Barang yang akan dilelang.

Syarat khusus ;

- a. Salinan/fotocopy Putusan dan/atau Penetapan Pengadilan
- b. Salinan/fotocopy Penetapan *Aanmaning*/teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
- c. Salinan/fotocopy Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;

- d. Salinan/fotocopy Berita Acara Sita;
- e. Salinan/fotocopy Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi;
- f. Salinan/fotocopy Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi;
- g. Asli dan/atau fotocopy bukti pemilikan hak.

Dalam Lelang Eksekusi ada faktor terdesak di mana Penjual sangat membutuhkan sementara pembeli tidak. Hal ini berakibat harga lelang eksekusi cenderung di bawah nilai wajar, atau di bawah harga pasar. Rendahnya harga barang yang dijual melalui lelang eksekusi, juga akibat biaya yang harus dikeluarkan. Untuk pemegang hak tanggungan yang mengajukan permohonan eksekusi melalui pengadilan harus memperhitungkan biaya eksekusi termasuk di dalamnya biaya pengumuman melalui harian/surat kabar dan untuk pembeli harus memperhitungkan pengeluaran biaya pengosongan (Eksekusi Riil Pasal 200 ayat (11) HIR, bea lelang, dan BPHTB).<sup>91</sup>

Citra Lelang sendiri oleh sebagian orang seringkali mendapat kecaman, karena penetapan harga limit oleh penjual atas barang yang dilelang dianggap terlalu rendah atau harga limit lelang hanya mengutamakan kepentingan (tagihan) kreditor saja. Dalam kenyataannya barang yang menjadi obyek lelang juga telah

---

<sup>91</sup> *Loc. Cit.*

semakin besar dan/atau semakin kompleks. Sehingga peran jasa penilai (*appraisal*) atau perusahaan jasa penilai pada waktu sekarang ini menjadi suatu kebutuhan yang penting dalam menetapkan harga limit barang yang akan dilelang. Kebutuhan jasa penilai ini menjadi sangat *urgent* (mendesak) pada lelang eksekusi karena sangat terkait dengan rasa keadilan dan kepastian hukum. Akan tetapi dalam UUHT ternyata belum mengatur penggunaan penilaian atau *appraisal* dalam penetapan harga limit terendah barang yang akan dilelang.

Harga limit diatur dalam Pasal 29 PMK. No. 40 Tahun 2006 Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, harga limit serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan nilai likuidasi. Untuk harga limit yang dengan cara menjual di bawah tangan.

Tahapan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang telah penulis uraikan di atas merupakan suatu kendala menurut penulis dalam prakteknya. Hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa proses eksekusi berdasarkan title eksekutorial tersebut memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya. Mengingat walaupun secara teoritis hakim hanya memeriksa syarat-syarat formal namun tidak tertutup kemungkinan terjadinya perlawanan oleh pihak yang merasa dirugikan dalam pelaksanaan eksekusi tersebut. Selain hal tersebut sebelum memberikan penetapan eksekusi hakim harus terlebih

dahulu harus memberikan teguran dan memanggil debitor secara layak.

Eksekusi obyek hak tanggungan secara paksa melalui Pengadilan Negeri tidak selalu berjalan dengan baik. Terdapat beberapa kendala yang dihadapi kreditor dalam menjalankan eksekusi secara paksa, sehingga hasilnya tidak sesuai harapan. Salah satu kendala bagi eksekusi obyek hak tanggungan melalui pengadilan adalah adanya gugatan perlawanan dari pemberi hak jaminan dengan alasan dia keberatan atas surat paksa, tanahnya telah disewakan sebelum dijaminkan, barang jaminan merupakan harta gono-gini, atau harga lelang terlalu rendah.<sup>92</sup>

Menurut Retnowulan Sutantio dalam M. Khoidin menjelaskan bahwa terdapat pula kendala teknis bagi eksekusi obyek hak tanggungan atas perintah Pengadilan Negeri, yaitu seringkali diajukan gugatan/bantahan dari debitor atau pihak ketiga, pembeli kesulitan melakukan pengosongan atas obyek hak tanggungan yang telah dibeli dari pelelangan, karena pihak Pengadilan Negeri melakukan penangguhan pengosongan dan sulit mencari pembeli lelang atau peminat pembeli lelang sedikit. Sedangkan J. Satrio berpandangan pada saat ini ada keengganan sementara orang untuk ikut serta dalam lelang obyek hak jaminan atau untuk menjadi pembeli dalam suatu eksekusi. Keengganan orang membeli melalui

---

<sup>92</sup> M. Khoidin, *Op. Cit*, hlm. 29.

lelang disebabkan oleh mahalny biaya lelang serta pengosongan atas barang yang dibeli kadangkala mengalami kesulitan dan bahkan harus mengajukan gugatan ke pengadilan.<sup>93</sup>

Rendahnya animo peminat lelang sangat berpengaruh pada jalannya eksekusi, mengingat apabila tidak ada peserta lelang atau obyek jaminan yang akan dilelang tidak laku, tentu akan sangat merugikan kreditor. Akibat sedikit atau bahkan tidak ada peminat lelang, maka seringkali bank (kreditor) terpaksa membeli sendiri obyek lelang. Pembelian barang jaminan yang dilakukan oleh bank tersebut tidak dilakukan secara langsung, melainkan melalui pihak ketiga “orang suruhan”, yang dapat berasal dari pegawai bank, pejabat bank atau orang lain yang diberi dana oleh bank untuk membeli barang jaminan. Dilihat dari aspek hukum perbuatan ini adalah batal, sekalipun di dalam perjanjian kredit atau perjanjian jaminan dicantumkan klausula bahwa bank boleh memiliki barang jaminan, maka klausula tersebut batal demi hukum. Selain hal tersebut pembelian demikian biasanya terjadi dengan harga yang sangat murah sehingga merugikan debitor selaku pemilik barang jaminan yang dilelang.<sup>94</sup>

Selain hal tersebut di atas pelaksanaan eksekusi termasuk Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta hipotik menurut M. Khoidin dapat dilawan oleh debitor selaku pihak

---

<sup>93</sup> *Ibid*, hlm. 30.

<sup>94</sup> *Ibid*, hlm. 30-31.

termohon eksekusi atau oleh orang lain, yang diajukan kepada. Perlawanan oleh termohon eksekusi disebut sebagai perlawanan pihak (*partij verzet*). Menurut Yahya Harahap dalam M. Khoidin dalil pokok yang dijadikan alasan untuk mengajukan *partij verzet* atas eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR adalah mengenai keabsahan formal dan alasan materil yang menyangkut besarnya jumlah hutang yang pasti. Jumlah hutang yang diminta untuk dieksekusi melebihi jumlah hutang yang terdapat dalam grosse akta. Di samping itu jumlah hutangnya tidak pasti juga dapat diterima sebagai alasan pengajuan *partij verzet*. Alasan hukum lainnya untuk melakukan perlawanan ini oleh debitor adalah penetapan pengadilan menimbulkan kerugian atas hak atau kepentingan termohon eksekusi sebagaimana dimaksud Pasal 378 Rv.<sup>95</sup>

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, menurut penulis merupakan suatu kendala hukum yang telah dapat diprediksi sebelumnya oleh pihak bank selaku kreditor, mengingat kendala tersebut merupakan suatu peristiwa hukum yang telah pernah terjadi sebelumnya dalam suatu proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, sehingga menurut penulis pihak bank selaku kreditor seharusnya telah dapat mengambil

---

<sup>95</sup> *Ibid*, hlm. 34.

langkah-langkah antisipasi agar kendala tersebut dapat diminisir kemungkinan untuk terjadi.

Langkah antisipasi merupakan solusi yang mungkin untuk dilakukan dan logis dalam mengatasi permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Pemikiran ini di dasarkan pada pemikiran bahwa selama belum terdapat peraturan perundang-undangan khusus yang mengatur pelaksanaan eksekusi maka eksekusi tetap berlangsung berdasarkan hukum materil dan formil yang berlaku saat ini, sehingga proses eksekusi berdasarkan titel eksekutorial akan tetap dimungkinkan berlangsung dalam waktu yang relatif lama dan memerlukan biaya. Selain itu tetap terbuka kemungkinan terjadi perlawanan oleh pihak lawan (debitor ataupun pihak ketiga).

Solusi untuk mengatasi hal tersebut adalah dengan mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan pengikatan kredit dengan cermat, teliti dan lengkap sesuai prosedur perbankan dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pembuatan perjanjian kredit yang kemudian diikuti dengan pembebanan jaminan dengan hak tanggungan tidak cacad hukum sehingga dapat mejadi alat bukti yang kuat. Selain hal tersebut bak juga harus cermat untuk melakukan penilaian terhadap jumlah penjaminan yang ditanggung oleh hak tanggungan tersebut, agar dalam proses permohonan eksekusi jumlah utang

yang dimohonkan untuk dieksekusi tidak menjadi permasalahan hukum dikemudian hari yang dapat dijadikan alasan untuk melakukan perlawanan.

Solusi lainnya dalam pelaksanaan pelelangan, seharusnya penilaian terhadap obyek jaminan dilakukan secara obyektif oleh lembaga penilai yang independen dan professional sesuai dengan harga pasar, sehingga tidak merugikan debitor. Pelaksanaan lelang harus dilakukan secara terbuka, bebas dari kolusi, korupsi dan nepotisme. Pihak kreditor atau bank dalam menerima suatu jaminan benda tidak bergerak seperti tanah sebaiknya terlebih dahulu melakukan penilaian yang seksama. dalam artian apakah obyek jaminan tersebut memiliki nilai ekonomis dan nilai jual, agar apabila dieksekusi dapat menarik animo masyarakat untuk menjadi peserta lelang, mengingat obyek jaminan yang tidak memiliki nilai jual akan sulit untuk dilelang.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan oleh karena diatur secara tegas dalam Pasal 14 jo 20 jo 26 UUHT, dengan demikian Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebagai dasar pelaksanaan eksekusi. Selain hal tersebut untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 jo 14 UUHT diperlukan terlebih dahulu penetapan/fiat pengadilan, dengan demikian hakim mempunyai kewenangan untuk menilai kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang dijadikan dasar eksekusi. Apabila menurut hakim Sertipikat Hak

Tanggungannya dapat dijadikan dasar eksekusi, maka Sertipikat Hak Tanggungan akan mempunyai kekuatan yang kuat sebagai dasar pelaksanaan eksekusi.

2. Hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan adalah:

- a. penetapan harga limit oleh penjual atas barang yang dilelang dianggap terlalu rendah atau harga limit lelang hanya mengutamakan kepentingan (tagihan) kreditor saja.
- b. adanya gugatan perlawanan dari pemberi hak jaminan;
- c. terdapatnya kendala teknis bagi eksekusi obyek hak tanggungan atas perintah Pengadilan Negeri, yaitu biaya sangat tinggi, prosesnya kadangkala dan memakan waktu lama.
- d. kendala lainnya adalah pembeli kesulitan melakukan pengosongan atas obyek hak tanggungan yang telah dibeli dari pelelangan.
- e. sulit mencari pembeli lelang atau peminat pembeli lelang sedikit.

Solusi untuk mengatasi hal tersebut adalah dengan mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan pengikatan kredit dengan cermat, teliti dan lengkap sesuai prosedur perbankan dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penilaian terhadap obyek jaminan dilakukan secara obyektif sehingga tidak merugikan debitor. Pelaksanaan lelang harus dilakukan secara terbuka, bebas dari kolusi, korupsi dan nepotisme.

## **B. Saran**

Proses pembebanan hak tanggungan harus dilakukan secara cermat, hati-hati dan memperhatikan segala ketentuan hukum yang berlaku, baik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maupun kreditor. Hal ini sangat penting agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna, terhindar dari cacad hukum dan dapat dijadikan dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial. Terjadinya cacad hukum dalam pembuatan APHT dapat menyebabkan Sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar eksekusi.

Untuk menghindari kesimpangsiuran dan perbedaan tafsir hukum di kemudian hari mengenai pencantuman title eksekutorial, maka diperlukan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya tentang pelaksanaan eksekusi. Undang-undang harus secara tegas mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan agar dapat tercipta kepastian hukum. Untuk itu perlu segera diterbitkan Peraturan pemerintah tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

Ahmad Ichsan, 1967, *Hukum Perdata IB*, Intermasa, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, 1997. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 1996. *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Makalah Disampaikan Pada Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan, 10 April 1996 di Jakarta.

\_\_\_\_\_, 1996. "*Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, (Makalah Disampaikan Pada Lokakarya Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Angkatan III, 18-19 Juli 1996 di Jakarta.

\_\_\_\_\_, 1989. *Tanah sebagai Jaminan Kredit Suatu Tinjauan Yuridis, Hukum dan Pembangunan*, Nomor 5 Tahun ke-XIX, Universitas Indonesia, Jakarta.

- \_\_\_\_\_, 1983. *Masalah Hipotik dan Credietverband*, Agustus 1983 di Jakarta.
- Eugenia Liliawati Muljono, 1996. *Eksekusi Grosse Acte Hipotik oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Kedudukan Grosse Akta Notaris Dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Erlangga, Jakarta.
- Gatot Supramono, 1995. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Herowati Poesoko, 2008. *Parate Executie Obyek Hak Tanggung: (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta.
- J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, PT. Citra Aditya, Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1993. *Parate Execute sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jopie Jusuf, 1997, *Panduan Dasar untuk Account Officer*, Edisi Kedua, YKPN UPP AMO, Yogyakarta.
- M. Anwar Effendi, 2009. *Aspek Hukum Eksekusi Hak Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional “Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan yang Menguntungkan Para Pihak”, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 29 Desember 2009, Semarang.
- M. Khoidin, 2005. *Problema Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan*, LaksBang Presindo, Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap, 1996, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Mahadi, 1983. *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Binacipta, Jakarta.
- Mochammad Dja’is, 2009. *Pelaksanaan Eksekusi Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional “Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan yang Menguntungkan Para Pihak”, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 29 Desember 2009 di Semarang.

- Mochammad Djai's dan RMJ. Koosmargono, 2008. *Membaca dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Muhammad Amin, 1986, *Masalah Eksekusi Grosse Akta*, Seminar Nasional tentang Grosse Akta di Surabaya tanggal 24-25 September 1986.
- Muhamad Djumhana, 2003. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet.4, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2004. *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Buku Kedu Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rachmadi Usman, 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Retno Wulan Sutantio, 1989. *Surat Hutang Notariil dan Kuasa untuk Menjual*, Media Notariat No. 12-No.13, Tahun IV, Oktober 1989.
- Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, 1990. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, C V. Mandar Madju, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1998. *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangan di Indonesia Sejak 1942 dan Apakah Kemanfaatannya Bagi Kita Bangsa Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. 1987. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Soebekti, 1986. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan Ketiga, Alumni, Bandung.
- Subekti, 1984. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981. *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.

Sutan Remy Sjahdeni, 1999. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berada di Atasnya

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.