

MEWUJUDKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG BERKEADILAN DAN BERKEPASTIAN HUKUM

Benhard Kurniawan Pasaribu

Benhardkpasaribu.untagsmda@gmail.com

Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

ABSTRAK

Dalam pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan, terdapat 3 (tiga) pihak yang memiliki kepentingan didalamnya, yaitu pihak kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan yang berkepentingan untuk segera memperoleh pelunasan utang debitur, pihak debitur yang berkepentingan agar dihormati hak kebendaannya yang masih melekat atas objek jaminan Hak Tanggungan, serta pihak calon pembeli jaminan Hak Tanggungan yang berkepentingan untuk dapat menguasai objek kebendaan yang dimilikinya beserta surat-surat bukti milik yang diperlukan untuk itu segera setelah jual beli terlaksana melalui pelelangan umum. Kepentingan para pihak sebagaimana diuraikan diatas menarik penulis untuk mengadakan penelitian serta penulisan untuk itu ketika persoalan perimbangan kepentingan diantara pihak berkepentingan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ini sendiri menurut penulis tidak terakomodir didalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Hak Tanggungan yang berlaku sekarang ini. Penelitian yang dilakukan penulis menunjukkan pentingnya badan peradilan untuk mewujudkan keadilan serta kepastian hukum diantara para pihak yang berkepentingan atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, serta diperlukannya penghapusan kewenangan kreditor untuk menjual dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan yang masih melekat atasnya hak kebendaan daripada debitur sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Kata Kunci: *Eksekusi Hak Tanggungan, Hak Kebendaan, Jual Beli.*

ABSTRACT

There are 3 (three) parties which having an interest in matter of Mortgage execution, respectively the creditor as the party to whom the Mortgage are given as satisfaction for debtor obligation who has interest to get debt settlement immediately, the debtor who has interest for attention given into their property right which is still attached to the object of Mortgage, and the prospective buyer who has interest for a full possession over the Mortgage object as well with a title deed required for it possession as soon as the sale is purchased through public auction. The balance between the parties interest as described above attract the author to conduct research and writing for this issue, when the interest of the parties as described above are not accomodated by the current Mortgage Right Ac. The research conducted by the authors shows the importance of judiciary to bring justice and legal certainty among the stakeholders over the Mortgage execution, and the need to overruled the creditor right for direct selling through public auction which are given by an Act No. 4/1996 on Mortgage Right along with Objects Related to the Land.

Keywords: *Mortgage Right Execution, Property Right, Sale and Purchase.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak tanggungan merupakan suatu hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut dengan benda yang berada di atas tanah. Hak tanggungan sebagai sebuah hak hak jaminan pada dasarnya memberikan kesempatan bagi manusia pribadi maupun suatu badan hukum untuk dapat memperoleh pembiayaan atas keperluan aktifitas kegiatannya, yang mungkin dirasakan tidak akan dapat dipenuhi sendiri dalam tempo waktu segera tanpa bantuan dari kreditornya, di sisi lain memberikan jaminan kepada kreditor atas pelunasan utang yang kemungkinan bisa saja terjadi dimasa depan, ketika debitur tidak mampu melunasi pembiayaan yang sudah pernah diperolehnya dari kreditor dimasa yang lewat, yakni melalui pengikatan atas suatu harta kebendaan milik debitur dalam sebuah perjanjian bahwa pelunasan utang debitur kepada kreditor akan diperoleh melalui penjualan harta kebendaan milik debitur tersebut. Konsep akan hak tanggungan sebagai sebuah hak jaminan pada dasarnya adalah sebuah konsep yang seharusnya menciptakan simbiosis mutualisme diantara kreditor selaku pihak pemberi pembiayaan, dan pihak debitur selaku pihak penerima pembiayaan, ketika kedua-duanya baik disadari atau tidak disadari adalah sama-sama pelaku dalam kegiatan pembangunan.¹

Dalam sejarah hukum kebendaan di Indonesia, dimasa kolonial sebelum kemerdekaan lembaga yang mengatur

mengenai hak jaminan ini dikenal dengan nama Hipotik (*Hypothek*), yang akan tetapi setelah kemerdekaan Indonesia melalui ketentuan sebagaimana ditemukan dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UU Pokok Agraria). Ketentuan sebagaimana ditemukan dalam UU Pokok Agraria dimaksud menyebutkan bahwa hak-hak atas kebendaan meliputi hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha dapat dibebankan atasnya hak tanggungan, yang pengaturan terhadap Hak Tanggungan ini akan dibuat secara tersendiri melalui suatu undang-undang yang bersifat khusus untuk itu. Undang-undang yang bersifat khusus untuk mengatur mengenai lembaga Hak Tanggungan ini kemudian baru dapat diundangkan melalui UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan). Keberadaan UU Hak Tanggungan sendiri dimaksudkan sebagai pengganti ketentuan-ketentuan tentang Hipotik (*Hypothek*) dan *Credietverband* yang tidak sesuai lagi dengan asas-asas hukum nasional, dan diharapkan dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan.²

Sebagaimana telah disebut sebelumnya, keberadaan daripada hak tanggungan sebagai sebuah lembaga hak jaminan ditujukan untuk menciptakan simbiosis mutualisme diantara kreditor dan debitur, sehingga oleh karenanya ketentuan peraturan perundang-undangan harus menempatkan diantara para pihak berada dalam posisi yang setara dan bukan sebaliknya. Pelembagaan Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga jaminan di dalam sistem hukum penjaminan di Indonesia tidak dapat diberikan pengertian untuk memperkuat posisi salah satu pihak yang berkepentingan atasnya saja sebagaimana diutarakan beberapa ahli

¹ Didalam angka 1 konsiderans dan angka 1 Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan telah sangat jelas terlihat bahwa motivasi untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum melalui lembaga hak tanggungan bagi para pihak yang berkepentingan disebabkan oleh kebutuhan akan dana yang besar dalam rangka pembangunan nasional, dimana pelaku pembangunan nasional ini bukan hanya pemerintah saja, melainkan termasuk pula didalamnya masyarakat meliputi orang perseorangan dan badan hukum.

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Alumni, Bandung, 1999), hlm. 2-3.

hukum, melainkan ditujukan untuk memberikan kepastian secara hukum atas pemberian jaminan Hak Tanggungan itu sendiri, serta -dalam kadar yang tepat- memberikan keadilan bagi para pihak yang turut terlibat dan memiliki kepentingan akibat dari adanya jaminan atas Hak Tanggungan ini. Pernyataan sebagaimana diutarakan barusan diajukan berkaitan dengan persoalan krusial ketika terjadi cedera janji debitur kepada kreditor dalam pelunasan atas pembiayaan yang sebelumnya telah diterima debitur dari kreditor tersebut. Apabila diperlukan penjabaran, maka permasalahan sebagaimana dimaksud berada dalam pusran kepentingan kreditor selaku pemegang piutang sekaligus pemegang hak tanggungan agar utang debitur dapat segera dilunasi melalui penjualan harta kebendaan milik debitur yang menjadi objek hak tanggungan, sedangkan disisi lain debitur selaku si berutang sekaligus pemberi hak tanggungan berkepentingan agar eksekusi atas harta kebendaan yang dijadikan objek hak tanggungan dilaksanakan dengan memperhatikan hak-hak debitur selaku yang menguasai sekaligus pemegang hak kebendaan asal atas suatu objek benda tidak bergerak,³ yang kemudian terhadap hak kebendaan dimaksud oleh debitur dibebankan Hak Tanggungan untuk kepentingan pihak kreditor, yang mana dalam kenyataannya pembebanan Hak Tanggungan itu sendiri tidak secara otomatis menghapus hak kebendaan yang melekat kepada debitur selaku pemegang hak kebendaan asal.⁴

³ Dalam ketentuan konstitusi negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28G ayat (1) UUD NRI 1945 telah disebutkan bahwa, “setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya...”, sehingga dengan demikian terhadap segala bentuk hak kebendaan yang melekat atas tanah selama masih berlaku dan tidak dicabut atau dihapus menurut hukum haruslah dilindungi serta dipertimbangkan keberadaannya oleh pihak manapun juga.

⁴ Pembebanan Hak Tanggungan pada dasarnya dapat diberikan definisi sebagai

Selain daripada hal sebagaimana telah diuraikan diatas, terdapat satu kepentingan pihak lain yang juga tidak kalah penting untuk diperhatikan, yakni kepentingan daripada calon pembeli harta kebendaan yang berdasarkan asal-usul hak kebendaannya adalah milik daripada debitur dimaksud, dimana selaku pembeli tentu berkepentingan agar harta kebendaan yang telah dibeli nantinya dapat dengan segera berada dalam penguasaannya, dimana penguasaan ini meliputi baik penguasaan atas dokumen kepemilikan, maupun penguasaan atas objek harta kebendaan yang telah dibeli itu sendiri. Kepentingan daripada calon pembeli harta kebendaan milik debitur yang telah diberikan sebagai hak tanggungan untuk pelunasan utang kepada kreditornya ini harus pula diperhatikan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, karena secara logis penguasaan atas suatu harta kebendaan yang telah dibeli akan menjadi motivasi utama dari pihak pembeli ketika terjadi suatu perjanjian jual-beli untuk itu, dan peraturan perundang-undangan harus dapat menyediakan mekanisme yang memungkinkan penguasaan atas objek Hak Tanggungan segera setelah calon pembeli dinyatakan sebagai pemenang suatu pelelangan umum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut dengan tanpa bertentangan terhadap peraturan perundang-undangan lain yang sudah ada.

Menempatkan kepentingan diantara 3 (tiga) pihak diatas (kreditor, debitur, dan calon pembeli harta kebendaan milik debitur yang dibebankan Hak Tanggungan) kedalam proporsi yang berimbang adalah merupakan tantangan sekaligus merupakan kewajiban pembentuk peraturan perundang-undangan. Seorang tokoh hukum bernama Roscoe Pound pernah berpendapat terkait

sebuah perbuatan hukum dimana pihak pemilik suatu hak kebendaan memberikan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas kepada pihak lain diatas kebendaan miliknya, dimana menurut akar sejarahnya hal ini dikenal pertama kali melalui asas hukum *jura in re aliena* didalam sistem hukum Bang Romawi.

dengan hakikat hukum adalah bertujuan untuk menata kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat agar tercapai keseimbangan yang proporsional, dengan manfaat agar terbangun struktur masyarakat sedemikian rupa hingga secara maksimum mencapai kepuasan atau kebutuhan dengan seminimum mungkin menghindari benturan dan pemborosan.⁵ Melalui pemikiran dengan memperhatikan kepentingan 3 (tiga) pihak yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan inilah dapat ditaruh ekspektasi timbulnya suatu solusi agar pelaksanaan eksekusi atas Hak Tanggungan nantinya dapat dilaksanakan secara berkeadilan, tidak menempatkan salah satu pihak berkepentingan berada dalam posisi yang memungkinkan tindakan semena-mena dapat dilakukannya, serta sekaligus sebagai muara akhirnya yaitu memberi kepastian atas status penguasaan harta benda oleh calon pembeli harta benda yang dibebankan Hak Tanggungan ini nantinya. Pemikiran kritis dengan menjadikan kepentingan para pihak terkait sebagai landasan dasar dalam pengaturan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah penting untuk diketengahkan, melalui landasan inilah dirasakan penting untuk dilakukan rekonstruksi hukum agar menghasilkan usulan yang memungkinkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan lebih berkeadilan dan berkepastian.

B. Rumusan Masalah

Didalam penulisan ini, permasalahan yang akan dilakukan pembahasan atasnya dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah melalui rekonstruksi hukum dengan acuan kepada kepentingan para pihak yang memiliki keterkaitan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat diketengahkan usulan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang adil dan berkepastian hukum?

2. Apakah melalui rekonstruksi hukum dengan acuan kepada kepentingan para pihak yang memiliki keterkaitan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut dapat diberikan suatu usulan untuk perbaikan ketentuan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang berlaku sekarang ini.

C. Manfaat Penulisan

Melalui penulisan ini, manfaat yang diperoleh melalui pembahasan terhadap permasalahan yang diajukan akan diperoleh manfaat sebagai berikut:

1. Memperoleh masukan terkait dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang adil dan berkepastian hukum;
2. Memperoleh masukan terkait dengan apa yang harus diperbaiki dalam ketentuan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang berlaku sekarang ini.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan dalam menyusun penulisan ini menggunakan metode yuridis normatif dengan penekanan studi kepada bahan-bahan kepustakaan. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini, serta bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur terkait yang diperoleh melalui bahan kepustakaan tertulis maupun melalui bahan kepustakaan elektronik (*e-book*). Adapun terhadap isu-isu hukum yang diketengahkan dalam penulisan ini dilakukan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual atasnya.

PEMBAHASAN

A. Rekonstruksi Hukum dengan Mengacu kepada Kepentingan Pihak-Pihak yang Memiliki Keterkaitan terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Hal yang pertama kali sebagai pembuka pembahasan pada bagian ini

⁵ Bernard L. Tanya, dkk., *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, (Genta Publishing: Yogyakarta, 2010), hlm. 155.

adalah uraian mengenai keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan didalam ketentuan hukum yang berlaku. Menurut ketentuan dalam Pasal 14 UUHT, bukti daripada adanya pemberian hak tanggungan adalah melalui penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Dasar daripada Kantor Pertanahan untuk mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan adalah adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan antara kreditor dengan debitor yang didaftarkan di Kantor Pertanahan dimaksud.⁶ Adapun Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan tersebut didalamnya memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Beranjak dari ketentuan perundang-undangan yang demikian, maka secara logisnya terhadap setiap eksekusi hak tanggungan wajib untuk dimohonkan penetapan eksekusinya dari Pengadilan apabila eksekusi secara sukarela tidak dapat terlaksana, sebagaimana terhadap setiap putusan atas perkara-perkara di Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Ketentuan sebagaimana terdapat dalam Pasal 26 UUHT sendiri menyiratkan bahwa eksekusi terhadap Hak Tanggungan wajib dengan terlebih dahulu memperoleh penetapan eksekusi dari Pengadilan sebagaimana halnya ketentuan terhadap pelaksanaan eksekusi Hipotik,⁷ sampai

dengan dibentuknya peraturan perundang-undangan khusus mengenai pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan.

Ketentuan hukum terkait dengan penerbitan serta arti dari keberadaan daripada Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana terdapat dalam UU Hak Tanggungan diatas menegaskan bahwa pelaksanaan eksekusi atas Hak Tanggungan dilaksanakan seperti halnya melaksanakan eksekusi terhadap putusan badan peradilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yaitu dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan melalui suatu penetapan eksekusi, agar setelahnya dapat dilaksanakan pelelangan umum terhadap objek yang telah dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan ini sendiri memberikan keuntungan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, dimana pelaksanaan eksekusinya dipersamakan dengan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak dapat ditangguhkan oleh siapapun selain daripada keputusan untuk itu oleh Ketua Pengadilan sendiri.⁸ Kepentingan daripada kreditor untuk memperoleh pelunasan atas utang debitor melalui penjualan harta kebendaan milik debitornya yang telah

diberlakukan ketentuan hukum sebagaimana berlaku atas pelaksanaan eksekusi Hipotik sampai dengan dibentuknya peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, dimana dalam Penjelasan Pasal 26 UU Hak Tanggungan dijelaskan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ini merujuk pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg yang isinya menentukan bahwa pelaksanaan eksekusi Hipotik dilaksanakan dengan perintah dan pimpinan dari Ketua Pengadilan. Baca juga Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan.

⁶ Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lain yang diperlukan dalam tempo 7 (tujuh) hari setelah pembuatan akta tersebut untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan itu sendiri dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas hak tanggungan *vide* Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

⁷ Bunyi ketentuan Pasal 26 UU Hak Tanggungan memerintahkan agar dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan

⁸ Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, 2008, hlm. 92. Baca juga ketentuan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR/225 ayat (1) RBg.

dibebankan Hak Tanggungan oleh karenanya terlindungi menurut hukum.

Pada dasarnya adalah hak daripada kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang melalui penjualan objek Hak Tanggungan, akan tetapi upaya untuk dapat dengan segera memperoleh pelunasan piutang kreditor ini tetap harus memperhatikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan penjualan objek kebendaan yang dibebani hak tanggungan tersebut. Persoalan mengenai kepastian hukum ini sendiri akan sangat penting terutama sekali bagi pihak calon pembeli harta benda objek Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan pada hakikatnya jual beli atas suatu objek kebendaan selalu berhubungan dengan manfaat yang akan ditarik dari kebendaan tersebut, yang artinya secara objektif jual beli meliputi segala hal yang melekat pada suatu kebendaan tersebut agar kebendaan tersebut dapat dipergunakan sebagaimana mestinya, dan agar pembeli dapat menikmati penggunaan dan pemanfaatannya secara aman dan tenteram dari gangguan pihak manapun juga.⁹ Secara singkatnya tidak mungkin ada jual beli jika motivasi daripada pihak pembeli lain daripada untuk menguasai objek yang dibelinya.

Menurut ketentuan hukum mengenai penyerahan kebendaan tidak bergerak telah jelas dalam Pasal 620 KUHPerduta dilakukan dengan membuat suatu akta otentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas benda tidak bergerak tersebut dan selanjutnya mengumumkan dan mendaftarkannya. Penyerahan akan suatu objek kebendaan hasil dari perikatan yang lahir melalui perjanjian jual beli ini akan tetapi tidak menunjukkan selesainya tugas dan kewajiban pihak penjual, karena ketentuan Pasal 1474 KUHPerduta menyebutkan kewajiban utama pihak penjual bukan hanya untuk menyerahkan barang yang dijual, melainkan juga untuk menanggungnya, dimana dalam Pasal 1491 KUHPerduta disebutkan salah satu

kewajiban penanggungan daripada pihak penjual adalah untuk menjamin penguasaan kebendaan yang dijual kepada pembeli secara aman dan tenteram. Ketentuan hukum diatas menunjukkan bahwa kewajiban dari pihak penjual belum selesai bila pihak penjual belum dapat memastikan penguasaan secara aman dan tenteram atas objek kebendaan yang dijualnya tersebut kepada penjual.

Melihat keseluruhan ketentuan hukum sebagaimana disebutkan diatas, dihubungkan dengan kepentingan pihak kreditor pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan melalui penjualan objek kebendaan milik debitornya yang diikat dengan Hak Tanggungan, dan kepentingan dari pihak calon pembeli objek kebendaan yang dibebani hak tanggungan dimaksud yaitu untuk dapat melakukan penguasaan atas objek kebendaan yang dibelinya, meliputi baik penguasaan atas dokumen kepemilikan, maupun penguasaan atas objek harta kebendaan yang telah dibeli, hal yang juga telah disinggung sebelumnya diatas, maka telah jelas dan tidak dapat dipungkiri kepastian hukum tidak akan terpenuhi apabila pihak kreditor selaku pemegang piutang debitor beserta pemegang jaminan Hak Tanggungan ini ketika melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan tidak terlebih dahulu didahului dengan permohonan Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri yang mewilayahi objek kebendaan hak tanggungan berada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/258 RBg. Kreditor dalam hal ini hanya akan menjadi pihak yang paling beruntung, karena dapat dengan segera memperoleh pelunasan utang debitor melalui penjualan objek Hak Tanggungan, sedangkan si calon pembeli objek Hak Tanggungan tertinggal sendirian dalam persoalan semisal halnya debitor tidak serta merta melepaskan penguasaan atas objek kebendaan yang dibebani Hak Tanggungan kepada kreditornya dengan suatu alasan tertentu.

Hal dimana debitor tidak serta merta melepas penguasaan atas kebendaan miliknya yang dibebankan Hak

⁹ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *op.cit.*, hlm. 151

Tanggungannya dapat saja terjadi dikarenakan dalam kenyataannya pembebanan Hak Tanggungan tidak serta merta menghapus status hak kebendaan debitor atas objek kebendaan yang dikuasainya.¹⁰ Ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di peradilan umum sebagaimana ditemukan dalam ketentuan HIR dan RBg tidak mengenal dan tidak mengatur pelaksanaan eksekusi objek kebendaan yang dijaminakan dengan Hipotik¹¹ yang telah dilelang tanpa terlebih dahulu diperintahkan dan diberikan penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri, sehingga dengan demikian si kreditor pemegang hak tanggungan yang menurut hukum menanggung kewajiban untuk menyerahkan harta kebendaan yang dijualnya secara aman dan tenteram *vide* Pasal 1491 KUHPerdata, dan/atau si pembeli (apabila objek hak tanggungan telah dibelinya) menurut hukum hanya dapat menuntut dilepaskannya penguasaan atas objek hak tanggungan yang dilakukan debitor selaku pemilik kebendaan yang menyerahkan pembebanan Hak Tanggungan kepada kreditor tersebut melalui pengajuan gugatan tersendiri ke pengadilan.

Melihat dari pihak debitor sendiri selaku pemilik atas harta kebendaan yang atasnya dibebankan Hak Tanggungan kepada kreditornya sebagai jaminan atas utang debitor tidak bisa dikatakan tidak memiliki kepentingan sama sekali, sehubungan dalam kenyataannya hak kebendaan debitor atas objek yang dibebankan Hak Tanggungan menurut

hukum tidaklah hapus begitu saja.¹² Bagi debitor sendiri secara psikologis tidak mungkin mudah untuk melihat adanya pihak lain dengan begitu saja menjual objek harta kebendaan yang dimiliki dan dikuasainya, sekalipun pihak lain itu sendiri adalah kreditor selaku pemberi utang kepada debitor, sekaligus pemegang Hak Tanggungan yang dibebankan atas harta kebendaan milik debitor itu sendiri. Terdapat satu hal yang patut diingat terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan ini, yaitu bahwa diletakkannya beban Hak Tanggungan atas suatu objek harta kebendaan ini merupakan sebuah perjanjian *accessoir*, yang lahir oleh karena adanya perjanjian pinjam meminjam diantara kreditor dan debitor. Berangkat dari hal yang patut diingat diatas, telah terlihat jelas bahwa ternyata pembebanan Hak Tanggungan ini lahir dari suatu perjanjian pokok lain, yaitu suatu perjanjian pinjam meminjam yang notabene melahirkan hak perseorangan (*personenrecht*), dan dalam kenyataannya pembebanan Hak Tanggungan ini sendiri tidak secara otomatis menghapus hak kebendaan yang melekat kepada debitor yang atasnya dibebankan Hak Tanggungan tersebut.

Teori hukum mengenai hak kebendaan sendiri telah membagi hak kebendaan menjadi 2 (dua) golongan, yaitu (i) hak kebendaan yang memberikan kenikmatan (*zakelijk genootsrecht*), dan (ii) hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijk zakerheidsrecht*), dimana hak kebendaan dalam pengertian memberikan jaminan (*zakelijk zakerheidsrecht*) didefinisikan sebatas hak yang diberikan kepada pemegangnya, untuk didahulukan dalam pelunasan utang atas jaminan (pembebanan) benda milik orang lain.¹³ Hak Tanggungan sendiri digolongkan kedalam hak kebendaan yang memberikan

¹⁰ Hak Tanggungan sebagai sebuah hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijk zakerheidsrecht*) timbul dan lahir berdasarkan asas *jura in re aliena*, yang memungkinkan seseorang untuk memberikan suatu hak kebendaan terbatas bagi orang lain atas objek kebendaan miliknya.

¹¹ Pasal 26 UU Hak Tanggungan beserta penjelasan atas Pasal 26 dimaksud menyebutkan bahwa peraturan eksekusi Hipotik dalam HIR / RBg berlaku terhadap eksekusi atas Hak Tanggungan. Lihat juga Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan.

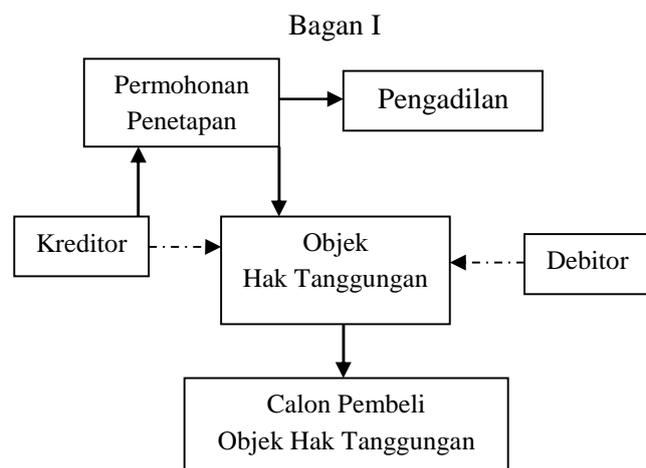
¹² Lihat catatan kaki nomor 36 mengenai asas *jura in re aliena*.

¹³ Rachmadi Usman, *op.cit.*, hlm. 114.

jaminan dengan tanpa diperlukan Penetapan eksekusi pelelangan oleh Pengadilan adalah penting dan sangat diperlukan agar jangan sampai terjadi ketidakpastian serta ketidakadilan, dimana debitor berpikir bahwa hak kebendaannya oleh pihak debitor selaku pemilik hak kebendaan berdasarkan asas *jura in re aliena*.¹⁴ Asas *jura in re aliena* ini sendiri merupakan asas yang dikenal pertama kali melalui sistem hukum Bangsa Romawi, yang memungkinkan terciptanya suatu hak kebendaan terbatas yang lebih rendah tingkatannya, yang diberikan oleh satu pihak selaku pemilik objek kebendaan kepada pihak yang lain, terhadap objek kebendaan miliknya tersebut.¹⁵

Hal menarik yang dapat ditarik dari teori-teori hak kebendaan diatas adalah dengan tidak hapusnya hak kebendaan daripada debitor sekalipun telah dibebankan Hak Tanggungan menunjukkan bahwa diatas satu objek harta kekayaan yang sama melekat atasnya 2 (dua) hak kebendaan yang berbeda. Fakta bahwa dalam pembebanan jaminan melalui Hak Tanggungan tidak diperlukan penguasaan atas objek kebendaan oleh kreditor, dan bahwa pembebanan Hak Tanggungan ini lahir sebagai akibat dari perjanjian *accessoir* atas perjanjian pinjam meminjam, menunjukkan adanya suatu hak-hak perseorangan (*personenrecht*) yang melekat kepada kreditor, yang untuk mempertahankannya dikarenakan pemberian Hak Tanggungan atas suatu kebendaan tidak bergerak milik debitor untuk menjamin hak-hak kreditor dalam perjanjian pinjam meminjam, maka diperlukan untuk itu suatu penetapan melalui Pengadilan yang berwenang apabila dirasakan perlu oleh kreditor untuk melakukan lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan ketika terjadi wanprestasi oleh pihak debitor. Penetapan eksekusi pelelangan oleh Pengadilan adalah penting dan sangat diperlukan agar jangan sampai terjadi ketidakpastian serta ketidakadilan, dimana debitor berpikir bahwa hak

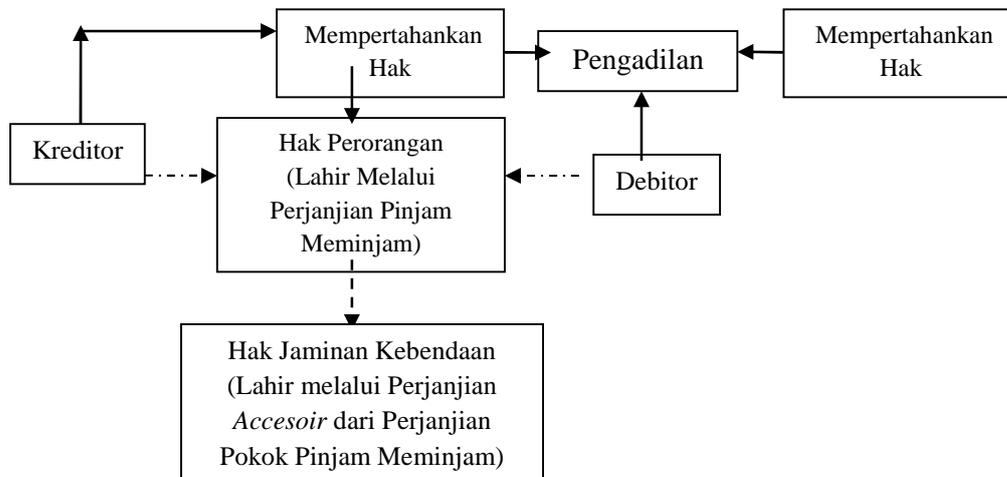
yang diakui menurut hukum kemudian dirampas oleh pihak kreditor, dan lalu peraturan hukum yang ada justru mengenyampingkan hak kebendaan debitor tersebut yang notabene masih melekat atas penguasaan oleh kreditor, yang diserahkan kebendaannya yang diakui menurut hukum kemudian dirampas oleh pihak kreditor, dan lalu peraturan hukum yang ada justru mengenyampingkan hak kebendaan debitor tersebut yang notabene masih melekat atas harta kebendaan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan itu sendiri.



¹⁴ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan*, *op.cit.*, hlm. 224-227.

¹⁵ William L. Burdick, *loc.cit.*

Bagan II



Penjelasan:

Melalui bagan I, dapat dijelaskan bahwa dalam rangka menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, maka badan peradilan harus terlibat aktif selaku penyeimbang diantara kepentingan para pihak, melalui produknya yang berupa penetapan eksekusi lelang terhadap hak jaminan kebendaan yang dimiliki oleh pihak kreditor, serta keterlibatan secara aktif, yaitu menjadi pihak yang memerintahkan pelaksanaan pelelangan umum untuk itu;

Melalui Bagan II, dapat dijelaskan bahwa oleh karena Perjanjian Pinjam Meminjam melahirkan hak perorangan diantara para pihak yang membuatnya, maka terhadap hak yang melekat pada masing-masing pihak dapat dipertahankan terhadap pihak siapa perjanjian ditutup/dibuat hanya melalui badan peradilan, termasuk pula untuk itu terhadap hak jaminan kebendaan yang lahir melalui perjanjian *accessoir* terhadap perjanjian pokok pinjam meminjam tersebut, yakni melalui permohonan penetapan untuk itu yang diajukan ke Pengadilan.

B. Beberapa Usulan Terhadap Ketentuan Perundang-undangan Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Melalui rekonstruksi hukum dengan acuan kepada kepentingan dari para pihak yang turut terlibat dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya menimbulkan beberapa usulan yang kiranya dapat diterapkan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Sebagai sebuah negara hukum, maka usulan sebagaimana yang akan diuraikan dalam bagian ini akan merujuk pula kepada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana saat ini berlaku bagi pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. Usulan sebagaimana yang akan diberikan ini sekaligus sebagai kritik terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada, akan tetapi dalam kerangka yang konstruktif, agar kiranya dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ke depan dalam pelaksanaannya oleh para pihak yang berkepentingan dapat dirasakan lebih berkeadilan, serta lebih berkepastian.

Ketentuan peraturan perundang-undangan pertama yang akan disinggung disini adalah ketentuan yang memberikan kewenangan kepada kreditor berdasarkan kekuasaan sendiri untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap objek kebendaan milik debitor yang dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana dapat ditemukan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan. Sebagaimana telah terurai dalam bagian sebelumnya, dimana pembebanan Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitor kepada kreditornya tidak secara otomatis menghilangkan hak kebendaan debitor terhadap objek kebendaan miliknya, sehingga dengan demikian diatas satu objek kebendaan yang sama melekat 2 (dua) hak kebendaan yang berbeda, disatu sisi hak kebendaan yang melekat kepada debitor selaku pemilik objek kebendaan awal, serta disisi lain hak kebendaan yang melekat kepada kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan sebagai jaminan atas hak pelunasan piutangnya yang lahir dari perjanjian pinjam meminjam. Sebuah situasi khusus dimana terhadap satu objek kebendaan yang sama terdapat 2 (dua) hak kebendaan yang berbeda ini merupakan perwujudan dari asas *jura in re aliena* yang memungkinkan seorang pemegang hak suatu kebendaan memberikan suatu hak kebendaan yang bersifat terbatas serta lebih rendah tingkatannya terhadap objek kebendaan miliknya kepada orang lain.¹⁶ Kenyataan faktual sebagaimana dihadapi seperti ini mengakibatkan sekalipun pihak kreditor berada dalam dimana posisi atas piutangnya diberikan kedudukan istimewa untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas penjualan kebendaan milik debitornya sehingga dengan demikian tidak *pari passu*,¹⁷ akan tetapi hal ini tidak mengubah status hak jaminan kebendaan tersebut menjadi layaknya sebuah hak kebendaan yang memberi kenikmatan (*zakelijk genootsrecht*), dimana pemegang hak dapat melakukan perbuatan apapun atas bendanya, baik itu perbuatan yang

bermanfaat maupun perbuatan lain yang tidak bermanfaat.

Hak Tanggungan sebagai sebuah hak kebendaan yang memberikan jaminan dalam hal ini merupakan sebuah hak yang lahir dari perjanjian *accessoir* terhadap perikatan pokok sebagaimana terdapat dalam perjanjian pinjam meminjam diantara kreditor dan debitor. Sebuah pengertian dapat ditarik dari uraian sebelumnya, yaitu bahwa hak kebendaan yang melekat pada jaminan Hak Tanggungan muncul oleh karena terlebih dahulu tercipta hak perorangan (*personenrecht*) terhadap seorang kreditor yang timbul dari perikatan berupa perjanjian pinjam meminjam dengan kreditornya. Hak Tanggungan sejak awalnya tercipta untuk jaminan pinjam meminjam, sehingga tidak mungkin dipersamakan dengan hak kebendaan yang memberikan suatu kenikmatan (*zakelijk genootsrecht*). Oleh karena jaminan kebendaan Hak Tanggungan ini timbul dari suatu hak perorangan didalam suatu perikatan, maka telah jelas dan tidak perlu diragukan lagi upaya untuk mempertahankan hak perorangan ini haruslah melalui badan peradilan, termasuk pula dalam hal ini terhadap hak kebendaan berupa jaminan Hak Tanggungan yang tercipta oleh karena perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perikatan pokok berupa perjanjian pinjam meminjam yang melahirkan hak perorangan kepada kreditor terhadap debitornya tersebut.

Penulis dalam hal ini meyakini bahwa terhadap hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijk zakerheidsrecht*), yang oleh karena eksistensinya berasal dari perjanjian tambahan (*accessoir*) terhadap suatu perjanjian pokok yaitu berupa perjanjian pinjam meminjam, yang oleh karenanya menurut hukum melahirkan suatu hak perorangan (*personenrecht*) terhadap kreditor untuk mempertahankan haknya terbatas hanya kepada siapa ditutup perjanjian pokok pinjam meminjam dimaksud, yaitu kepada debitor, maka terhadap upaya untuk mempertahankan hak perorangan si kreditor yang lahir dari perjanjian pinjam meminjam tersebut,

¹⁶ Gunawan Widjaja, *loc.cit.*

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 231

termasuk pula untuk itu hak jaminan kebendaan yang menjadi *accessoir* atasnya, haruslah terlebih dahulu melalui proses pengajuan permohonan untuk itu melalui badan peradilan. Gagasan ini menurut penulis merupakan jalan untuk terciptanya keadilan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan, termasuk pula untuk itu menciptakan keseimbangan diantara para pihak yang masing-masing memiliki kepentingan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, bahkan hanya dengan mewujudkan gagasan inilah akan tercipta ketertiban hukum dengan tanpa melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan manapun dalam pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan.¹⁸

¹⁸ Gagasan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus terlebih dahulu melalui permohonan penetapan untuk itu kepada badan peradilan sebenarnya bukanlah hal baru, dikarenakan Prof. Zainal Asikin Kusumah Atmadja, Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia, sebelum keberlakuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pernah mengemukakan pendapat bahwa Sertifikat Hipotik mempunyai fungsi sebagai *grosse* namun hal itu tidak berarti bahwa sertifikat hipotik yang sudah dibubuhi irah-irah sudah dapat dilaksanakan, karena mengenai hipotik sebagai *grosse acte* tetap harus bersandar pada Pasal 224 HIR, demikian pula terhadap Hak Tanggungan sebagaimana disinggung Pasal 51 UU No. 5/1960 eksekusinya juga harus memenuhi ketentuan mengenai eksekusi *grosse acte* sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR, baca: Herowati Poesoko, *Dinamika Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, (Aswaja Pressindo: Sleman, 2013), hlm. 134. Mahkamah Agung RI sendiri juga pernah mengeluarkan Putusan No. 3210/K/Pdt/1984 tertanggal 1986, dimana melalui pertimbangan hukum didalamnya mengandung kaidah hukum pada intinya bahwa, pelaksanaan pelelangan tidak atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana ketentuan Pasal 224 HIR adalah tidak sah, sehingga oleh karenanya merupakan perbuatan yang melawan hukum apabila dilakukan, *ibid.*, hlm. 260. Baca juga: Adrian Sutedi, *Hukum*

Uraian panjang lebar sebagaimana diuraikan diatas kiranya dapat membuka arah pemikiran baru terkait dengan pemberian kewenangan kepada seorang kreditor untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum berdasarkan kekuasaan sendiri sebagaimana tertuang didalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yang telah sebelumnya disebutkan diatas. Pembebanan Hak Tanggungan terjadi dikarenakan pemberian yang dilakukan oleh debitor kepada kreditor selaku penerima jaminan Hak Tanggungan, dimana status hak kebendaan awal yang melekat kepada diri debitor tidak hapus secara otomatis dengan pembebanan Hak Tanggungan itu sendiri, masakan bisa atas dasar pemberian Hak Tanggungan yang tujuan dasarnya hanyalah sebagai jaminan pinjam meminjam memberikan kewenangan bagi kreditor untuk melakukan perbuatan hukum berupa penjualan atas objek Hak Tanggungan layaknya hak yang melekat kepada pemegang hak kebendaan yang memberikan kenikmatan tanpa melalui badan peradilan untuk mengeluarkan suatu penetapan terhadap perbuatan hukum tersebut? Tindakan yang dilakukan oleh seorang kreditor untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan tanpa terlebih dahulu memperoleh penetapan untuk itu oleh badan peradilan berwenang, ketika terhadap objek Hak Tanggungan itu sendiri masih melekat hak kebendaan lain yang melekat terhadap diri debitor sudah barang tentu terlihat sebagai perbuatan yang menyimpang dan tidak adil, yang unik nya perbuatan seperti ini justru dibenarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan untuk memberikan kewenangan untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum berdasarkan kekuasaan sendiri yang diberikan kepada kreditor inilah yang kiranya perlu untuk dihapus dalam penyusunan perubahan peraturan perundang-undangan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ke depannya.

Hak Tanggungan, (Sinar Grafika: Jakarta, 2012), hlm. 132-133.

Ketentuan peraturan perundang-undangan selanjutnya yang kiranya perlu untuk mendapatkan perhatian adalah ketentuan mengenai hukum acara yang dipakai dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan didalam Pasal 26 UU Hak Tanggungan. Ketentuan mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimatkan pembentuk undang-undang dalam Pasal 26 UU Hak Tanggungan dimaksud hanyalah ketentuan hukum beracara yang bersifat sementara, sembari menunggu dibentuknya peraturan perundang-undangan khusus yang mengatur secara khusus pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan itu sendiri. Dengan mengingat bahwa ketentuan hukum yang dirujuk Pasal 26 UU Hak Tanggungan, yaitu ketentuan pelaksanaan eksekusi Hipotik, yang notabene adalah sebuah hak yang pengaturannya berasal dari ketentuan hukum tanah kolonial, maka telah jelas keperluan akan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus untuk mengatur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ini perlu mendapatkan perhatian. Bentuk daripada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ini sendiri menurut cara terbaik pembentukannya adalah sebagaimana pengaturan eksekusi Hipotik yang diatur dalam HIR dan RBg, yaitu menjadi kesatuan utuh didalam peraturan hukum acara perdata yang berlaku pada badan peradilan umum, akan tetapi tidak sama sekali menutup kemungkinan pengaturannya dibentuk secara khusus diluar dari ketentuan hukum beracara di badan peradilan, selama ketentuan esensial yang terdapat didalamnya bertetap pada pedoman mengenai arti penting keberadaan badan peradilan didalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, yang harus dilibatkan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai entitas yang berada diantara pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana telah disebutkan sebelumnya diatas.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Melalui pembahasan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya diatas kiranya dapat ditarik kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam mewujudkan keadilan dan kepastian hukum diantara para pihak yang memiliki kepentingan terhadap pelaksanaan eksekusi atas jaminan Hak Tanggungan, keberadaan daripada badan peradilan sangat diperlukan, yaitu untuk memerintahkan dan memimpin pelaksanaan eksekusi serta pelelangan terhadap objek kebendaan yang atasnya dibebankan Hak Tanggungan tersebut;
2. Bahwa kewenangan untuk menjual dengan kekuasaan sendiri kepada kreditor atas objek kebendaan milik debitor yang dijaminan dengan pembebanan Hak Tanggungan didalam UU Hak Tanggungan adalah suatu pemberian kewenangan yang tidak tepat, dikarenakan masih melekatnya hak kebendaan debitor atas objek jaminan Hak Tanggungan, dan sifat kebendaan dari Hak Tanggungan sendiri hanyalah untuk memberikan jaminan pelunasan utang yang didahulukan, secara spesifik melalui objek kebendaan milik debitor yang dijaminan melalui lembaga Hak Tanggungan tersebut.

B. Saran

Melalui pembahasan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya dapat pula diuraikan disini saran yang kiranya dapat diberikan sebagai berikut:

1. Bahwa oleh karena kewenangan kreditor untuk menjual dengan kekuasaan sendiri terhadap objek Hak

Tanggungjawab merupakan suatu pemberian kewenangan yang tidak tepat, maka dengan demikian keberadaannya patut untuk dihapus dalam perubahan peraturan perundang-undangan mengenai Hak Tanggungan kedepannya;

2. Bahwa oleh karena dalam Pasal 26 UU Hak Tanggungan terdapat amanat untuk pembuatan aturan secara tersendiri terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, maka dengan demikian dibutuhkan dengan segera untuk mewujudkan amanat undang-undang tersebut, dimana isinya haruslah tidak mengenyampingkan hal esensial bahwa badan peradilan, selaku entitas yang berada ditengah-tengah pihak yang berkepentingan, ditempatkan dalam posisi yang aktif dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dimaksud.

DAFTAR PUSTAKA

A. Literatur

Burdick, William L.. *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*. New Jersey: The Lawbook Exchange, Ltd, 2004. Diakses Tanggal 14 April 2017, dari books.google.co.id.

Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. *Hukum Harta Kekayaan Menurut Sistematisasi KUH Perdata dan Perkembangannya*. Bandung: Refika Aditama, 2012.

H.S, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

_____. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.

Poesoko, Herowati. *Dinamika Hukum Parate Executie Hak Tanggungan*. Aswaja Pressindo: Sleman, 2013.

Rasjidi, Lili & Ira Thania Rasjidi. *Pengantar Filsafat Hukum*. Mandar Maju: Bandung, 2007.

Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Usman, Rachmadi. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Widjaja, Gunawan & Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004.

Widjaja, Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

HIR (Reglemen Indonesia Baru) / RBg
(Reglemen Untuk Daerah Seberang)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda yang Berkaitan
dengan Tanah.