

**BEBERAPA HAMBATAN PADA EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN UNTUK PERLINDUNGAN
HUKUM BAGI KEPENTINGAN KREDITUR¹**

Oleh : Rindi Restu Tanti Gue²

Cevonie M. Ngantung³

Marnan A. T. Mokorimban⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui bagaimana eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur dan hambatan-hambatan apakah yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah adalah merupakan salah satu cara bagi Kreditur untuk memperoleh perlindungan hukum, sehingga melalui Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah benarbenar dapat memberikan jaminan kepada Kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya jika Debitur cidera janji (wanprestasi). 2. Hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah meliputi hambatan yuridis dan non yuridis, sehingga Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar. Upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan menurut ketentuan hukum yang ada, sedangkan untuk hambatan non yuridis upaya pemecahannya dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan serta melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum pada masyarakat.

Kata kunci: hak tanggungan; eksekusi;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum

yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim. Eksekusi Hak Tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada Kreditur pemegang Hak Tanggungan, dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada Debitur.⁵

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur?
2. Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif.

HASIL PEMBAHASAN

A. Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur

Dalam praktek Kreditur sering menerima jaminan tanah, tanah dan bangunan yang mana sertifikat tanah sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya karena tanah, tanah dan bangunan tersebut telah dijual dengan membuat Akta PPAT namun balik nama belum dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, kalau terjadi hal demikian pengikatan jaminan bisa dilakukan bersamaan dengan proses balik nama setelah itu dilakukan pendaftaran Hak Tanggungannya oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Karena hak atas tanah merupakan obyek jaminan kredit yang utama disamping benda-benda lain yang berhubungan dengan tanah, maka Kreditur harus selalu waspada dalam pengikatannya,⁶ agar ia dikemudian hari tidak mendapatkan kesulitan dalam mengeksekusi atau menjual tanah atau tanah dan bangunan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 18071101334

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan*, Cetakan 1, Bandung, Alumni, Bandung, 1999, hlm 111

⁶ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.*, hlm 77

tersebut guna memperoleh pelunasan hutangnya. Sertifikat tanah penting bagi Bank selain untuk mengetahui siapa pemiliknya, juga untuk mengetahui hak atas tanah tersebut, apakah tanah itu tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, sebagaimana diketahui dewasa ini Hak Pakai atas tanah Negara yang terdaftar di Kantor Pertanahan dapat menjadi obyek Hak Tanggungan. Pada umumnya sebidang tanah hanya dibebani oleh satu Hak Tanggungan. Namun dapat terjadi, bahwa sebidang tanah dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan. Urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan dengan ketentuan, bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, kedudukannya ditentukan oleh tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 5 ayat (3) UUHT). Sebenarnya kemungkinan bahwa obyek Hak Tanggungan dibebani dengan Hak Tanggungan ke II, III dan seterusnya adalah sangat kecil, karena berdasarkan Pasal 14 ayat (4) UUHT Kreditur sebagai pihak yang kuat sewaktu perjanjian dibuat pasti akan meminta agar sertifikat tanah dipegang oleh Kreditur. Dan bagi Debitur yang sedang memerlukan uang tidak bisa berbuat lain kecuali menyetujui permintaan itu. Oleh karenanya sertifikat hak atas tanah akan dipegang oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Walaupun seharusnya sertifikat itu tetap dipegang oleh Debitur, akan tetapi demi keamanan kreditnya maka sertifikat hak atas tanah disatukan dengan Sertifikat Hak Tanggungan dan dipegang oleh Kreditur.⁷ Dengan demikian kemungkinan dibebankannya Hak Tanggungan oleh pihak ketiga sudah tertutup sama sekali dan hanya pemegang Hak Tanggungan I sajalah yang masih dapat membebani Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan ke II, III dan seterusnya, namun inipun jarang terjadi. Dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, yang sangat penting untuk diketahui Bank selaku Kreditur adalah berakhirnya jangka waktu berlakunya hak atas tanah tersebut, dan hendaknya Bank dalam Akta Perjanjian Kredit

tidak lupa mencantumkan janji, bahwa Debitur memberi kuasa yang tidak dapat ditolak kembali kepada Bank untuk dalam hal dianggap perlu, Bank dapat untuk dan atas nama Debitur mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah tersebut.

Penting bagi Bank untuk selalu memperhatikan dan meneliti secara terus menerus apabila perlu dengan membuat daftar khusus mengenai kapan hak-hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan untuk kredit tersebut akan berakhir.⁸ Tujuannya supaya Bank sebelum berakhirnya hak atas tanah itu, mudah mengajukan permohonan perpanjangan hak itu kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional. UUHT mengubah praktek yang selama ini dilakukan dalam menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Pada waktu sebelum berlakunya UUHT, lembaga surat kuasa seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan. Banyak Kreditur yang memegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang hanya akan dilaksanakan apabila ada gejala Debitur akan cidera janji. Walaupun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh Kreditur, karena jaminan yang demikian tidak memberikan kedudukan yang diutamakan dan tidak mengikuti benda yang dijaminakan ditangan siapapun benda itu berada, namun dianggap perlu untuk tidak meneruskan praktek tersebut untuk menghindari adanya spekulasi atau manipulasi. Dalam praktek dunia perbankan hal semacam itu mungkin dilakukan, sebab banyak Bank-Bank berlomba untuk mencari nasabah dan tidak suka dianggap sebagai "Bank yang kejam", maka pada umumnya meskipun kredit telah iberikan kepada Debitur, Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan belum dibebankan, dan Bank merasa cukup aman dengan memegang sertifikat tanah tersebut yang disertai dengan surat kuasa mutlak untuk membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau PPAT. Bank merasa sudah

⁸ Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Jakarta, Harvarindo, 2003., hlm1 91

⁷ *Ibid*, hlm 78

puas, oleh karena Bank beranggapan bahwa Debitur tidak dapat mencabut kembali surat kuasa tersebut, dan surat kuasa itu tidak akan berakhir dengan cara apapun.⁹ Bagi Kreditur adanya surat kuasa akan memberi beberapa keuntungan, yaitu :

1. Kreditur dianggap sebagai Kreditur yang *easy going/fleksibel/tidak terlalu kaku*.
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dibuat secara cepat dan biayanya murah.

Dengan memperhatikan ketentuan UUHT sebagaimana terinci di atas maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dibuat dimana saja, asalkan oleh Notaris atau PPAT. Apabila dibuat oleh Notaris, maka dapat dibuat oleh Notaris yang berkedudukan di luar wilayah dimana tanah yang bersangkutan terletak, sedangkan apabila oleh PPAT/Camat, harus PPAT/Camat yang membawahi tanah yang dimaksud. Dengan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Bank tanpa bantuan Debitur dapat membebaskan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Menurut Pasal 15 ayat (2) UUHT surat kuasa tersebut hanya berlaku untuk 1 (satu) bulan. Sehubungan dengan hal ini, perlu dikemukakan bahwa cara untuk tidak segera membebaskan Hak Tanggungan sebenarnya adalah sangat berbahaya bagi Kreditur, sebab menghadapi Debitur yang tidak bertanggung jawab, munculnya bermacam-macam masalah dapat terjadi. Dapat saja itu terjadi, walaupun tanah tersebut sertifikatnya ada di pihak Bank, kemudian tanah disita oleh Pengadilan Negeri, dengan sita conservatoir atau sita eksekusi. Apabila hal ini terjadi dan penyitaan itu telah didaftarkan di Kantor Pertanahan atau dicatat dalam buku register yang disediakan untuk itu di Pengadilan Negeri, maka Bank akan mendapat kesulitan. Meskipun sertifikat ada ditangan Bank dengan kuasa mutlak untuk membebaskan Hak Tanggungan, bahkan mungkin pada saat tanah itu akan dilelang berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara lain, diserahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri pada pihak penggugat yang menang. Dan bagaimana pula, apabila Debitur jatuh pailit. Bank selaku pemegang Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan, bukanlah Kreditur yang preferen dan sama sekali tidak dapat menikmati keuntungan seperti halnya pemegang Hak Tanggungan yang pertama, yang oleh UUHT sangat dilindungi. Di dalam UUHT ditegaskan fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di depan PPAT. Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tertentu mengenai muatannya. Diperyaratkan pula bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditetapkan yaitu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan apabila obyeknya mengenai tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan mengenai tanah yang belum terdaftar, sehingga penjaminan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat segera dilakukan secara nyata. Tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana telah diuraikan di atas.

Ketentuan mengenai penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam UUHT dengan persyaratan sebagaimana diuraikan di atas, akan mempunyai dampak positif dalam rangka percepatan proses pendaftaran hak-hak atas tanah. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dengan pertimbangan bahwa keberadaan PPAT menjangkau wilayah kecamatan. Pembatasan

⁹ R. Soepomo, *Hukum Acara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988., hlm 111

penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk menghindari penyalahgunaan surat kuasa yang merugikan pihak pemberi kuasa atau pemilik tanah, sehingga tujuan perlindungan terhadap pemberi kuasa dan kepastian hukum sebagaimana diharapkan dalam UUHT dapat terealisasi. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan yang memberi kedudukan diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Pada waktu Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat didaftarnya pemberian Hak Tanggungan itu dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi Kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap Kreditur-Kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.¹⁰

Kejelasan dalam prosedur dan jadwal pencoretan catatan adanya Hak Tanggungan sebagai akibat hapusnya Hak Tanggungan, atau yang kita kenal sebagai roya, juga merupakan suatu hal yang sangat penting bagi pemilik tanah. Karena itu dalam UUHT ditegaskan bahwa pencoretan itu merupakan proses administrasi belaka yang tidak ada

pengaruhnya terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu sekaligus ditetapkan prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepada Kantor Pertanahan diberi waktu 7 (tujuh) hari kerja sesudah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan itu. Untuk mendukung pelaksanaan jadwal tersebut diatas dalam UUHT juga diatur ketentuan mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakannya. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika Debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk membandingkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*). Dengan demikian maka kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan tidak lagi didasarkan pada Pasal 224 HIR tetapi didasarkan pada UUHT tersebut. Sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi surat- tanda- bukti adanya Hak Tanggungan harus dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maksudnya untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan juga sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas. Selain ketentuan mengenai *parate* eksekusi tersebut diatas, kepada pemegang Hak Tanggungan pertama juga dapat diberi kekuasaan oleh pemberi Hak Tanggungan untuk menjual melalui lelang obyek Hak Tanggungan, apabila Debitur cidera janji. Janji untuk memberi kewenangan ini dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan adanya ketentuan tersebut diatas, yang

¹⁰ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1999, hlm 97

mengikat semua pihak, diharapkan dalam praktek tidak ada lagi perbedaan persepsi mengenai tata cara eksekusi Hak Tanggungan,¹¹ terutama di antara pihak-pihak penegak Hukum. Dalam UUHT yang berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan juga diatur dalam Bab V, yaitu Pasal 20 dan Pasal 21.

Pasal 20 menyatakan :

1) Apabila Debitur cidera 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 Sertifikat 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 mendahulukandari Kreditur-Kreditur lainnya.
- 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.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan 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 massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dari ketentuan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan eksekusinya harus melalui pelelangan umum.

Pasal 21 menyatakan : Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini. Dari ketentuan Pasal 21 tersebut di atas, maka obyek Hak Tanggungan tidak akan disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada Kreditur-Kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Jadi ketentuan Pasal 21 UUHT ini memberikan penegasan mengenai kedudukan yang preferen dari pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan dan terhadap Kreditur-Kreditur lain. Dalam Pasal 56 A Undang-Undang No 4 tahun 1998 tentang Kepailitan, jika terjadi kepailitan, hak preferen dari Kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi hak atau tanah ditangguhkan pelaksanaannya untuk jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Meskipun ditangguhkan eksekusinya hak atas tanah tersebut tidak boleh dipindahtangankan oleh Kurator. Harta pailit yang dapat digunakan atau dijual Kurator tersebut hanya pada barang persediaan (inventory) dan atau barang bergerak (current asset) meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan hak agunan atas kebendaan.¹² Maksud dari pasal ini adalah untuk kesempatan perdamaian, atau memungkinkan Kurator untuk menyelesaikan tugas-tugasnya secara optimal. Dalam penjelasan atas Pasal 20 dikemukakan : Pasal 20 ayat (1) menjelaskan : Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para Kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam

¹¹ Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988, hlm 97

¹² Sutan Remy Sjahdeni, *Op Cit*, hal. 163

hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dari penjelasan pasal ini berarti ada pembatasan pelunasan utang Debitur maksimal sejumlah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (2) menjelaskan : Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi. Jadi disini dimungkinkan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atas dasar kesepakatan antara pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (3) menjelaskan : Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan Kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat/letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut. Dari penjelasan tersebut di atas dimaksudkan apabila ada pemegang Hak Tanggungan ke II ke III dan seterusnya walaupun belum jatuh tempo, akan tetapi dengan akan dilakukannya eksekusi penjualan lelang, Kreditur-Kreditur tersebut setelah mengetahui obyek Hak Tanggungan akan dieksekusi maka dapat ikut dalam permohonan eksekusi tersebut secara bersama-sama Kreditur pertama.

Pasal 20 ayat (5) menjelaskan : Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan. Dari ketentuan Pasal 20 UUHT yang penting sekali diperhatikan adalah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 20 ayat 2 yaitu : 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. Untuk melaksakannya harus diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam ayat 3, yaitu bahwa penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Penting sekali juga adalah ketentuan yang terdapat dalam ayat 4, yaitu bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat 1, 2 dan 3 tersebut di atas, adalah batal demi hukum. Adapun hal penting yang perlu diperhatikan dalam Pasal 21 UUHT adalah tentang ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka komentar yang perlu diberikan terhadap Pasal 20 UUHT adalah : Sebenarnya penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, bukanlah tindakan eksekusi. Demikian juga, apabila penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Jadi disebutkannya kedua hal tersebut di atas ini sebagai eksekusi, seperti jelas terbaca dalam Pasal 20 (4) adalah tidak tepat.

Eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan berdasarkan Sertifikat Hak

Tanggungannya, yang seperti surat keputusan Hakim, memakai irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, yang dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana tanah tersebut terletak. Dalam kaitannya dengan eksekusi ini, perlu dikemukakan, bahwa berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, yang apabila pemegang Hak Tanggungan pertama juga memperjanjikan janji untuk tidak dibersihkan, dan jadinya apabila hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap melekat dan membebani obyek Hak Tanggungan yang sudah dibeli oleh pembeli lelang. Dalam eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, pembeli lelang akan memperoleh obyek Hak Tanggungan yang telah dijual melalui pelelangan itu, bersih dari semua beban. Sisa tagihan para pemegang Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan berubah menjadi tagihan yang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dan menjadi tagihan konkuren terhadap harta kekayaan lain milik Debitur. Terhadap sisa hutang Debitur yang wanprestasi tidak hapus, tetapi tetap menjadi kewajibannya, terhadap hal ini sudah ada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI. Perkara Perdata No. 2205 K/Pdt/1996 tanggal 28 Mei 1997. Berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan perlu ditegaskan mengenai apa yang dimaksud dengan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) j yang menyatakan¹³: “Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan”. Tentang apa yang sebenarnya dimaksud dengan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan tidak dinyatakan secara tegas apakah sewaktu ditegur untuk memenuhi kewajibannya oleh Ketua Pengadilan Negeri atau pada waktu obyek Hak Tanggungan dilelang ataupun setelah obyek tersebut dilelang. Hal ini sangat sulit dapat

terlaksana karena tidak jelas, namun dalam praktek yang dimaksud pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah mulai pada saat peneguran oleh Ketua Pengadilan Negeri sampai dengan obyek Hak Tanggungan dilelang, karena setelah obyek tersebut dilelang dan menjadi hak dari pemenang lelang, maka kewenangan untuk memohon pengosongan obyek ada pada pihak pemenang lelang, bukan lagi ada pada pihak Pengadilan Negeri sebagai pemohon lelang. Bagaimana apabila pemberi Hak Tanggungan tidak bersedia melaksanakan pengosongan itu dengan sukarela, apakah ia bisa dipaksa, misalnya dengan mengeluarkan barang-barang yang ada di dalamnya. Kalau demikian siapa yang akan melakukan pengosongan itu? Apakah Kreditur atau Pejabat Kantor Lelang Negara? Atau Ketua Pengadilan Negeri? Untuk menyikapi hal itu Kreditur dan Pejabat Kantor Lelang Negara jelas tidak bersedia melakukan tindakan pengosongan, karena bisa timbul masalah main Hakim sendiri. Oleh karena itu dalam rangka eksekusi yang dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri atau Kepala PUPN/BUPLN, pengosongan obyek yang dilelang itu dari terlelang dari keluarganya serta orang-orang yang bersangkutan, akan dapat dilaksanakan setelah obyek Hak Tanggungan dilelang. Adapun pelaksanaannya dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek Hak Tanggungan itu terletak, setelah adanya permohonan pengosongan dari pihak pemenang lelang sebagai pemegang hak atas tanah, atau tanah dari bangunannya yang baru. Hal ini dapat juga kita lihat dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR, yaitu dinyatakan: Jika pihak yang dikalahkan tidak mau meninggalkan barang-barang yang tidak bergerak itu, maka Ketua Pengadilan Negeri atau magistraat yang dikuasakan harus memberi surat perintah kepada seorang yang berhak menyita, supaya kalau perlu dengan bantuan polisi, pihak yang dikalahkan itu beserta keluarganya disuruh meninggalkan/mengosongkan barang yang tidak bergerak itu. Dalam penjelasan Pasal 11 butir ke 12 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara disebutkan bahwa: Pengosongan setelah obyek jaminan dilelang selalu dilakukan atas perintah dan dibawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri. Dalam praktek yang melakukan

¹³ Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segi Hukum dan Penegakkan Hukum*, Cetakan 1, Jakarta, Akademika Presindo, 1997., hlm 231

pengosongan adalah Juru Sita Pengadilan Negeri, apabila perlu dengan bantuan polisi. Dan pengosongan secara paksa juga baru dilakukan setelah yang bersangkutan ditegur dan diberi waktu 8 (delapan) hari untuk melakukan pengosongan secara sukarela (Pasal 196 HIR), dan pemberi Hak Tanggungan tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya itu. Mengenai pelelangan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dan penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan karena bukan tindakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri, maka pengosongan secara paksa baru dapat dilakukan setelah pemberi Hak Tanggungan digugat dan berdasarkan putusan serta merta atau berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, eksekusi pengosongan dilaksanakan. Dalam membahas masalah ini, dengan melihat bentuk eksekusi yang tersebut dalam bab terdahulu tentang macam-macam eksekusi, maka jenis eksekusi disini termasuk eksekusi pembayaran sejumlah uang yang meliputi Gross Akta Pengakuan Hutang dan Sertifikat Hak Tanggungan yang disamakan dengan Putusan Pengadilan karena memuat irah-irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Suatu putusan Pengadilan tidaklah mempunyai arti bagi pihak yang dimenangkan apabila tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu setiap putusan hukum haruslah dapat dilaksanakan atau dengan kata lain harus mempunyai kekuatan eksekutorial. Sedangkan yang membuat kekuatan eksekutorial terhadap putusan Hakim atau putusan Pengadilan adalah adanya suatu kata- kata pada kepala putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dalam kaitannya dengan prosedur eksekusi yang ada hubungannya dengan Hak Tanggungan yang dipersamakan dengan putusan Hakim adalah Sertifikat Hak Tanggungan yang pada bagian kepala tercantum titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berarti Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu putusan Hakim atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan

hukum yang tetap.¹⁴ Dalam proses pengajuan eksekusi Hak Tanggungan adalah bisa dilaksanakan baik secara lisan maupun tertulis, akan tetapi kebiasaan dalam praktek permohonan eksekusi dilaksanakan secara tertulis dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana obyek Hak Tanggungan itu berada. Kemudian pihak yang mengajukan permohonan harus membayar biaya-biaya eksekusi yang mana jumlah biaya tersebut ditentukan oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri. Penentuan jumlah biaya tersebut adalah disesuaikan dengan situasi dan kondisi letak barang obyek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi, dan selanjutnya biaya tersebut disetorkan ke bagian keuangan Staff Perdata Pengadilan Negeri, bagi pemohon yang bersangkutan diberikan bukti pembayaran yang biasa disebut SKUM (Surat Kuasa Untuk Membayar). Pada dasarnya bagi orang yang tidak mampu dapat juga mengajukan permohonan untuk dilayani asalkan orang tersebut membawa surat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang, akan tetapi dalam hal eksekusi Hak Tanggungan ketentuan semacam ini jarang dapat dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri, karena wewenang tidak mungkin melaksanakan eksekusi tanpa ada biaya.

B. Beberapa Hambatan yang Dihadapi dan Upaya Pemecahannya Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur.

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sering timbul hambatan-hambatan diluar prediksi yaitu pihak-pihak tereksekusi dengan sengaja mengerahkan masanya untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara-cara mengerahkan masa untuk memblokade dan memblokir jalan dan letak obyek eksekusi agar Team/Pelaksana Eksekusi tidak bisa masuk kelokasi, serta menghalangi aparat keamanan dengan membakar ban-ban mobil bekas dan ada pula yang sengaja mabuk-mabukkan sehingga membuat keadaan menjadi gaduh dan kacau dengan berteriak-teriak dan mengumpat Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan,

¹⁴ Setiawan, *Ulasan Hukum Hak Tanggungan Dan Masalah Eksekusinya*, Makalah Dalam Seminar Undang-Undang Hak Tanggungan, Surabaya, 1996.hlm 21

sehingga keadaan menjadi tidak kondusif karena jumlah masa yang lebih banyak dari pada aparat keamanan yang bertugas untuk mengamankan jalannya eksekusi. Keadaan demikian ini membuat repot Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan, sehingga jelas eksekusi tidak bisa dilaksanakan bahkan harus ditunda, karena bila eksekusi dipaksakan atau tetap dilaksanakan bisa-bisa Pelaksana Eksekusi menjadi bulan-bulanan masa pendukung pihak Tereksekusi.¹⁵ Penundaan pelaksanaan eksekusi dimaksudkan untuk menghindari hal-hal yang tidak dikehendaki. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum sehingga mudah dipengaruhi dan diprovokasi oleh pihak Termohon Eksekusi.

Upaya pemecahan terhadap hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur apabila yang dimaksudkan disini adalah jumlah utang yang harus dibayar oleh Debitur atau yang sering dinamakan klausula rekening koran dalam hubungan hutang piutang, maka Ketua Pengadilan Negeri dalam mengatasi masalah tersebut dapat mendasarkan kepada ketentuan Pasal 3 ayat 1 UUHT yang berbunyi sebagai berikut: Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan yang jumlahnya tertentu atau pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan, jadi utang Debitur dapat berupa utang pokok, bunga yang diperjanjikan dan denda yang diperjanjikan. Walaupun masalah utang ini, pada umumnya berkaitan dengan masalah jumlah besarnya hutang maksimal yang disebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Pasal 20 (1) yang dalam praktek sering dipermasalahkan oleh Debitur selaku pemberi Hak Tanggungan, dengan alasan atau dalih untuk melumpuhkan eksekusi Hak Tanggungan, namun dengan adanya ketentuan Pasal 3 ayat 1 UUHT diharapkan Ketua Pengadilan Negeri/Hakim tidak akan mengabaikan keberatan tersebut, dan tetap

menjalankan/melaksanakan eksekusi, sehingga kepentingan Kreditur dalam memperoleh kembali uangnya benar-benar dapat terlindungi. Dalam memecahkan masalah sebagai kendala kedua yang berhubungan dengan janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Karena hal tersebut sudah disebut janji, maka Kreditur dan Debitur timbullah dan kewajiban yang harus dilaksanakan apabila Debitur wanprestasi, diantaranya adanya Hak Kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari menjual obyek Hak Tanggungan baik yang berupa tanah atau tanah dan bangunan tersebut dan bagi Debitur harus atau wajib mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sebelum obyek Hak Tanggungan dieksekusi melalui penjualan lelang. Dan apabila Debitur tidak mau secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri agar supaya tetap melaksanakan eksekusi dan mengajukan permohonan penjualan lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara/Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Atas permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang telah dilengkapi dengan syarat-syarat yang diperlukan maka pelelangan dilaksanakan. Setelah obyek Hak Tanggungan dilelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang, maka pengosongan dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara yaitu¹⁶:

- Dengan cara persuasip yaitu cara pendekatan antara pemilik baru, dalam hal ini pemenang lelang dengan pemilik lama atau penghuni, dengan jalan memberikan kompensasi (ganti rugi, biaya pengosongan atau biaya-biaya lain atau memperpanjang/ memperbaharui sewa menyewa).
- Cara Kedua Pemilik Baru/pemenang lelang mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri (sebagai pelaksana eksekusi Hak Tanggungan) dan atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri membuat Surat Penetapan yang memerintahkan Panitera Sekretaris/Juru Sita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan

¹⁵ Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988., hlm 114

¹⁶ J.H. Arief Sidharta Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 1996., hlm 119

pengosongan secara paksa atas obyek Hak Tanggungan itu berada, apabila perlu dengan dibantu oleh Polri atau CPM.

PENUTUP

A. Kesimpulan

- 1) Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah adalah merupakan salah satu cara bagi Kreditur untuk memperoleh perlindungan hukum, sehingga melalui Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah benarbenar dapat memberikan jaminan kepada Kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya jika Debitur cidera janji (wanprestasi).
- 2) Hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah meliputi hambatan yuridis dan non yuridis, sehingga Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar. Upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan menurut ketentuan hukum yang ada, sedangkan untuk hambatan non yuridis upaya pemecahannya dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan serta melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum pada masyarakat.

B. Saran

1. Perlunya memilih salah satu cara Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri agar setiap pemberian utang atau pengikatan Kredit yang selalu dijamin dengan pemasangan Grosse Akta Pengakuan Utang atau Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan Putusan Pengadilan tidak menimbulkan persoalan hukum baru.
2. Perlunya Hakim/Ketua Pengadilan Negeri lebih meningkatkan pelayanannya, misalnya saja memberikan kemudahan bagi Kreditur dalam mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dengan syarat yang tidak bermacam-macam, memberikan penerangan dan pengarahan kepada Kreditur selaku pemohon Eksekusi Hak Tanggungan, tentang manfaat dan keuntungannya memilih cara Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri dan yang penting jangan sekali-kali

menunda Eksekusi Hak Tanggungan kecuali ada alasan hukum yang kuat.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachar Djazuli,. *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segi Hukum dan Penegakkan Hukum*, Cetakan 1, Jakarta, Akademika Pressindo, 1987
- Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Jakarta, Harvarindo, 2003.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2005.
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004*
- Jazuli, B,. *Eksekusi Perkara Perdata Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1987
- JJH. Arief Sidharta Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 1996.
- Kent, Raymond P. dalam Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991
- Muljono, E. Liliawati,. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta, 2003.
- Pangabeian, P, Henry ., *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992
- Sjahdeni, St. Remy,. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, 1999
- Soemitro, R,. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung, PT. Eresco, 1987
- Syamsuidin,.A. Qirom,. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, liberty, yogyakarta, 1996
- Usman Rachmadi,. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1999.