

TINJAUAN HUKUM TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM MENGATASI KREDIT MACET

Muh. Nasir *)

Abstract : *One characteristic of a strong Mortgage is easy and certainly in the implementation of its execution, if the debtor's breach of contract. This is manifested by the availability of means of execution that is easier than through a lawsuit like ordinary civil case. However, in practice there are many obstacles to the implementation of the rights contained in eksekutorial Mortgage. An example is the number District Court kasusputusan: 03/PEN.EKS/2010/PN.Mrs. In such cases the parties do dispute owed to the District Court of the District Court of Marisa on executions to be carried out by the party berpiutang or creditors. With the denial is the creditors who have claims secured by the Mortgage, pending the implementation of the right according to the rules on the right Mortgage eksekutorial. In this study will be discussed on the strength of the certificate eksekutorial Mortgage in fulfilling the rights of the parties bound by the Mortgage and the security procedures and the strength of the certificate eksekutorial Mortgage in fulfilling the rights of the parties has been fulfilled in the process of execution of the Mortgage District Court Number: 03/PEN.EKS/2010/PN.Mrs*

This research is descriptive analysis with normative juridical approach, the data obtained through library research and field research as an amplifier. Furthermore, the data analyzed in this study concluded kualitatif. Dari, Mortgage Law has given great strength to eksekutorial Mortgage certificate, with the inclusion of Irah-Irah which reads "For the sake of Justice Based on Belief in God Almighty", so the status of the certificate Mortgage with court verdict which has permanent legal power. As for how to implement the power possessed by a certificate eksekutorial Mortgage done through two ways: direct execution based on the provisions of Article 6 of Law Mortgage and execution through eksekutorial title provided for in Article 20 paragraph (1) Mortgage Act and Court ruling on the case number and strength eksekutorial 03/PEN.EKS/2010/PN.Mrs procedures owned by the Mortgage was executed in accordance with the rules of execution set out in the Mortgage Law Mortgage. Thus fulfilling the rights of the parties is also performing well.

Key Words : *The Power Eksekutorial - Mortgage Certificates.*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Salah satu unsur yang penting dalam analisis Perjanjian Kredit tersebut adalah jaminan yang diberikan oleh debitur, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. Jaminan meliputi jaminan yang sifatnya material berupa barang atau benda baik yang sifatnya bergerak atau tidak bergerak dan jaminan immaterial yang merupakan jaminan fisik

yang tidak dapat dikuasai langsung oleh bank misalnya jaminan pribadi, garansi bank ataupun jaminan perusahaan.

Di dalam wanprestasi adalah apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan, maka ia melakukan wanprestasi, ia alpa atau ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi sebagaimana yang dijelaskan di atas mempunyai hubungan dengan perkataan kredit macet, sebagaimana diketahui bahwa tidak semua kredit yang diberikan kepada debitur dapat dikembalikan dengan baik karena biasanya pengembaliannya sebagian akan lancar dan sebagian lagi

akan menuju kearah kemacetan. Adapun kategori kredit macet adalah :

1. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 26/22/KEP/DIR Tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif jo. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 26/14/BPPP Tanggal 26 Mei 1993, kredit macet dapat digolongkan apabila:
 - a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan.
 - b. Memenuhi kriteria diragukan, yaitu:
 - 1) Kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang, termasuk bunga.
 - 2) Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang. Tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada usaha penyelamatan maupun pelunasan.
2. Kredit tersebut penyerahannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.
3. Menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 293/KMK.09/1993 Tanggal 27 Pebruari 1993. Apabila di katakan Cidera bilamana piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang itu jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut. Jaminan yang umumnya diterima di kalangan Perbankan adalah property berupa tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik karena mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil.

Keberadaan Tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah disempurnakan dalam Undang-undang "Hak Tanggungan", yang sejak

tanggal 9 April 1996 telah diundangkan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Salah satu ciri Undang-undang Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Hal tersebut diwujudkan dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah dari pada melalui gugatan seperti perkara perdata biasa. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, eksekusi dilaksanakan berdasarkan:

1. eksekusi dilaksanakan berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e.
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Pada prinsipnya penjualan objek Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum.
2. Undang-undang Hak Tanggungan juga memungkinkan penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan apabila hal tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan akan diperoleh harga tertinggi yang berdasarkan ketentuan di atas, maka sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan,

Hal ini, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Walaupun Hak Tanggungan telah di lengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkannya irah-irah dengan sehingga pada intinya sertipikatnya, yang membuat kedudukan dari sertipikat itu setara dengan keputusan hakim namun ternyata kekuatan

eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan dalam prakteknya tidak sedemikian mudah dilaksanakan. Karena dalam prakteknya banyak terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan dari hak eksekutorial yang terdapat pada Hak Tanggungan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan itu sendiri.

Dalam kehidupan manusia terutama dalam hubungan dagang atau transaksi antara seseorang, kepercayaan adalah salah satu syarat utama. Hanya orang yang dapat dipercaya yang dapat diajak untuk mengadakan suatu perjanjian, artinya masing-masing pihak akan memenuhi hak dan kewajibannya sesuai yang telah disepakati. Demikian juga dalam hal perkreditan perbankan hanya pihak yang dapat dipercaya sajalah yang dapat memperoleh pinjaman dari kreditur bank, orang yang mendapat pinjaman dari bank adalah orang yang dapat dipercaya, dalam arti orang tersebut akan mampu dan mau untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu disertai imbalan berupa bunga. Orang yang tidak mampu untuk mengembalikan pinjaman tanpa alasan yang dapat diterima atau karena menyalahgunakan pinjaman itu diluar tujuannya maka orang itu tidak dipercaya..

Apabila Bank menerima permohonan kredit dari nasabah bank ataupun pihak lainnya, maka bank perlu melakukan analisis terlebih dahulu terhadap permohonan kredit tersebut, Salah satu unsur yang penting dalam analisis tersebut adalah jaminan yang diberikan oleh debitur, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. Jaminan meliputi jaminan yang sifatnya material berupa barang atau benda baik yang sifatnya bergerak atau tidak bergerak dan jaminan immaterial yang merupakan jaminan fisik yang tidak

dapat dikuasai langsung oleh bank misalnya jaminan pribadi, garansi bank ataupun jaminan perusahaan. Fungsi jaminan itu sendiri memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur wanprestasi atau kredit bermasalah.

Oleh Karena itu dalam pelaksanaan pelelangan eksekusi tersebut pihak debitur melakukan bantahan dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan dengan alasan proses eksekusi yang dilakukan oleh kreditur tidak sah karena utang belum jatuh tempo sehingga eksekusi belum dapat dilakukan. Menanggapi bantahan tersebut pihak kreditur melakukan perlawanan terhadap gugatannya yang ditujukan kepada kreditur di pengadilan, setelah pemeriksaan perkara dilakukan ternyata hakim memutuskan memenangkan kreditur sehingga eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial yang dilakukan kreditur tetap dilanjutkan.

Dalam kasus tersebut terlihat pihak yang berutang melakukan bantahan kepada Pengadilan Negeri yaitu Pengadilan Negeri Marisa atas eksekusi yang akan dilakukan oleh pihak yang berpiutang atau kreditur. Dengan adanya bantahan tersebut maka pihak kreditur yang piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan, tidak dapat melaksanakan hak sesuai peraturan tentang Hak Tanggungan yaitu hak eksekutorial. Dari kasus di atas terlihat bahwa walaupun piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan telah dilengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkannya irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, ternyata dalam pelaksanaannya tidak dapat dilakukan secara mudah, cepat dan pasti. Keadaan tersebut tentunya menimbulkan tanda tanya yaitu seberapa besar sebenarnya kekuatan hak eksekutorial, dari sertipikat Hak Tanggungan yang telah dicantumkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"?.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Skripsi dengan judul : “Tinjauan Hukum Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet Pada Pt Bank Danamon Cab Marisa Kabupaten Pohuwato Gorontalo

Berdasarkan Identifikasi masalah yang penulis telah uraikan tersebut di atas, maka saya mencoba menganalisis perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana Prosedur eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan.

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tentang kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan
2. Untuk Mengetahui Prosedur eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan.

Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk penulis sendiri, melalui penelitian ini dapat memperluas pengetahuan penulis mengenai berbagai hal yang menyangkut kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan,
2. Untuk kalangan akademisi untuk memberikan sumbangan pemikiran terutama bagi para mahasiswa Fakultas Hukum bidang hukum Perdata tentang

kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Eksekusi

Eksekusi adalah Tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara dan merupakan aturan dan cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara dan merupakan suatu suatu rankaian yang tak terpisahkan dalam pelaksanaan tata tertib beracara (Yahya Harahap ,2007 : hal .1).yang Penyitaan atas harta kekayaan dari pihak perbankan karena cidera janji yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari krediturkreditur lainnya.

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa untuk melaksanakan eksekusi dengan title pada Hak Tanggungan dilakukan dengan merujuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 224 *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)/254 Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBg)*. Sedangkan isi dari Pasal 224 HIR/254 RBg pada pokoknya adalah : berikut surat grosse dari pada akta hipotik atau surat hutang, yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia yang kepalanya memakai “Atas nama Keadilan” sekarang “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam pegangannya orang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya, yaitu secara yang dinyatakan pada pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi

dengan pengertian, bahwa paksa badan itu hanya dibolehkan, jika diijinkan dengan putusan hakim. Jika hal melakukan putusan hakim itu harus dijalankan sama sekali atau sebagiannya di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu, maka diturutlah peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya, dari ketentuan pasal 224HIR/258RBg tersebut di atas ternyata, bahwa suatu grosse hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan Notaris di Indoensia berkekuatan seperti putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan pasti.

Menurut Boedi Harsono (2000 : 77) mengatakan untk melakukan eksekusi dengan title eksekutorial cukup dilakukan dengan menunjukkan bukti, bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya, diajukan permohonan eksekusi oleh kreditur (pemegang Hak Tanggungan) kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan sertifikasi Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui fiat pengadilan atau dengan titel eksekutorial dilakukan dalam 3 tahap yaitu:

a. Tahap permohonan

1. Kreditur mengajukan eksekusi pada Pengadilan Negeri dimana barang jaminan tersebut terletak atau Pengadilan Negeri yang dalam perjanjian ditetapkan sebagai domisili hukum;
2. Pengadilan akan memanggil / menegur debitur (*aanmaning*) sebanyak 2 (dua) kali dengan tenggang waktu 8 hari untuk tiap-tiap *aanmaning* yang diterima;

b. Tahap Penyitaan

1. Kreditur mengajukan permohonan sita atas jaminan yang dilelang.
2. Pengadilan akan mengeluarkan penetapan sita yang kemudian

dilanjutkan dengan proses penyitaan oleh petugas Pengadilan yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyitaan.

c. Tahap Pelelangan

1. Kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri.
2. Pengadilan akan memuat ketetapan lelang dan menetapkan waktu lelang setelah berkonsultasi dengan Kantor Lelang.
3. Pengumuman lelang di surat kabar (iklan) akan dilaksanakan 2 (dua) kali dengan tenggang waktu 1 (satu) bulan antaranya.
4. Sebelum lelang dilaksanakan ada 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi kreditur:
 - a) Kreditur memberitahukan pengadilan mengenai plafond harga (harga minimal) dari barang jaminan .
 - b) Kreditur meminya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari barang jaminan kepada Kantor Agraria setempat.
5. Acara lelang dilaksanakan di Pengadilan Negeri setempat. Pembeli harus sekurang-kurangnya 2 (dua) orang/pihak. Apabila tidak ada peminat, maka lelang ditunda kurang lebih 1(satu) bulan dan harus didahului dengan pemasangan iklan sebanyak 1 (satu) kali.
6. Berita acara rapat penyerahan hasil lelang. Setelah Berita acara rapat penyerahan hasil lelang diserahkan kepada kreditur dan debitur maka selesailah semua rangkain untuk melaksanakan eksekusi dengan titel eksekutorial dalam Eksekusi Hak Tanggungan. Hasil yang didapat dari lelang tersebut kemudian akan digunakan untuk memenuhi semua kewajiban debitur kepada kreditur, apabila terjadi kelebihan maka kelebihan tersebut dikembalikan kepada debitur.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa kekuatan eksekutorial yang dimiliki

oleh sertifikat Hak Tanggungan adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal tersebut karena pada sertifikat Hak Tanggungan telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Untuk pelaksanaan dari kekuatan eksekutorial tersebut Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan dua cara yaitu melalui eksekusi secara langsung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan melalui title eksekutorial sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang- Undang Hak Tanggungan.

Azas – Azas Eksekusi

Di dalam Pokok-Pokok Hukum acara perdata dapat dibagi dalam tiga azas antara lain :

1. Eksekusi (Pelaksanaan Putusan) yang dijalankan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Eksekusi dijalankan terhadap putusan yang tidak dijalankan secara sukarela
3. Putusan yang dapat dieksekusi adalah putusan yang bersifat *Condemnatoir*

Pada Prinsip eksekusi adalah tindakan paksa menjalankan putusan karena secara tidak langsung kepentingan pihak yang menang dalam perkara perdata telah terpenuhi .Jadi Perbankan adalah Merupakan salah satu pemberia kredit terhadap hubungan utang piutang, adanya pelunasan dari pihak yang berutang atau debitur untuk melakukan pelunasan atas utangnya tersebut, termasuk apabila ditentukan adanya bunga, provisi, maupun beban-beban lainnya. Selain itu dapat pula dipersyaratkan, oleh pihak berpiutang atau kreditur, mengenai adanya jaminan yang ditunjukkan untuk lebih menjamin kepastian pelunasan utang tersebut, agar dapat terlaksana sesuai dengan yang diperjanjikan.

Adanya kepastian jaminan pelunasan utang kepada kreditur termaksud di atas, kemudian diwujudkan dalam suatu hak jaminan (*zekerheidsrechten*), yaitu hak

yang memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik dari pada kreditur-kreditur lainnya dalam suatu hubungan utang piutang. Kedudukan lebih baik ini diperoleh dalam pemenuhan pelunasan piutangnya, kreditur tersebut lebih terjamin dibandingkan kreditur lainnya yang tidak mempunyai hak jaminan. Konsep jaminan secara umum, menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa segala kebendaan Debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dari pernyataan di atas mengandung pengertian bahwa pihak kreditur dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda milik debitur, kecuali terhadap benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-undang. Dalam hal ini adanya keadaan atau kondisi debitur yang tidak dapat melaksanakan pelunasan utangnya kepada kreditur (*wanprestasi*), maka kebendaan milik debitur tersebut akan dijual dan hasil penjualan benda tersebut akan dibagi kepada para kreditur secara prorata (*proporsional*) dan *pari passu*. Prorata diartikan sebagai perhitungan utang yang didasarkan pada besarnya piutang masing-masing kreditur dibandingkan terhadap piutang secara keseluruhan atas seluruh kekayaan dari debitur.

Hak Kebendaan

Mengenai Jaminan kebendaan adalah merupakan hak yang memberikan kepada seorang kreditur kedudukan yang lebih baik, karena kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur. Selain itu kreditur dapat pula memegang benda tertentu yang berharga bagi debitur dan memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi semua kewajibannya dengan baik terhadap kreditur. Selain memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih

baik, hak jaminan kebendaan juga dapat dipertahankan maupun di tujukan kepada setiap orang, dan mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu milik debitur, dengan kata lain mempunyai sifat *droit de suite*, dalam pengertian hak jaminan kebendaan ini mengikuti bendanya, walaupun di tangan siapapun benda itu berada, dan hak jaminan ini dapat pula dialihkan kepada pihak lain.

Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berkaitan dengan *hipotek* dan *credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Lahirnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan merupakan perintah dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 51 UUPA berbunyi "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang. Tetapi dalam Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama undang-undang Hak Tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband*. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun yaitu dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996

Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Ciri-ciri Hak Tanggungan

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit do suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan hanya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cederajanji;
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Selain ciri-ciri di atas, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi: Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan itu. Yang dinyatakan pailit adalah pemberian Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai harta jaminan. Pemberi Hak Tanggungan tidak selalu debitur sebagai pihak yang berhutang, tetapi bisa saja pihak lain.

Tahap-Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Mengenai Pembebanan oleh Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu hubungan hutang piutang tertentu, maka proses Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan diadakannya perjanjian hutang piutang antara debitur dan kreditur, yang merupakan perjanjian pokoknya, seperti perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditur dengan debitur. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatakan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya.

Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal ayat (1) UUHT yang menegaskan pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Di dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.

Adapun aturan mengenai syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) berbunyi: untuk sahnya suatu perikatan diperlukan empat syarat :

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Mengenai sepakat ini dimaksudkan bahwa kedua pihak mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan / diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya.

- b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan Mengenai syarat yang kedua yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap menurut hukum.
- c. Suatu Hal Tertentu Suatu hal tertentu yang dimaksudkan dalam persyaratan ketiga syarat sahnya suatu perjanjian ini adalah obyek dari pada perjanjian. Obyek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan. Menurut ketentuan pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.
- d. Suatu Sebab Yang Halal Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Unsur-unsur kredit adalah kepercayaan Maksudnya bahwa setiap pelepasan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.. Wakt Maksudnya antara pelepasan kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.. Resiko Maksudnya dalam setiap pemberian kredit pasti mengandung adanya resiko yaitu resiko yang terkandung dalam jangka waktu anatar pelepasan kredit dengan pembayarannya kembali. Jadi semakin panjang waktu kredit semakin tinggi resikonya. sementara. Prestasi adalah setiap kese-

pakatan terjadi antara bank dengan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Adapun lokasi dan Obyek Penelitian adalah Pengadilan Negeri Marisa Pohuwato dan Kantor Bank Danamon Cabang Marisa Kabupaten Pohuwato yang ada kaitannya dengan Pelaksanaan Kekuatan Hukum Eksekutorial Hak Tanggungan pada PT Bank Danamon Cabang Marisa Kabupaten Pohuwato

Populasi dan Sampel

Penelitian ini adalah metode *yuridis Deskriptif Normatif*, yaitu suatu pendekatan masalah dengan jalan menelaah dan mengkaji sutau peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah, sehingga langkah-langkah dalam penelitian ini Untuk mengumpulkan data yang diperlukan,

Prosedur Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan teori, metode, teknik dan *anlisis Deskriptif Normatif* dengan mengumpulkan data yang diperlukan, adapun teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Wawancara, yakni pengumpulan data secara langsung kepada responden dan informan dalam bentuk tanya jawab yang berkaitan dengan pokok permasalahan.
2. Studi Dokumentasi, yakni pengumpulan data melalui pencatatan informasi dan dokumentasi yang telah ada dan berkaitan dengan permasalahan penelitian, dan dokumen tersebut bersifat sebagai bahan kajian yang relevan dengan penelitian.

Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan *yuridis Deskriptif normatif*, maka untuk menganalisis data yang telah dikumpulkan, dianalisis secara *Dekriktif kualitatif* yaitu suatu cara menganalisa yang menghasilkan logika penalaran *kualitatif*. Analisa dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi data dan studi kasus yang diteliti, dan analisa tersebut dilaporkan dalam bentuk Skripsi

PEMBAHASAN

Kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan

Menurut Abdul KAdir Mahmud (2000 : 21) merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. yang mengatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban, Adapun bentuk lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia, dan keberadaan lembaga jaminan ini sebenarnya sudah ada sejak zaman penjajahan kolonial Belanda. Lembaga-lembaga jaminan yang ada antara lain:

Fidusia

Merupakan suatu lembaga jaminan yang dilaksanakan dengan cara, si pemilik barang jaminan (debitur) dalam memberikan jaminan kepada kreditur harus memenuhi kewajiban-kewajiban, menyerahkan hak milik atas barang jaminan tetap dikuasai oleh debitur, tetapi dengan janji, bahwa apabila debitur telah memenuhi semua kewajiban-kewajibannya. Maka hak milik atas benda jaminan otomatis kembali kepada debitur. Jadi jaminan dalam Fiducia merupakan “penyerahan hak milik secara kepercayaan”.

Gadai

Hak gadai merupakan suatu hak atas barang milik orang lain, yang tujuannya bukan memberikan kenikmatan atas barang tersebut kepada orang yang berhak (pemegang gadai), tetapi hanya untuk memberikan jaminan bagi pemenuhan suatu tagihan.

Hipotik dan *creditverband*

Kedua lembaga ini sudah tidak berlaku lagi sepanjang menyangkut hak atas tanah dengan lahirnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan hukum jaminan yang lahir sebagai tuntutan perkembangan zaman terhadap kebutuhan hukum akan hukum jaminan. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengakhiri lembaga hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1162-1232 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana diatur dalam Stbl. 1937-190 sepanjang mengenai tanah. Adapun mengenai Eksekusi dilakukan dengan beberapa hal :

Eksekusi langsung

Kekuatan eksekutorial ini diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang berbunyi “apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi :apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Sedangkan dasar dimungkinkannya dilakukan eksekusi langsung oleh kreditur atau pemegang Hak Tanggungan karena Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama serta sertifikat yang dimilikinya yaitu sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Eksekusi melalui titel eksekutorial

Selain eksekusi secara langsung, kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui title eksekutorial. Titel eksekutorial diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dan eksekusi melalui titel eksekutorial diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi : “apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan : Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari kreditur kreditur lainnya.

Dalam melaksanakan eksekusinya jika tidak ditepati dengan jalan damai, maka menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, dalam pegangannya orang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya. Sesuai dengan isi dari pasal 224HIR/258RBg, terhadap Hak Tanggungan juga berlaku hal yang sama terutama yang berkaitan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat(1) jo Pasal 14 ayat (2). Karena berlaku sama maka dalam pelaksanaan eksekusinya juga berlaku ketentuan yang sama pula yaitu apabila

tidak dapat dieksekusi dengan damai, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan eksekusi dengan titel eksekutorial yaitu memohonkan penetapan dari pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan.

Faktor – Faktor yang mempengaruhi Penundaan Pelaksanaan Eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan oleh PT Bank Danamon Cabang Marisa

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial didalam prakteknya tidaklah berjalan tidak sebagaimana mestinya, yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, hal ini disebabkan karena adanya bantahan atau gugatan dari pihak debitur. Salah satunya adalah sebagaimana yang dapat terlihat dengan adanya bantahan dari debitur dalam kasus Penetapan Pengadilan Negeri No.03/Pen.Eks/2010/PN. Marisa dimana Penetapan Pengadilan Negeri Marisa bermula dari adanya perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh PT. BANK DANAMON selaku kreditur dengan **ENAM HUWOLO**. selaku debitur. Perjanjian utang piutang tersebut bermula dari adanya kesepakatan antara PT. BANK DANAMON dengan No.119/PK-MRS/05-07 tanggal 15 Mei 2007 dimana PT. BANK DANAMON akan memberikan fasilitas kredit kepada EMAN HUWOLO sebesar Rp. 324.307.504,61,-(Tigas Ratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Tujuh Ribu Lima Empat Rupiah) bunga sebesar 23,5%(dua puluh tiga koma lima persen) yang berupa fasilitas pinjaman rekening koran . Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam akta pengakuan hutang nomor 117/76/Mrs-2007 tertanggal 29 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Bahmid ,Sarjana Hukum yaitu Notaris di Marisa . Dan pada tanggal yang sama yaitu juga dibuat akta pengakuan hutang nomor 39 yang juga dibuat pada Notaris yang sama tentang utang kredit yang diberikan oleh PT. BANK DANAMON kepada

EMAN HUWOLO dalam bentuk fasilitas demand loan. Sebagai jaminan atas pengembalian kredit yang diterima debitur tersebut, pihak debitur memberikan agunan berupa jaminan Hak Tanggungan atas sebidang tanah dengan Sertifikat hak Milik seluar 500 M2 terletak di desa Buntulia Selatan Marisa yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 117/76/Mrs- VI/2007 ,tertanggal 29 Juni 2007 dan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat pada tanggal 29 Juni 2007 Dalam kesepakatan pemberian kredit antara PT. BANK DANAMON dengan EMAN HUWOLO. tersebut disepakati bahwa pengembalian terhadap kredit yang diberikan oleh PT. BANK DANAMON dilakukan dalam jangka waktu selama 2 Tahun (24) bulan. Namun dalam Kenyataannya pihak debitur yaitu melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan pengembalian kredit yang telah diberikan oleh PT. BANK DANAMON. Akibatnya terjadilah kredit macet di PT. BANK DANAMON yaitu kredit yang diberikan kepada EMAN HUWOLO .

Atas permohonan dari PT DANAMON tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri Marisa menerbitkan Penetapan daftar Nomor 03/Pen./EKS/2010 pada tanggal 11 Maret 2010 berupa teguran (aanmaning) kepada debitur untuk segera melakukan pemenuhan atas kewajibannya. Debitur ternyata tidak mengindahkan teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Marisa , akibatnya PT. BANK DANAMON selaku kreditur mengajukan permohonan untuk sita eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan debitur yang dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Marisa menerbitkan Penetapan daftar Nomor 03/Pen./EKS/2010 tentang pensitaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur. Pensitaan tersebut kemudian dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Marisa pada tanggal 26 April 2010 Setelah sita eksekusi dilakukan PT. BANK

DANAMON kreditur kemudian mengajukan permohonan untuk lelang eksekusi dengan perantara kantor lelang Negara,

Namun dalam kenyataannya, sebagai akibat adanya gugatan atau bantahan yang dilakukan oleh debitur dalam sebuah eksekusi dengan title eksekutorial dari Hak Tanggungan tidak jarang Hakim Pengadilan Negeri melakukan penundaan sementara untuk melaksanakan eksekusi. Salah Seorang Hakim Pengadilan Marisa menyatakan bahwa pertimbangan hakim untuk melakukan penundaan sementara terhadap pelaksanaan eksekusi dengan title eksekutorial dari Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sebagai akibat adanya bantahan atau gugatan yang dilakukan oleh debitur adalah agar tidak terjadi tumpang tindih masalah, maksudnya apa gunanya tetap dilaksanakan eksekusi, kalau kemudian ternyata gugatan yang dilakukan oleh debitur mempunyai kebenaran yang akibatnya dapat membatalkan eksekusi sehingga dengan sendirinya keadaan kembali seperti semula.

Jadi jelaslah alasan kenapa terhadap bantahan yang dilakukan oleh debitur hakim sering melakukan penundaan sementara terhadap pelaksanaan eksekusi dengan title eksekutorial dari Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur walaupun hal tersebut jelas-jelas bertentangan dengan asas umum yang berlaku terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menurut Salah Seorang Hakim Pengadilan Negeri Marisa bahwa dari semua hal yang diuraikan di atas maka dapat kita lihat bahwa dalam pelaksanaan eksekusi dengan title eksekutorial yang dilakukan oleh kreditur yaitu PT. BANK DANAMON atas jaminan kredit yang berupa Hak Tanggungan, yang merupakan jaminan yang diberikan oleh debitur EMAN HUWOLO. dalam perjanjian pemberian kredit yang dilakukan antara kreditur dengan debitur, sudah berjalan sesuai dengan prosedur dalam pelaksanaan

eksekusi dengan title eksekutorial pada Hak Tanggungan.

Untuk lebih jelasnya berikut prosedur yang sudah dipenuhi dalam pelaksanaan eksekusi dengan title eksekutorial pada Hak Tanggungan pada Penetapan Pengadilan Negeri nomor:03/PN-EKS/2010 yaitu :

1. Adanya permohonan eksekusi yang telah dilakukan oleh PT. BANK DANAMON Sebagaimana telah dijelaskan dalam kasus di atas, bahwa dasar dilakukannya permohonan eksekusi dengan title eksekutorial oleh PT. BANK DANAMON adalah akibat adanya cedera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh EMAN HUWOLO dalam perjanjian pemberian kredit antara PT. BANK DANAMON dengan NO.119/PK- MRS/05.07.
2. Adanya *aanmaning* (teguran) oleh Pengadilan Negeri Atas permohonan tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri Marisa pada tanggal 11 Maret 2010 berupa tegoran (*aanmaning*). *Aanmaning* kepada EMAN HUWOLO, dilakukan sebanyak dua kali oleh Ketua Pengadilan Negeri Marisa, namun EMAN HUWOLO tidak memberikan tanggapan serta tidak memenuhi apa yang dikehendaki oleh *Aanmaning* (teguran) yang diberikan.

PENUTUP

Simpulan

Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kekuatan eksekutorial yang besar kepada sertifikat Hak Tanggungan, yaitu dengan dicantumkannya irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga kedudukan dari sertifikat Hak Tanggungan sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun cara untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh sertifikat Hak Tanggungan dilakukan melalui dua cara yaitu eksekusi langsung yang didasarkan pada

ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan eksekusi melalui title eksekutorial yang diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pada kasus putusan Pengadilan Negeri nomor: prosedur dan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan telah dijalankan sesuai dengan aturan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini terlihat adanya permohonan eksekusi yang telah dilakukan oleh PT. BANK DANAMON, dilanjutkan dengan adanya *aanmaning* (teguran) oleh Pengadilan Negeri, Pelaksanaan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta pelaksanaan lelang eksekusi. Sehingga pemenuhan hak-hak para pihak juga terlaksana dengan baik.

Saran

Bantahan dari debitur dalam proses eksekusi Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh menghambat atau menunda pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, karena dalam perkara hutang piutang atau pemberian kredit telah memiliki bukti otentik berupa perjanjian kredit yang membuktikan bahwa debitur berhutang kepada kreditur, dengan demikian seharusnya perlawanan terhadap proses eksekusi Hak Tanggungan tersebut bukan dari debitur sendiri, melainkan dari pihak lain atau ketiga yang merasa dirugikan atas eksekusi tersebut. Oleh karena itu Ketua Pengadilan Negeri seharusnya dapat memberikan keputusan "dapat dilaksanakan terlebih dahulu" eksekusi hak tanggungan tersebut.

Aparat yang berhubungan dengan pelaksanaan eksekusi harus bisa menegakkan UUHT sehingga para kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat memanfaatkan hak eksekusi tersebut dengan mudah dalam rangka menyelesaikan kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhamad, 2000, *Segi Hukum Lembaga keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta
- Harahap, M. Yahya 2000 *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cet,1, Sinar Grafika, Jakarta
- Harsono, Boedi 1997 *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Hasanudin Rahman, 1998 *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia*, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung
- J. Satrio, 2002 *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* cet. IV, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, 2005, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik*, Kencana, Jakarta
- Lexy J. Moleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, PT Remaja Rosda Karya, Bandung
- Simorangkir, 1988, *Seluk Beluk Bank Komersial*, cetakan kelima, Aksara Persada Indonesia, Jakarta
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2004, *Hukum Jaminan Di Indonesia*

- Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan, Cet. III, LibertyOffset, Yogyakarta*
- Retnowulan Sutanto, 1995, *Perjanjian Kredit Dan Macam-Macam Jaminan*
- Sjahdeini, Sutan Remy 1999, *Hak Tanggungan Asaz-Asaz, Ketentuan-Ketentuan*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Indonesia,
- Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
- Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.
- Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)
- Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBg).
- *) Penulis adalah Dosen Unisan Gorontalo