



TESIS

**EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN
PASAL 224 HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT (HIR)**

***“EXCECUTION OF CERTIFICATE OF DEPENDENT RIGHTS
BASED ON 224 (HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT) HIR”***

SENDI MUNDINGWULAN POESOKO, S.H.

170720201028

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS JEMBER

2019

**EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN
PASAL 224 HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT (HIR)**

***“EXCECUTION OF CERTIFICATE OF DEPENDENT RIGHTS
BASED ON 224 (HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT) HIR”***

TESIS

Oleh:

SENDI MUNDINGWULAN POESOKO, S.H.

170720201028

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS JEMBER

2019

MOTTO

*Tak Ada Kesulitan yang Tak Dapat Dipecahkan Oleh Ketekunan*¹



¹ www.blog.unnes.ac.id

PERSEMBAHAN

Peneliti mempersembahkan dengan cinta dan ketulusan hati sebuah karya ilmiah berupa tesis ini kepada :

1. Almarhum Papa Abiyoso Poesoko yang telah mengajari kejujuran dan perjuangan tanpa putus asa dalam hidupku dan Mama Sofiawati yang tiada hentinya memberi dukungan doa dan memberi semangat dalam hidupku.
2. Mamiku tersayang Prof. Dr. Herowati Poesoko,S.H.,M.H., yang telah memberikan kasih sayang, bimbingan, waktu, doa, nasihat, kakakku tersayang Dr. Ivida Dewi Amrih Suci,S.H.,M.H., atas kasih sayang, bimbingan, doa, motivasi dalam menyelesaikan Tesis ini.
3. Suamiku tercinta Fransiscus Deny Christiawan serta Anakku tercinta Heinrich Richie Christiawan yang selalu memberi dukungan dan kasih sayang.
4. Adikku tersayang Fandi Wijaya Poesoko yang selalu mengasihiku, saudaraku Shintya Kartikasari yang selalu memberikan semangat dalam penyelesaian Tesis ini.
5. Segenap guru yang saya hormati, yang telah mendidik dari SD, SMP, SMA, S1 sampai jenjang S2, sehingga saya bisa berada sampai pada titik ini.
6. Kepada almamaterku Fakultas Hukum Universitas Jember semoga peneliti dapat menjunjung tinggi almamaterku ini.

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister Kenotariatan), baik di Universitas Jember maupun di perguruan tinggi lain.
2. Tesis ini merupakan hasil dari gagasan, ide, pemikiran, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka.
4. Apabila ternyata dalam naskah Tesis ini dapat dibuktikan adanya unsur-unsur jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik maupun saksi lainnya yang berlaku di lingkungan Universitas Jember.

Jember, 13 Juli 2019

Yang membuat pernyataan,

Sendi Mundingwulan Poesoko, S.H.

NIM. 170720201028

PERSETUJUAN

**TESIS INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 10 JUNI 2019**

Oleh
Dosen Pembimbing Utama,

Prof. Dr. H.M.Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.
NIP : 196303081988021001

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. Aries Harianto, S.H.,M.H.
NIP. 196912301999031001

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Jember

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Sabtu

Tanggal : 13

Bulan : Juli

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

Ketua,

Sekretaris,

Prof.Dr.Herowati Poesoko,S.H.,M.H
NRP.760018001

Dr. Moh Ali, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. **Dr. Fanny Tanuwijaya, S.H., M.Hum** (.....)
NIP. 196506031990022001

2. **Prof.Dr.H.M.Khoidin,S.H., M.Hum.,CN** (.....)
NIP. 196303081988021001

3. **Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.** (.....)
NIP. 1969123019999031001

PENGESAHAN

Tesis dengan judul

EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN

PASAL 224 HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT (HIR)

“EXCECUTION OF CERTIFICATE OF DEPENDENT RIGHTS

BASED ON 224 (HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT) HIR”

Oleh :

SENDI MUNDINGWULAN POESOKO

NIM. 170720201028

Pembimbing Utama

Pembimbing Anggota

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M. Hum., C.N
NIP : 196303081988021001

Dr. Aries Harianto, S.H., M.H
NIP. 196912301999031001

Mengesahkan,

Kementrian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas jember Fakultas Hukum

Dekan

Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat, rahmat dan kasihNya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul : **“EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 224 (HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT) HIR”**. Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Magister Kenotariatan periode tahun 2019 dan semoga memberikan manfaat yang cukup berarti bagi perkembangan keilmuan dalam bidang hukum.

Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan Tesis ini, antara lain, yang terhormat Bapak dan Ibu:

1. Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N., selaku Dosen Pembimbing Utama yang bersedia meluangkan waktu, memberikan masukan-masukan, pemikiran-pemikiran kepada penulis sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Dr. Aries Harianto, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang bersedia menyisihkan waktu memberikan masukan-masukan, pemikiran-pemikiran kepada penulis sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H.,M.H., selaku Ketua Penguji yang telah membimbing dan bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis;

4. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji yang telah membimbing dan bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis ini;
5. Dr. Fanny Tanuwijaya, S.H., M.Hum., selaku Anggota Penguji yang telah membimbing serta memberikan motivasi dan bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis ini;
6. Dosen pengajar Magister Kenotariatan yang telah memberikan bekal ilmu dan pengetahuan kepada peneliti dan seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Jember yang membantu di bidang administrasi;
7. Teman-teman dan sahabat-sahabat tercinta di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2017.

Akhirnya penulis mengharapkan agar tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Jember, 13 Juli 2019

Sendi Mundingwulan Poesoko, S.H.

RINGKASAN

EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 224 (*HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT*) HIR

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh UUHT adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika pemberi hak tanggungan (debitor) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial setelah diberi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dinyatakan sama dengan putusan hakim sehingga dapat dieksekusi secara paksa dan berlaku sebagai grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT). Berdasarkan perbedaan unsur yang terkandung dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, serta baik dalam pejabatnya, lembaganya maupun bentuk aktnya. pejabat umum (Notaris), telah menimbulkan kekaburan norma (*vague norm*).

Agar dalam penelitian ini mempunyai kejelasan arah dan sasaran yang dikehendaki maka perlu kiranya ditetapkan suatu tujuan penelitian, yaitu untuk mengkaji dan menemukan Sertifikat Hak Tanggungan dapat atau tidak difungsikan sebagai pengganti grosse akta; untuk mengkaji dan menemukan Sertifikat Hak Tanggungan dapat atau tidak untuk dieksekusi dengan ketentuan Pasal 224 HIR, untuk mengkaji dan menemukan pengaturan ke depan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan agar memenuhi asas kepastian hukum.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu yuridis normatif (*legal research*). Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan tesis ini yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan sejarah (*historitcal recht approach*), pendekatan kasus (*case approach*).

Hasil dari penelitian ini adalah pertama, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat difungsikan sebagai grosse akta karena: Sertifikat Hak Tanggungan tidak dibuat oleh Notaris, hanya berisi data tentang subyek dan obyek hak, termasuk dalam jenis akta pejabat (*ambtelijk acte*); Kedua, Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR. Sertifikat Hak Tanggungan telah memenuhi syarat formil grosse akta, namun secara materiil telah menyimpang dari grosse akta hipotik; ketiga, Konsep ke depan eksekusi sertifikat hak tanggungan adalah perlu secara tegas untuk mengembalikan otoritas Notaris yang notabene PPAT sebagai pejabat yang berwenang APHT sehingga sesuai Pasal 224 HIR.

Saran dari penelitian tesis ini adalah Kepada pembentuk Undang-undang, seharusnya merevisi ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT untuk tidak memfungsikan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta; kepada BPN untuk tidak memberikan irah-irah pada Sertifikat Hak Tanggungan; Kepada pembentuk undang-undang, seharusnya merevisi UUHT untuk mengembalikan otoritas pembuat grosse akta dalam bentuk APHT kepada Notaris.

Kata Kunci: Eksekusi, Sertifikat Hak Tanggungan, Grosse Akta

SUMMARY

EXCECUTION OF CERTIFICATE OF DEPENDENT RIGHTS BASED ON 224 (HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT) HIR

The birth of Law No. 4 of 1996 on dependent rights, with objects relating to Land is the unification of national Land Law, which replaces mortgages and Credietverband. The certificate of liability has the power of the ecolutorial after being given the "sake of justice based on the almighty deity" (section 14 (2) UUHT), based on the title of eksekutorial in the certificate of Dependent Rights, then the certificate of liability Valid as the Grosse of the mortgages of the Deed on land rights (section 14 (2) and (3) UUHT).

Based on the difference of the elements contained in section 224 HIR and section 14 (2) and (3) UUHT has caused a vague norm. It appears that Certificate of Dependent Rights stated that the certificate of liability is valid as a substitute for the Grosse of the Act of mortgages on land rights as well as the competent institution of making Grosse deed i.e. General Officer (notary), while the Certificate of Dependent Rights of liabilities are made by land deed official (PPAT).

The above caused a dualism of general officials in Indonesia causing a conflict of norms (antinomy). The excecutorial title "For Justice by the almighty deity" in the Certificate of Dependent Rights is issued by the National Land Agency which is an executive officer on the basis of deed made by Land Deed Officer in the form of deed in Originali, while In Grosse Deed was made by notarial deed of Originali which can be issued a copy.

The problems that will be examined in this thesis include whether the Certificate of Dependent Rights can be used as a substitute for grosse deed, Is the Certificate of Dependent Rights can be executed based on Article 224 HIR, What is the future arrangement of execution of Certificate of Dependent Rights Certificate to fulfill the principle of legal certainty

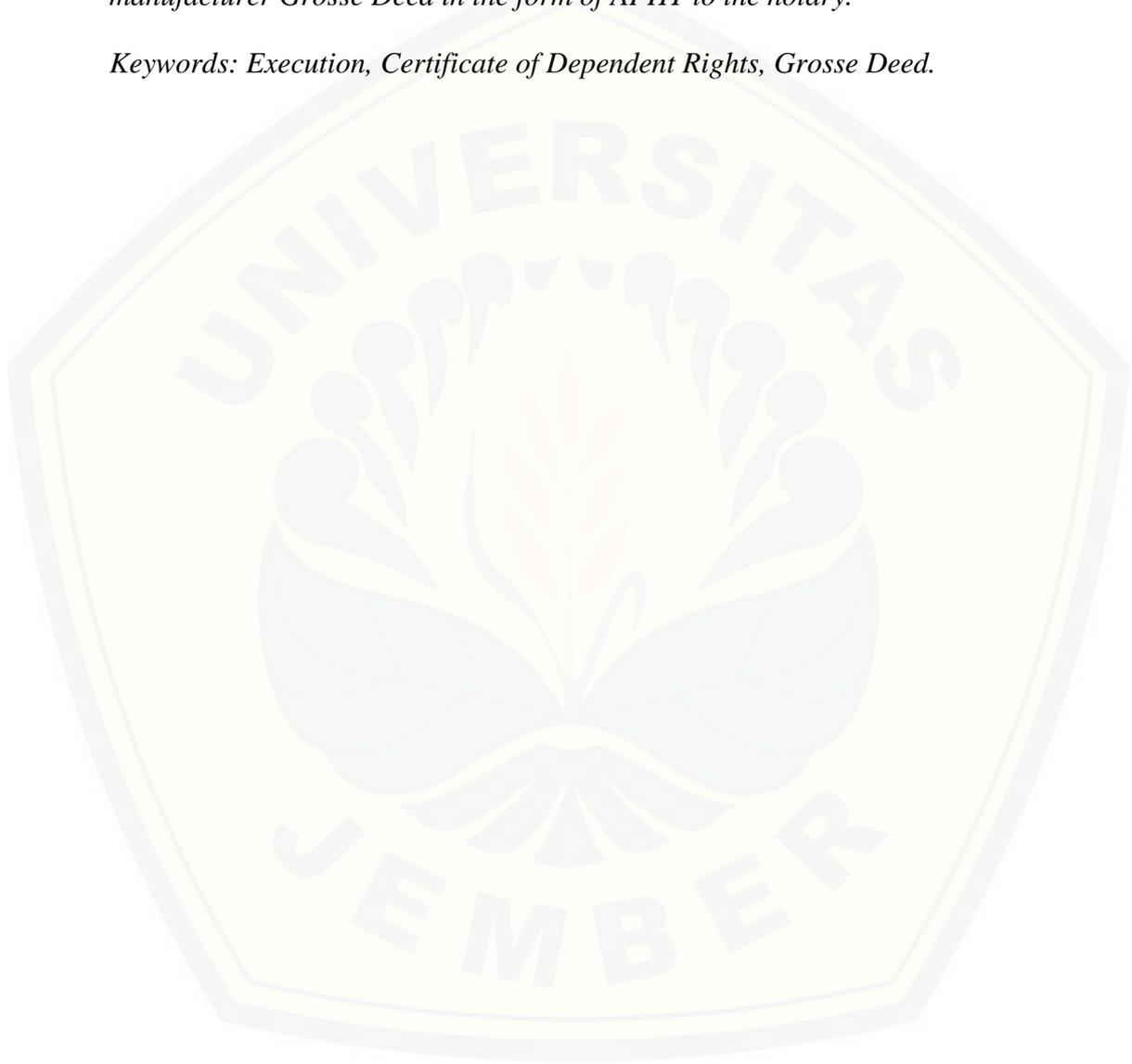
The research method used in writing this thesis is normative juridical (legal research). Problem approach used in the preparation of this thesis is the legal approach (statute approach), conceptual approach (conseptual approach), historical approach (historitcal recht approach), case approach (case approach).

The results of this study are first, that the Underwriting Rights Certificate cannot be functioned as a grosse deed because: Underwriting Rights Certificate is not made by a Notary, it only contains data about the subject and object of rights, including the type of official deed (ambtelijk acte); Secondly, the Underwriting Certificate cannot be executed based on Article 224 HIR. The Mortgage Right Certificate has fulfilled the formal grosse deed requirements, but materially has deviated from the grosse deed of mortgage; third, the future concept of the execution of the certificate of liability is explicitly needed to return the Notary authority which

in fact PPAT as the official authorized by the APHT so that it complies with Article 224 HIR.

The suggestion of this thesis study is to the legislator, should revise the provisions of article 14 paragraph (3) UUHT not to enable the certificate of Liability in lieu of the Grosse deed; To BPN not to provide the Irah on the certificate of Rights; To the legislator, it should revise UUHT to return the authority of the manufacturer Grosse Deed in the form of APHT to the notary.

Keywords: Execution, Certificate of Dependent Rights, Grosse Deed.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN ORISINALITAS	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	vii
HALAMAN PENGESAHAN	viii
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	ix
HALAMAN RINGKASAN	xi
HALAMAN SUMMARY	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN TABEL	xvii
HALAMAN BAGAN.....	xviii
HALAMAN LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Orisinalitas	10
1.6 Metode Penelitian	15

1.6.1. Tipe Penelitian.....	16
1.6.2. Pendekatan Penelitian	16
1.6.3. Jenis dan Bahan Sumber Hukum	18
1.6.4. Analisis Bahan Hukum.....	19
BAB II KERANGKA TEORI DAN KONSEPTUAL	21
2.1. Konsep Eksekusi	21
2.2. Teori Hak Tanggungan	24
2.3. Akta Original dan Akta In Original	32
2.4 Teori Tujuan Hukum.....	33
2.5 Asas Kepastian Hukum.....	34
2.6 Cara Penafsiran Dalam Ilmu Hukum.....	36
BAB III KERANGKA KONSEPTUAL	39
BAB IV PEMBAHASAN	42
4.1. Fungsi Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Grosse Akta	42
4.1.1. Grosse Akta Berdasarkan Pasal 224 HIR.....	42
4.1.2. Sertifikat Hipotik Difungsikan Sebagai Grosse Akta Hipotik	48
4.1.3. Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Grosse Akta Hipotik.....	54
4.2. Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 224 HIR	60
4.2.1. Eksekusi Berdasarkan Pasal 224 HIR	60
4.2.2. Disinkronisasi Istilah Pejabat Umum	66
4.2.3. Sertifikat Hak Tanggung Merupakan Penyimpangan Dari Eksekusi Grosse Akta Hipotik.....	77

4.3. Pengaturan Ke Depan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan	88
4.3.1. Ratio Decidendi Putusan MARI Nomor 285 K/Pdt/2015	88
4.3.2. Ratio Decidendi Putusan MARI Nomor 411 K/Pdt/2014	96
4.3.3. Pengaturan ke Depan Pejabat Umum yang Menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.....	104
BAB V PENUTUP	109
5.1. Kesimpulan	109
5.2. Saran	110
DAFTAR PUSTAKA	111

DAFTAR TABEL

1. Orisinalitas Penelitian



DAFTAR BAGAN

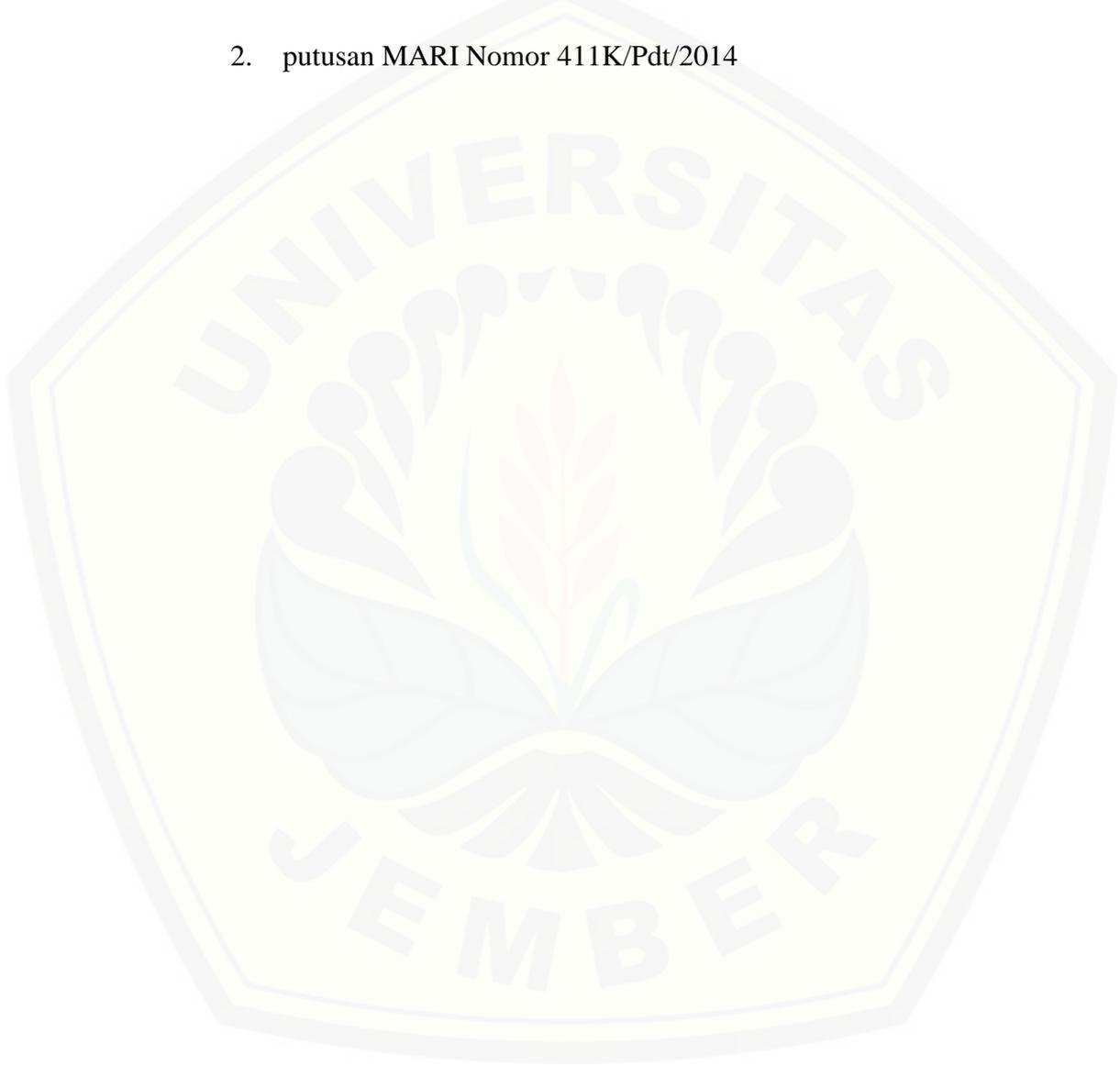
1. Kerangka Konseptual



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran :

1. Putusan MARI Nomor 285 K/Pdt/2015
2. putusan MARI Nomor 411K/Pdt/2014



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang berbasis negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menjamin akan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Hukum sebagai suatu wujud perlindungan bagi kepentingan masyarakat tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini, pemerintah yang merupakan organisasi kekuasaan tertinggi negara bertanggungjawab untuk menjamin dan melindungi kepentingan masyarakatnya. Tentunya alat bukti tertulis yang bersifat autentik dibutuhkan dalam hal perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang.

Perjanjian kredit sebagai suatu perbuatan hukum haruslah dipayungi oleh aturan yang menjamin kepastian hukum. Hal tersebut terkait erat dengan jaminan sebagai pengaman. Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 *Burgerlijke Wetboek* (selanjutnya disebut BW), dinyatakan terhadap semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik yang bergerak dan yang tidak bergerak, yang sudah ada ataupun yang baru akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perikatannya dengan kreditor.¹ Jaminan kebendaan dianggap sebagai bentuk jaminan yang paling memberikan rasa aman, secara khusus berupa tanah dirasakan sebagai

¹ M. Khoidin, 2005, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Laksbang, Hal. 1 (selanjutnya disebut M. Khoidin I)

jaminan yang paling menguntungkan karena mempunyai nilai ekonomis dan daya jual tinggi.

Lembaga jaminan atas tanah tidak serta merta lahir memenuhi perkembangan kebutuhan masyarakat yang dinamis. Menurut sejarahnya adalah hipotik dan *credietverband*. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam Buku II BW dalam Pasal 1162-1232; sedang *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908:542 jo. Staatsblad 1909: 586 dan Staatsblad 1937 : 190 jo Staatsblad 1937 : 191.

Perkembangan dalam hukum jaminan tampak adanya perombakan mendasar terhadap hukum materiil yang berlaku di Indonesia, yaitu ada tanggal 24 September 1960 telah disahkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang bermaksud mengadakan unifikasi hukum pertanahan nasional. Unifikasi tersebut dimaksudkan untuk menciptakan suatu lembaga hukum jaminan baru sebagai pengganti hipotik dan *credietverband*, dengan nama Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT).

Lahirnya UUHT dilatarbelakangi oleh kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam menunjang kegiatan perkreditan, serta dimaksudkan sebagai upaya untuk melaksanakan amanat UUPA dalam membangun hukum Tanah Nasional pada umumnya dan menciptakan kesatuan hukum jaminan atas tanah pada khususnya. Pengaturan berlakunya UUHT sebagai

undang-undang atas tanah dan benda-benda yang berkaitan atas tanah tampak dalam ketentuan Pasal 51 UUPA yang menyatakan:

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33 dan 39 diatur dengan undang-undang.”

Hak tanggungan yang diatur dalam UUHT sebagai pelaksana Pasal 51 dan 57 UUPA yang dimaksudkan untuk mengakhiri dualisme dalam pengaturan hak jaminan atas tanah yang sebelumnya menggunakan lembaga hipotik dan *credietverband*. Sejak lahirnya UUHT tersebut, maka ketentuan tentang hipotik yang diatur dalam buku II BW, sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, serta ketentuan tentang *Credietverband* dinyatakan tidak berlaku.

Hak Tanggungan diharapkan mampu mengantisipasi perkembangan dan dinamika masyarakat (dalam hal ini debitor) dalam memanfaatkan nilai ekonomis tanah, beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sebagai obyek Hak Tanggungan. Sedangkan bagi masyarakat (dalam hal ini kreditor) Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan untuk pelunasan hutang (kredit) yang kuat, karena:² memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor (Pasal 1 UUHT); selalu mengikuti obyek yang dijamin, dalam tangan siapapun obyek itu berada (Pasal 7 UUHT); memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan (Pasal 11 jo Pasal 13 UUHT); mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya (Pasal 14 jo. Pasal 20 UUHT). Lebih lanjut hasil

² Subekti, 1996, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hal.41

penelitian Retnowulan Sutantio³ menyatakan bahwa jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, serta jelas dan pasti eksekusinya.

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh UUHT adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika pemberi hak tanggungan (debitor) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Eksekusi dapat diartikan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas pemenuhan prestasi atau hutang debitor, atau pemenuhan prestasi dari debitor wanprestasi. Kemudahan Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT melalui 3 (tiga) cara, yaitu menjual melalui pelelangan umum (pasal 6 UUHT), menjual melalui pelelangan umum berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, melalui penjualan di bawah tangan yang dilakukan atas adanya kesepakatannya antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) kasus putusan MARI Nomor 285K/Pdt/2015 dan Nomor 411K/Pdt/2014 yang mana eksekusi terhadap Sertifikat Hak Tanggungan tidak selalu menggunakan irah-irah.

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial setelah diberi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Pasal 14 ayat (2) UUHT), dinyatakan sama dengan putusan hakim sehingga dapat dieksekusi secara paksa. Kreditur pertama pemegang hak tanggungan mempunyai

³ Retnowulan Sutantio, dkk, 1999, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta, Hal 8*

hak untuk menjual lelang obyek hak tanggungan tanpa meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan. Bahkan kreditur juga dapat menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan. Dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT dinyatakan bahwa adanya titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan maka Sertifikat Hak Tanggungan berlaku sebagai grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah, dengan bunyi pasal sebagai berikut:

- (2) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"
- (3) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah”

Apabila dilihat dari unsur-unsur Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT adalah: 1) Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”; 2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap; 3) berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Apabila dibandingkan dengan bunyi Pasal 224 H.I.R yang berbunyi:⁴

“Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal-pasal yang lalu dalam bagian ini,

⁴ Mr. R. Tresna, 2001, *Komentar HIR*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, Hal. 186

tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan pasal 195 ayat (2) dan seterusnya”

Unsur-unsur dari Pasal 224 HIR adalah: 1) grosse dari akta hipotik; 2) grosse dari surat utang; 3) dibuat dihadapan Notaris di Indonesia; 4) kepalanya berbunyi “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”; 5) berkekuatan sama dengan keputusan hakim; 6) jika tidak dengan jalan damai; 7) dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri.

Grosse akta yang dimaksud Pasal 224 HIR yang dalam pengertian sederhananya adalah merupakan salinan dari suatu akta autentik yang dibuat dalam bentuk yang dapat dilaksanakan eksekusinya, yang mempunyai titel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maksudnya pelaksanaannya dapat dimintakan kepada hakim, karena grosse yang demikian adalah berkekuatan sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.⁵

Dalam latar belakang sejarah tentang pejabat umum, grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang hanyalah dapat dibuat dan dikeluarkan oleh satu-satunya pejabat umum yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (PJN) (Stb.1860 Nomor 3), dalam hal ini Notaris. Hal ini sesuai dengan Pasal 1868 BW sebagai acuan peraturan yang berlaku di Indonesia. Dalam UUJN Pasal

⁵ Herowati Poesoko, 2012, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, Hal. 128 (selanjutnya disebut Herowati Poesoko I)

16 ayat (1) huruf d juga menyebutkan bahwa Notaris berkewajiban mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.

Namun dalam perkembangannya muncul adanya istilah “pejabat umum” lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam UUHT Pasal 1 ayat (4) yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) di tingkat kabupaten/kota. BPN adalah organ tata usaha negara yang menjalankan tugas pemerintahan, yang secara khusus adalah menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA jo. PP Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbaharui dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Hal tersebut di atas menimbulkan adanya dualisme pejabat umum di Indonesia sehingga menyebabkan konflik norma (*antinomi*). Konflik norma tampak dari adanya pelaksanaan yang saling bertentangan baik dari kewenangannya dan pengawasannya, yang mana jika dilaksanakan akan menimbulkan ketidakpastian. Grosse akta yang dimaksud Pasal 224 HIR, dibuat Notaris selaku pejabat umum yang berwenang untuk mengeluarkan Salinan pertama dari akta asli/ minuta yang berbentuk akta *originali* yang kepalanya berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Berdasarkan titel eksekutorial tersebut, maka grosse akta (hipotik) dapat dimintakan eksekusi kepada Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan biasa. Wewenang penerbitan

grosse akta oleh Notaris didasarkan pada UUJN (Staatsblaad 1860 Nomor 3). Sedangkan dalam UUHT Sertifikat Hak Tanggungan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN) yang merupakan pejabat eksekutif atas dasar akta yang dibuat oleh PPAT berbentuk akta *in originali*.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 224 *HET HERZIENE INLANDSCH REGLEMENT* (HIR)”.

1.2. Rumusan Masalah

Berpijak dari uraian latar belakang di atas dapat ditarik beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah Sertifikat Hak Tanggungan dapat difungsikan sebagai pengganti grosse akta?
2. Apakah Sertifikat Hak Tanggungan dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR?
3. Bagaimana pengaturan ke depan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan agar memenuhi asas kepastian hukum?

1.3. Tujuan Penelitian

Agar dalam penelitian ini mempunyai kejelasan arah dan sasaran yang dikehendaki maka perlu kiranya ditetapkan suatu tujuan penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menemukan Sertifikat Hak Tanggungan dapat atau tidak difungsikan sebagai pengganti grosse akta.
2. untuk mengkaji dan menemukan Sertifikat Hak Tanggungan dapat atau tidak untuk dieksekusi dengan ketentuan Pasal 224 HIR.
3. Untuk mengkaji dan menemukan pengaturan ke depan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan agar memenuhi asas kepastian hukum.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 224 *Het Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) ini diharapkan dapat menyumbangkan manfaat baik teoritis maupun praktis.

a. Manfaat Teoritis

Bermanfaat untuk pengembangan hukum teoritis dan praktis, serta dapat ditemukannya hukum baru, argumentasi baru dan prinsip-prinsip baru untuk mengembangkan disiplin ilmu hukum khususnya dalam hal eksekusi sertifikat hak tanggungan. Diharapkan sebagai hasil dari pembahasan ini dapat dijadikan bahan kajian bagi peneliti berikutnya dalam melakukan penelitian lebih lanjut.

b. Manfaat Praktis

Aspek praktis diharapkan penulisan ini sebagai masukan bagi pembentuk undang-undang atau peraturan pemerintah serta bagi lembaga BPN dan pengadilan dalam melaksanakan eksekusi terhadap

Sertifikat Hak Tanggungan, serta secara khusus Notaris dan PPAT dalam menjalankan wewenang, tugas dan kewajibannya.

1.5. Orisinalitas

Plagiat atau plagiarisme secara umum dapat dipahami sebagai pengambilan tulisan yang berisi gagasan atau pendapat orang lain yang diakui, baik secara eksplisit maupun implisit, sebagai hasil pikirannya sendiri. Oleh karenanya, penelitian ini telah dilakukan inventarisasi kepustakaan penelitian pada bidang keilmuan yang sama dengan judul “Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 224 *Het Herziene Inlandsch Reglement* (HIR)”.

Berikut ini disajikan 2 (dua) tesis dari peneliti terdahulu yang berkaitan, diantaranya:

1. Tesis dengan judul “Kajian Atas Pasal 224 H.I.R. Dalam Hubungannya Dengan Pelaksanaan Grosse Akte Pengakuan Hutang Dalam Praktek Perbankan” disusun oleh Daniel Djoko Tarliman, dipertahankan dihadapan majelis Penguji pada tahun 1992, Program Pascasarjana, Universitas Airlangga Surabaya, terdapat 2 (dua) rumusan masalah dalam penelitian ini, pertama, Bagaimana tanggapan para notaris atas keberadaan fatwa Mahkamah Agung (SEMA RI Nomor 03 Tahun 1978 dan SEMA RI Nomor 02 Tahun 1964)?, kedua, Bagaimanakah para notaris menginterpretasikan surat hutang sebagaimana tertuang dalam Pasal 224 H.I.R? dengan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa 1) Notaris menganggap bahwa fatwa

Mahkamah Agung memberi syarat agar isi dari pengakuan hutang dirumuskan sebagai suatu kewajiban untuk membayar utang yang sudah pasti dan harus bersifat pernyataan sepihak. Konsekuensi dari kemunduran hukum, khususnya penilaian terhadap fungsi dan kedudukan grosse surat hutang yang sudah diakui sederajat dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti. Selain itu juga kemunduran bagi hukum yang sudah mengakui kesepakatan pihak-pihak sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; 2) Notaris dalam mengartikan grosse surat hutang terpecah menjadi 2 kelompok:

- a. Kelompok pertama mengartikan bahwa di dalam grosse surat hutang pada pasal 224 H.I.R. besarnya hutang debitur tidak harus pasti (konkrit), tetapi cukup tertera secara implisit di dalam rekening korang/ rekening pinjaman debitur yang sebelumnya telah disepakati, serta bahwa akte surat hutang tidak harus dikonstruksikan sebagai perjanjian diantara pihak-pihak.
- b. Kelompok yang kedua berpendapat bahwa dalam sejarah pembentukannya pasal 224 H.I.R. memang diperuntukkan bagi kriteria-kriteria perjanjian yang sederhana dan mudah perhubungan hukumnya, sedangkan bagi perjanjian-perjanjian kredit yang lebih komplis seyogyanya ditarik ke hipotik atau gadai. Dengan demikian mereka cenderung menerapkan pasal 224 H.I.R. versi fatwa Mahkamah Agung secara kasuistis dan tidak digeneralisir untuk setiap pengikatan kredit.

2. Tesis dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No. 580/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.)”, disusun oleh Kristono, dipertahankan dihadapan majelis Penguji pada tahun 2009, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, terdapat 2 (dua) rumusan masalah dalam penelitian ini, yang pertama Bagaimanakah kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan Hak Tanggungan, kedua Apakah prosedur dan kekuatan eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak sudah terpenuhi dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 580/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst, dengan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa 1) UUHT telah memberikan kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan dengan dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga mempunyai kedudukan sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Cara untuk melaksanakan eksekusi melalui 2 (dua) cara yaitu eksekusi langsung (Pasal 6 UUHT) dan titel eksekutorial (Pasal 20 ayat (1) UUHT); 2) Pada kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor 589/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst., prosedur dan kekuatan eksekutorial dijalankan sesuai dengan aturan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT. Hal ini terlihat adanya permohonan eksekusi oleh PT.

BANK UMUM SERTIVIA, adanya *aanmaning* (terguran) oleh Pengadilan Negeri, pelaksanaan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta pelaksanaan lelang eksekusi.

Jika dituangkan dalam bentuk tabel secara ringkas sebagai berikut:

1.	Nama	:	Daniel Djoko Tarliman
	Universitas	:	Universitas Airlangga
	Judul	:	Kajian Atas Pasal 224 H.I.R. Dalam Hubungannya Dengan Pelaksanaan Grosse Akte Pengakuan Hutang Dalam Praktek Perbankan
	Metodologi	:	Yuridis Normatif
	Isu Hukum	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana tanggapan para notaris atas keberadaan fatwa Mahkamah Agung (SEMA RI Nomor 03 Tahun 1978 dan SEMA RI Nomor 02 Tahun 1964)? 2. Bagaimanakah para notaris menginterpretasikan surat hutang sebagaimana tertuang dalam Pasal 224 H.I.R?
	Hasil Penelitian	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Notaris menganggap bahwa fatwa Mahkamah Agung memberi syarat agar isi dari pengakuan hutang dirumuskan sebagai suatu kewajiban untuk membayar utang yang sudah pasti dan harus bersifat pernyataan sepihak. Konsekuensi dari kemunduran hukum, khususnya penilaian terhadap fungsi dan kedudukan grosse surat hutang yang sudah diakui sederajat dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti. Selain itu juga kemunduran bagi hukum yang sudah mengakui kesepakatan pihak-pihak sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; 2. Notaris dalam mengartikan grosse surat hutang terpecah menjadi 2 kelompok: <ol style="list-style-type: none"> a. Kelompok pertama mengartikan bahwa di dalam grosse surat hutang pada pasal 224 H.I.R. besarnya hutang debitur tidak harus pasti (konkrit), tetapi cukup tertera secara implisit di dalam rekening korang/ rekening pinjaman debitur yang sebelumnya telah disepakati, serta bahwa akte surat hutang tidak harus dikonstruksikan sebagai perjanjian diantara pihak-pihak. b. Kelompok yang kedua berpendapat bahwa dalam

			sejarah pembentukannya pasal 224 H.I.R. memang diperuntukkan bagi kriteria-kriteria perjanjian yang sederhana dan mudah perhubungan hukumnya, sedangkan bagi perjanjian-perjanjian kredit yang lebih komplis seyogyanya ditarik ke hipotik atau gadai. Dengan demikian mereka cenderung menerapkan pasal 224 H.I.R. versi fatwa Mahkamah Agung secara kasuistis dan tidak digeneralisir untuk setiap pengikatan kredit.
2.	Nama	:	Kristono
	Universitas	:	Universitas Diponegoro
	Judul	:	Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No. 580/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.)
	Metodologi	:	Yuridis Normatif
	Isu Hukum	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan dapat memenuhi hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan Hak Tanggungan? 2. Apakah prosedur dan kekuatan eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 580/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst sudah terpenuhi?
	Hasil Penelitian	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. UUHT telah memberikan kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan dengan dicantumkannya irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga mempunyai kedudukan yang dipersamakan dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Cara untuk melaksanakan eksekusi melalui dua cara yaitu eksekusi langsung (Pasal 6 UUHT) dan titel eksekutorial (Pasal 20 ayat (1) UUHT); 2. Prosedur pada kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor 589/Pdt.G/1998/PN Jkt. Pst.,telahl dijalankan sesuai dengan aturan eksekusi menurut UUHT.

Berdasarkan judul tesis tersebut diatas maka penelitian ini berbeda dengan judul dan rumusan masalah dengan peneliti sebelumnya. Peneliti menekankan mengenai pengaturan Sertifikat hak tanggungan yang mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan

eksekutorial sehingga dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR, namun apabila ditelaah dari bentuk, sifat, isi akta dan lembaganya sangatlah berbeda. Hal ini tentunya menimbulkan ketidakpastian hukum. Dengan demikian dapat dipahami bahwa tesis dengan judul “Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 224 HIR” merupakan karya akademik yang memiliki orisinalitas dan dapat dipertanggungjawabkan.

1.6 Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu sarana pokok yang dipakai dalam hal pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Tujuan penelitian adalah untuk pengungkapan suatu kebenaran yang sistematis, metodologis dan konsisten, termasuk penelitian hukum.⁶ Penelitian hukum (*legal research*) mendasarkan pada karakter khas dari ilmu hukum (*jurisprudence*) yang lain dengan ilmu sosial (*social science*) atau ilmu alam (*natural sciences*).⁷ Ilmu hukum adalah *sui generis*⁸ artinya hukum merupakan ilmu yang mempunyai jenis sendiri (*suum*: sendiri; *genus*: jenis) dalam arti bahwa ilmu tidak dapat dikelompokkan dalam salah satu cabang dari pohon ilmu. Ciri khas ilmu hukum adalah ilmu yang normatif.⁹

Cara kerja suatu metodologi memperoleh hasil yang nyata dengan langkah bagaimana agar dapat menemukan atau memperoleh atau menjalankan

⁶ Ivida Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, *Hak Kreditor Separatis Dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit*, Yogyakarta: LakSbang PRESSindo, 2009, Hal. 7

⁷ J.J.H. Bruggink, 1999, *Refleksi tentang Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, Hal. 213-218

⁸ Philipus M. Hadjon, Tatik Sri Djatmiati, 2005, *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Hal 1

⁹ Philipus M. Hadjon I, Hal. 1

suatu kegiatan. Metode penelitian merupakan langkah untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur yang benar serta dapat dijalankan secara ilmiah, sehingga didasarkan pada ciri khas dari ilmu untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum serta untuk menjawab permasalahan yang dihadapi.¹⁰ Metode diharapkan dapat memberikan suatu jalan pemikiran secara sistematis dalam usaha pencapaian penganalisisan sehingga didapat suatu hasil berupa kesimpulan.

1.6.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini tergolong yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji dan menganalisis substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan dalam suatu penelitian.¹¹ Tipe penelitian yang bersifat normatif dalam bentuk mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan ataupun hukum positif secara intrinsik berikut menelaah secara konsisten terhadap hukum positif ditopang dengan kajian substansif atas materi guna menjawab isu hukum yang ada.

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penulisan ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan sejarah (*historitical recht*

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, Hal. 35.

¹¹ M. Singarimbun dan S. Efendi, (Ed), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES, 1984, Hal. 4-14

approach), pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) mendasarkan penelaahan semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan hukum yang dibahas. Berdasarkan dalam pendekatan ini akan dianalisis kesesuaian antara undang-undang satu dengan undang-undang lain untuk mendapatkan bahasan yang sesuai.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang digunakan oleh penulis merupakan pendekatan yang wajib bagi penelitian yuridis normatif, yaitu pendekatan ini bermula dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam keilmuan bidang hukum. Peneliti bersandar pada pemahaman akan perundang-undangan dan doktrin-doktrin tersebut dalam pembangunan suatu pendapat hukum dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi.¹²

Pendekatan historis (*Historical Approach*) dilakukan dalam penelusuran latar belakang historis suatu lembaga hukum dari masa ke masa, pendekatan ini sangat membantu peneliti untuk memahami filosofi dari aturan hukum dari masa ke masa.¹³ Penelitian ini dilakukan dengan mencoba menyusun secara sistematis apa yang terjadi pada masa terdahulu seakurat dan selengkap mungkin, serta penjelasannya. Dalam mengumpulkan pencarian data dilakukan secara berurutan agar mampu mengetahui, menjelaskan, dan memahami kegiatan atau peristiwa yang telah berkembang dari jaman lampau.

Pendekatan kasus (*case approach*) mengkaji beberapa kasus untuk referensi bagi suatu isu hukum. Tujuan pendekatan kasus dalam penelitian normatif adalah menganalisis penerapan norma-norma atau kaidah hukum dalam

¹² *Ibid*, Hal. 3

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, Hal. 32

suatu kasus bidang hukum dalam praktek hukum. Terutama bersangkutan paut dengan perkara yang telah diputuskan dan nampak dalam yurisprudensi sesuai dengan yang diteliti¹⁴

1.6.3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer bersumber dari bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya memiliki otoritas yang terdiri atas peraturan perundang-undangan atau putusan hakim. Sumber bahan hukum primer yang dimaksudkan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini Bahan hukum yang bersifat mengikat karena memiliki otoritas hukum, dalam penelitian tesis ini terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
2. *Burgerlijk Wetboek/BW* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
5. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

¹⁴ Herowati Poesoko III, *Opcit.* Hal 38-39

7. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
8. PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder bersumber dari semua publikasi tentang hukum baik yang bukan resmi yang termasuk mencakup publikasi Tentang hukum meliputi “buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan”¹⁵ Penggunaan bahan hukum sekunder dalam tesis ini adalah buku-buku literatur, tulisan-tulisan hukum, artikel hukum yang di akses melalui internet maupun jurnal-jurnal yang relevan dengan pokok yang dibahas.

1.6.4. Analisis Bahan Hukum

Penelitian yang diteliti menggunakan adalah metode induktif yakni memahami fakta-fakta atau gejala kemudian diabstraksikan dan dicari prinsip-prinsip atau teori-teori yang berhubungan dengan isu hukum yang ada. Berikutnya analisa dengan metode deduktif berpijak dari peraturan yang bersifat umum untuk dijadikan pisau analisisnya.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Op. Cit.*, Hal. 143

Proses mendapatkan jawaban dari pokok permasalahan merupakan langkah analisis bahan hukum. Proses ini dilakukan dengan cara:¹⁶

1. Mengidentifikasi adanya fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang sangat tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang bersangkutan mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah diidentifikasi;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab permasalahan hukum”

Rangkaian tahapan dilakukan dengan inventarisasi dan identifikasi terhadap sumber bahan hukum yang relevan (primer dan sekunder) langkah berikutnya melakukan sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada. Proses sistemasi ini juga diberlakukan terhadap asas-asas hukum, teori-teori, konsep-konsep, doktrin-doktrin serta bahan rujukan lainnya.

Hasil analisis dari bahan penelitian tersebut di tuangkan secara terurai dalam pembahasan sampai pada kesimpulan. Kesimpulan bersifat preskripsi yaitu apa yang seharusnya bisa diperbuat agar rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepaastian hukum dapat ditemukan dalam penelitian. Yang mana ini sama dengan karakter ilmu hukum yang mendasarkan pada sifat preskriptif dan terapan.¹⁷ Terkait demikian besar harapan dapat memperoleh jawaban atas rumusan masalah, sehingga hasil yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan secara nyata dan kebenarannya secara ilmiah dalam suatu penelitian.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Op. Cit.*, Hal. 171

¹⁷ *Ibid*, Hal. 170

BAB II

KERANGKA TEORI DAN KONSEPTUAL

2.1. Konsep Eksekusi

Istilah eksekusi berasal dari kata “*executie*” yang artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*).¹⁸ dalam artian bahasa Indonesia disebutkan “pelaksanaan putusan”. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Eksekusi dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹⁹ Menurut M. Yahya Harahap:

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR dan RBG.²⁰

Menurut Kamus Hukum²¹ pengertian eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan; pelaksanaan terhadap suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pada dasarnya eksekusi adalah proses tindakan dilaksanakannya

¹⁸ Wildan Suyuthi, 2014, *Sita dan Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: PT Tatanusa, Hal 59

¹⁹ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : Rineka Cipta, Hal. 119

²⁰ M. Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : PT. Gramedia, Hal. 1

²¹ Dzulkifli Umar, 2010, *Kamus Hukum*, Quantum Media Press, Hal. 134

suatu keputusan pengadilan.²² Dapat dikatakan bahwa eksekusi adalah suatu tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Pendapat lain menyatakan bahwa eksekusi adalah “menjalankan putusan” pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap²³, yang melaksanakan putusan pengadilan secara paksa dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela.²⁴ Eksekusi sebagai tindakan hukum terhadap pihak yang kalah dalam berperkara diatur dalam hukum acara perdata Pasal 195-208 HIR, 224 HIR, atau Pasal 206-240 RBg dan Pasal 258 RBg.

Dalam pelaksanaan eksekusi jurusita wajib mendasarkan pada asas-asas eksekusi itu sendiri, yaitu :²⁵

a. Menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Putusan yang dapat dieksekusi haruslah putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) karena telah terkandung perwujudan hubungan hukum yang tetap antara para pihak yang berperkara;

b. Putusan tidak dijalankan secara sukarela.

Apabila putusan yang dijatuhkan kepada tergugat dapat dilaksanakan dengan kerelaan hatinya maka eksekusi tidak lagi diperlukan.

c. Putusan yang dapat dieksekusi bersifat *condemnatoir*.

²² Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, Hal. 225 (Selanjutnya disebut Herowati Poesoko II)

²³ *Ibid*

²⁴ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : Rineka Cipta, Hal. 119

²⁵ *Ibid*. Hal. 4-15

Hanya putusan yang mengandung unsur penghukuman yang dapat dilaksanakan eksekusinya, misalnya pernyataan penghukuman terhadap tergugat untuk:

- menyerahkan suatu barang,
- mengosongkan sebidang tanah atau rumah,
- melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan hukum tertentu,
- membayar sejumlah uang²⁶.

d. Eksekusi atas perintah dan di bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Kewenangan dalam melaksanakan eksekusi secara mutlak diberikan kepada Pengadilan tingkat pertama. Dengan demikian Pengadilan atau Mahkamah Agung tidak mempunyai kewenangan dalam melaksanakan eksekusi.

Apabila melihat dari sasaran yang hendak dicapai dalam putusan pengadilan, menurut Sudikno Mertokusumo eksekusi ada 3 (tiga) jenis, yaitu:²⁷

- (1) Eksekusi sesuai Pasal 196 HIR dan Pasal 208 RBg yang merupakan penghukuman bagi pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Eksekusi dari pembayaran sejumlah uang tidak saja mendasarkan atas bentuk akta yang gunanya hanya melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap, berupa : a) Grosse akta pengakuan hutang; b) Grosse akta hipotek; c) Grosse akta *verband*.²⁸
- (2) Eksekusi sesuai dengan Pasal 225 HIR dan Pasal 259 RBg, yang merupakan eksekusi untuk menghukum seseorang untuk melakukan suatu perbuatan;

²⁶ M. Yahya Harahap, 1991, Op.Cit, hal. 5

²⁷ Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, Hal 240

²⁸ Victor M. Situmorang, Cormentina Sitanggang, Op.Cit, Hal. 119-120

(3) Eksekusi sesuai Pasal 1033 Rv, Pasal 200 ayat (1) HIR dan Pasal 218 ayat (2) RBg, yaitu eksekusi riil yang merupakan pelaksanaan putusan dimana memerintahkan untuk mengosongkan benda tetap kepada orang yang dikalahkan, namun ternyata tidak dilaksanakan secara sukarela. Eksekusi riil adalah yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil yang :a) Telah memperoleh kekuatan hukum tetap; b) Bersifat dapat dijalankan lebih dahulu; c) Berbentuk provisi; d) Berbentuk akta perdamaian dalam sidang di pengadilan.²⁹

Lebih lanjut menurut Herowati Poesoko³⁰, eksekusi dapat dikategorikan eksekusi dalam arti sempit dan dalam arti luas. Dalam arti sempit adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sedangkan eksekusi dalam arti luas, adalah pelaksanaan pemenuhan hak berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau berdasarkan akta bertitel eksekutorial dengan atau tanpa fiat pengadilan (*secara parate executie*) atau penjualan di bawah tangan.

2.2. Teori Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, pengertian hak tanggungan adalah hak jaminan yang telah dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang berada satu kesatuan dengan tanah serta untuk melakukan pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Herowati Poesoko II, *Opcit*, Hal 130

diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dari pasal di atas dapat diketahui bahwa hak tanggungan atas tanah dapat meliputi atau tidak meliputi benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut.³¹ Selanjutnya dalam angka 4 Penjelasan Umum, terdapat pengertian Hak Tanggungan pula yaitu hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hal tersebut memberikan pengertian bahwa jika debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

Pengertian dari hak tanggungan tersebut hampir sama dengan pengertian hipotik menurut Pasal 1162 BW yang mengartikan hipotik sebagai suatu hak atas kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk melakukan penggantian dari padanya suatu pelunasan terhadap perikatannya. Apabila dilihat dari pengertian *credietverband* menurut Pasal 1 Peraturan *Credietverband* (Stb. 1909 No. 584 jo. Stb. 1937 No. 190) yang mendefinisikan *credietverband* adalah merupakan hak kebendaan atas benda tidak bergerak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mengambil penggantian guna pembayaran pelunasan piutangnya.

UUPA Pasal 8 dan 9 mengatur bahwa subyek hak tanggungan adalah mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan hak tanggungan, terdiri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pada prinsipnya pembebanan hak tanggungan hak atas tanah harus dilakukan oleh pihak yang mempunyai

³¹ M. Khoidin, *Op. cit*, Hal. 73

kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mempunyai hutang.³²

Penunjukan hak atas tanah dalam UUPA yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hanyalah dapat berupa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hak Tanggungan merupakan bentuk hak jaminan baru yang tertuju atas benda tetap secara khususnya tanah. Benda tetap terdiri atas (2) dua macam, yaitu berupa tanah dan bukan tanah. Benda tidak bergerak bukan tanah adalah kapal dan pesawat terbang dengan berat tertentu. Semula tanah dapat menggunakan jaminan dalam bentuk hipotik dan *credietverband*. UUHT memberikan hak baru terhadap tanah yang merupakan benda tetap hanya dapat dijadikan jaminan dengan nama Hak Tanggungan. Selanjutnya benda tetap lainnya yang bukan tanah juga dapat dijadikan obyek jaminan, yaitu menggunakan lembaga hipotik untuk untuk pesawat terbang dan kapal laut.

Penjaminan hutang dengan hak tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi. Perikatan berdasarkan perjanjian hutang piutang lain dapat ditentukan menggunakan Hak tanggungan. Hak tanggungan dapat diberikan kepada utang yang berasal dari satu utang atau lebih yang berasal dari

³² Arie Sukanti Hutagalung, dkk, *Op.cit.* Hal.248

beberapa hubungan hukum. Oleh karenanya obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah berupa:³³

1) Hak Milik

Dalam UUPA Pasal 20 ayat (1) pengertian hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sesuai dengan UUPA Pasal 22 hak milik dapat terjadi karena: menurut hukum adat, menurut penetapan pemerintah, menurut ketentuan undang-undang yang diatur dalam ketentuan konversi UUPA Pasal I,II,IV.

2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan dalam jangka waktu tertentu. Hak guna usaha merupakan hak yang khusus untuk mengunakan tanah yang bukan miliknya sendiri.

3) Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA pengertian hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

4) Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain melalui perjanjian yang bukan sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

³³ *Ibid*, Hal. 63

5) Hak Pakai atas Hak Milik (masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah).

Hak tanggungan sebagai bagian dari hak jaminan telah memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*). Hak Tanggungan mempunyai beberapa ciri-ciri pokok, yaitu:³⁴

1) Memberikan kedudukan diutamakan (preferensi) kepada kreditur-krediturnya

Dalam hal debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai ketentuan perundang-undangan.

2) Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun berada

Ciri ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik orang lain, kreditor masih dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi.

3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas

Menurut Pasal 11 dan 13 UUHT dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin serta mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Sehingga pembebanan terhadap hak tanggungan harus jelas, terang dan terbuka, serta mengikat pihak ketiga.

4) Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT dimana dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu dengan parate eksekusi, berdasarkan titel

³⁴ Maria SW Soemardjono, 1986, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal. 2

eksekutorial, serta penjualan secara di bawah tangan. Apabila debitor cidera janji maka kreditor dapat memilih dari ketiga cara eksekusi tersebut.

Hak tanggungan mempunyai sifat yang melekat yaitu tidak dapat dibagi-bagi, artinya meskipun hutang telah diunasi secara sebagian oleh debitor hak tanggungan tetap melekat pada seluruh benda yang dijadikan obyek hak tanggungan. Sifat lain yang perlu diketahui dari hak tanggungan adalah keberadaannya hanya tambahan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok. Selanjutnya secara lebih terperinci Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan prinsip-prinsip hak tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal UUHT, yaitu:³⁵

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan (angka 4 Penjelasan umum UUHT);

Bahwa apabila debitor cidera janji maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual harta debitor melalui pelelangan umum dengan hak mendahulu dari kreditor yang lain.

- 2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 UUHT);

Bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya.

- 3) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 8 ayat (2) UUHT);

Bahwa obyek hak tanggungan harus telah dimiliki oleh pemberi hak tanggungan pada waktu hak tanggungan dibebankan.

³⁵ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi Perbankan*, Alumni: Airlangga University Press, Hal.15-47

- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) UUHT);
Bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah tetapi juga bangunan, tanaman yang menjadi satu kesatuan dengan tanah.
- 5) Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4));
Pengertian baru akan ada adalah benda-benda yang belum ada pada saat hak tanggungan dibebankan namun baru akan ada di kemudian hari
- 6) Hak Tanggungan bersifat *accessoir* (butir 8 penjelasan UUHT);
Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, keberadaannya karena ada perjanjian pokok.
- 7) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1));
Hutang yang dijadikan jaminan tersebut harus sudah diperjanjikan sebelumnya.
- 8) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang (Pasal 3 ayat (2) UUHT);
Bahwa pemberian hak tanggungan dapat diberikan untuk beberapa kreditor yang memberikan hutang kepada satu debitor berdasarkan satu atau beberapa perjanjian hutang piutang
- 9) Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek hak tanggungan itu berada (Pasal 7 UUHT);

Merupakan asas *droit de suite* yang mana hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek hak tanggungan beralih kepada pihak lain dengan sebab apapun juga.

10) Di atas hak tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan;

Hal ini adalah sejalan dengan tujuan diadakannya hak tanggungan yaitu memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor.

11) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (asas spesialisitas) (Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT);

Asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

12) Hak tanggungan wajib didaftarkan (asas Publisitas) (Pasal 13 UUHT);

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yang merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan.

13) Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) UUHT);

Janji-janji yang dimaksud dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

14) Obyek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji (Pasal 12 UUHT);

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum yang mana hal tersebut untuk melindungi debitur.

15) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti (Pasal 6 UUHT);

Pemegang hak tanggungan pertama diberi mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan (parate eksekusi).

2.3. Akta *Originali* dan Akta *In Originali*

Minuta akta dalam Pasal 1 ayat (8) UUJN adalah merupakan asli akta Notaris yang disimpan dalam protokol Notaris. Menurut Soegondo Notodisoerjo, Minuta akta atau ninit adalah akte yang asli yang ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi dan notaris dan disimpan dalam arsip notaris (bukan salinan atau kutipan dan juga bukan grosse).³⁶ Dalam minuta akta tercantum asli tanda tangan, paraf para penghadap atau cap jempol tangan kiri dan kanan, para saksi dan Notaris, Renvoi³⁷ dan bukti-bukti lain yang mendukung. Minuta akta wajib disimpan notaris³⁸ dengan diberi nomor, tanggal, bulan, tahun, jam akta tersebut dibuat, yang kemudian minuta akta dicatat dalam repertorium.

Notaris pemegang protokol mempunyai kewenangan membuat akta dalam bentuk minuta (*in minuta*) yang dapat dibuatkan salinannya yang sama bunyinya sesuai dengan permintaan para penghadap atau orang yang memperoleh hak atau ahli warisnya, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan³⁹. Selain itu berwenang pula membuat akta dalam bentuk *in originali* atau *acte brevet*, artinya semua tanda tangan, paraf dan catatan pinggir (*renvooi*)

³⁶ Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal. 176

³⁷ *Renvooi* berarti penunjukan kepada catatan di sisi akta tentang tambahan, coretan dan penggantian yang disahkan, R. Soegondo Notodisoerjo, *Op. Cit.*, Hal. 175

³⁸ Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

³⁹ Penjelasan Pasal 16 ayat 1 huruf b UUJN

tercantum dalam akta. Akta dalam bentuk *in originali* hanya dibuat sebanyak yang dibutuhkan, biasanya 4 (empat) rangkap dan hanya sebanyak itu saja yang diberikan. Dalam hal ini Notaris tidak wajib untuk menyimpan (atau mengarsipkan) akta dalam bentuk *in originali*⁴⁰ karena tidak termasuk kedalam protokol notaris, meskipun diberi nomor bulanan dan dimasukkan dalam buku daftar akta Notaris (*Repotorium*) serta diberi nomor Repertorium.

Terhadap Akta dalam bentuk *in originali*, tidak dapat diberikan salinan atau turunan⁴¹, namun dalam UUJN tidak ada larangan jika akta yang dibuat dalam *in originali* diarsipkan atau disimpan oleh Notaris dan dibundel dengan akta *In minuta*. Tentunya hal tersebut bermanfaat dalam mempermudah Notaris untuk pembuktian apabila ada permasalahan di kemudian hari. Tambahan terhadap permintaan akta *in originali* dapat dibuatkan kopi asli dari akta tersebut yang disalin kata demi kata.⁴² Kewajiban Notaris dalam ketentuan pasal 16 huruf c UUJN ditentukan bahwasannya adalah mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta berdasarkan minuta akta.

2.4. Teori Tujuan Hukum

Asas hukum menurut Paul Scholten adalah pikiran-pikiran dasar, yang terdapat di dalam dan dibelakang sisten jhukum masig-masing dirumuskan dalam aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang berkenaan dengannya ketentuan-ketnetuan dan keputusan-keputusan individual dapat

⁴⁰ Penjelasan Pasal 16 ayat (2) UUJN.

⁴¹ Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama. ,Hal. 46

⁴² *Ibid*, Hal. 47

dipandang sebagai penjabarannya.⁴³ Asas hukum berpengaruh terhadap kaidah perilaku, karena berperan dalam interpretasi terhadap aturan hukum. Asas hukum mempunyai fungsi untuk merealisasikan ukuran nilai sebanyak mungkin dalam kaidah hukum positif dan penerapannya.

Menurut Radbruch gagasan hukum sebagai suatu landasan adalah tidak biasa formal, namun terarah pada *rechtsidee* yakni keadilan. Keadilan sebagai suatu keinginan seperti yang ditunjukkan Aristoteles adalah “yang sama diperlakukan sama dan yang tidak sama diperlakukan tidak sama”. Untuk mengisi cita-cita keadilan ini dengan isi yang nyata, kita harus melihat pada segi finalitasnya. Untuk melengkapi keadilan dan finalitas itu diperlukan kepastian. Jadi bagi Radbruch, hukum memiliki 3 (tiga) aspek yakni keadilan, finalitas, dan kepastian.⁴⁴

2.5. Asas Kepastian Hukum

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum. Kepastian hukum memberikan keseimbangan hak dan kewajiban menurut hukum bagi masyarakatnya. Kepastian hukum dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu perundang-undangan. Dengan kata lain kepastian hukum itu tepat hukumnya, subyek dan obyeknya serta ancaman hukumannya. Norma adalah pernyataan “seharusnya” atau “*das sollen*”, dengan menyertakan

⁴³ Rechtsbeginsel, 1935 dalam *Verzamelde Geschriften*, jilid 1, 1949, hal 402 dalam J.J.H. Bruggink, *Refleksi tentang Hukum*, 1996, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 119-120

⁴⁴ Bernard L. Tanya, dkk, 2013, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, Hal. 117

beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma tersebut secara eksplisit dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan sebagai aturan yang menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan hukum. Kepastian hukum dapat diwujudkan oleh hukum dengan membuat suatu aturan yang bersifat umum.

Kepastian berasal dari kata pasti, yang artinya tentu; sudah tetap; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu.⁴⁵ Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama, adanya peraturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah. Karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁴⁶

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan adanya konsistensi dalam putusan hakim antara hakim satu dengan hakim lain terhadap kasus yang serupa.⁴⁷ Kepastian hukum dalam suatu peraturan nampak dalam pengaturan yang logis dan jelas sehingga tidak menimbulkan multitafsir, serta benturan antara norma satu dengan norma lain. Konflik norma yang menimbulkan ketidakpastian aturan adalah konstestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

⁴⁵ W.J.S. Poerwadarminta. 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Yogyakarta : Balai Pustaka, hal. 847

⁴⁶ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya BAKti, Hal. 23

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, 2011, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, Hal, 80

2.6. Cara Penafsiran Dalam Ilmu Hukum

Penafsiran atau interpretasi hukum adalah mencari dan menetapkan pengertian atas dalil-dalil yang tercantum dalam undang-undang sesuai dengan syarat yang dikehendaki serta yang dimaksud oleh pembuat undang-undang.⁴⁸ Penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberikan penjelasan gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaedah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Interpretasi atau penafsiran hukum ini hanyalah merupakan salah satu metode dalam penemuan hukum (*rechtsvinding*).

Menurut R. Soeroso dalam bukunya berjudul Pengantar Hukum Indonesia, dikenal macam-macam metode penafsiran, yaitu:⁴⁹

a. Penafsiran Gramatikal (Tata Bahasa);

Bahasa merupakan alat satu-satunya yang dipakai pembuat undang-undang untuk menyatakan kekehendaknya. Penafsiran gramatikal atau *taalkunding* adalah penafsiran menurut tata bahasa atau kata-kata. Adakalanya pembuat undang-undang tidak mampu memakai kata-kata yang tepat, sehingga menjadi tugas bagi seorang hakim untuk menafsirkan.

b. Penafsiran undang-undang menurut sejarah atau penafsiran historis⁵⁰

⁴⁸ Sugijanto Darmadi, 1998, *Kedudukan Ilmu Hukum dalam Ilmu dan Filsafat*, Bandung: Mandar Maju, Hal. 65

⁴⁹ R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 99-109

⁵⁰ Mochtar Kusumaatmadja, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, Hal 100

Setiap ketentuan dalam perundang-undangan mempunyai sejarahnya. Dari sejarah itu hakim dapat memahami maksud dari pembuatan undang-undang tersebut. Penafsiran sejarah atau historis adalah dengan meneliti sejarah daripada undang-undang yang bersangkutan. Penafsiran sejarah ada 2 (dua) macam yaitu penafsiran menurut sejarah dan sejarah penetapan sesuatu ketentuan perundang-undangan.

c. Penafsiran Sistematis;

Suatu penafsiran yang menghubungkan pasal yang satu dengan pasal-pasal yang lain dalam suatu perundang-undangan yang bersangkutan atau pada perundang-undangan hukum lainnya, atau membaca penjelasan suatu perundang-undangan, sehingga kita mengerti apa yang dimaksud. Perundang-undangan dalam suatu negara merupakan kesatuan yang tidak dapat ditafsirkan secara sendiri. haruslah selalu diingat hubungan antara perundang-undangan satu dengan yang lainnya. Penafsiran ini dapat memberikan makna lebih luas atau lebih sempit dari kaidah bahasanya

d. Penafsiran Sosiologis atau penafsiran teleologis⁵¹

Penafsiran undang-undang yang dimulai dengan penafsiran gramatikal diakhiri dengan penafsiran sosiologis. Apabila tidak demikian maka keputusan yang didapat tidak sesuai dengan keadaan dalam suatu masyarakatnya. Penafsiran sosiologis ialah penafsiran yang disesuaikan dengan keadaan sosial di dalam masyarakat agar penerapan hukum dapat

⁵¹ Utrecht, 1959, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru, Hal, 248

sesuai dengan tujuannya ialah kepastian hukum berdasarkan asas keadilan masyarakat.

e. Penafsiran Otentik;

Penafsiran otentik atau penafsiran secara resmi (*authentieke interpretatie* atau *officieele interpretatie*) merupakan penafsiran mandiri yang dilakukan oleh pembuat undang-undang itu sendiri atau oleh instansi yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

f. Penafsiran Perbandingan.

Penafsiran perbandingan dilakukan dengan membandingkan antara hukum lama dengan hukum positif yang berlaku saat ini, antara hukum nasional dengan hukum asing dan hukum kolonial. Dapat menggunakan lebih dari satu cabang ilmu hukum, misalnya hukum perdata dengan asas-asas hukum publik.

BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL

Kerangka konseptual adalah kristalisasi dari berpikir deduktif, induktif yang nantinya perlu diverifikasi. Kerangka konseptual adalah hubungan antar konsep, sehingga memiliki makna yang menjadi personal penelitian (jawaban masalah dan penyebab masalah serta konsekuensi dari persoalan). Konsep adalah variabel dalam penelitian, artinya harus dinyatakan dalam kejelasan konsep (*clarity*), manfaat konsep (*usefulness*), kelengkapan konsep (*completeness*) dan parameter (*measurable*).⁵² Namun bila mana berpijak dari ilmu hukum pemikiran dari kerangka konseptual dalam penelitian ini tak lupa dari tinjauan pustaka yang mengkristalisasikan teori-teori hukum, asas-asas hukum atau konsep-konsep yang telah disampaikan oleh peneliti.

Terdapat beberapa pokok pikiran dalam tinjauan pustaka sebelum menyusun kerangka konseptual tentang konsep eksekusi; teori Hak Tanggungan Akta *Originali* dan Akta *In Originali*; Teori Tujuan Hukum, asas kepastian hukum, agar peneliti mempunyai kerangka berfikir dalam memecahkan masalah dalam penelitian ini. Sesuai dengan judul tesis ini adalah “Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 224 HIR” yang dikemukakan dalam 3 (tiga) rumusan masalah. Pada rumusan masalah pertama terkandung maksud dan tujuan menganalisis dan mengetahui apakah Sertifikat Hak Tanggungan dapat difungsikan sebagai pengganti grosse akta hipotik dengan menggunakan pisau

⁵² Stefanus Supriyanto, *Filsafat Ilmu*, Jakarta: Prestasi Pustaka, Hal. 183.

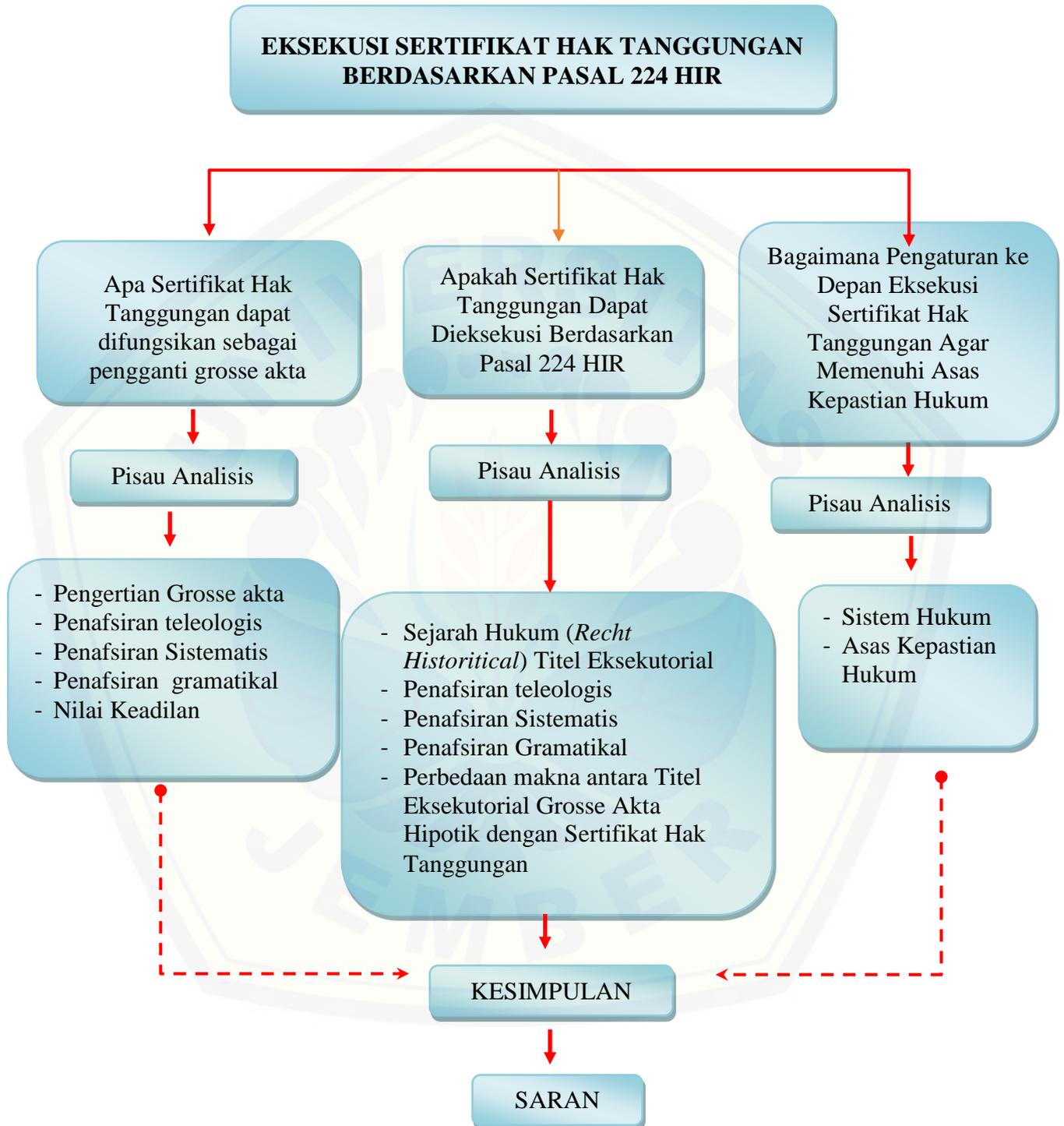
analisis pengertian grosse akta, penafsiran teleologis, penafsiran sistematis, penafsiran gramatikal, nilai keadilan.

Selanjutnya untuk menjawab rumusan masalah kedua terkandung maksud dan tujuan menganalisis dan menemukan apakah Sertifikat Hak Tanggungan dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dengan pisau analisis Sejarah Hukum (*Recht Historical*) Titel Eksekutorial, Penafsiran teleologi, Penafsiran Sistematis, Penafsiran Gramatikal, Perbedaan makna antara Titel Eksekutorial Grosse Akta Hipotik dengan Sertifikat Hak Tanggungan

Adapun menjawab rumusan masalah ketiga peneliti terkandung maksud dan tujuan untuk menemukan tentang pengaturan ke depan Sertifikat Hak Tanggungan agar memenuhi asas kepastian hukum dengan menggunakan pisau analisis sistem hukum dan asas kepastian hukum.

Agar mempermudah gambaran rangka konseptual guna menjawab setiap rumusan masalah yang diajukan, maka peneliti membuat gambar berbentuk skema dihalaman selanjutnya.

SKEMA KERANGKA KONSEPTUAL



BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan Pembahasan pada bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat difungsikan sebagai grosse akta karena pertama, Sertifikat Hak Tanggungan tidak dibuat oleh Notaris, namun dikeluarkan oleh BPN sebagai organ eksekutif berdasarkan APHT yang dibuat oleh PPAT berbentuk *in originali*; kedua, Sertifikat Hak Tanggungan hanya berisi data tentang subyek dan obyek hak; Ketiga, berdasarkan jenis aktanya, Sertifikat Hak Tanggungan termasuk dalam jenis akta pejabat (*ambtelijk acte*) sedangkan grosse akta merupakan akta pihak (*partij acte*).
2. Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR karena menganut ajaran sempit yaitu hanya grosse akta hipotik dan surat utang. Secara formil Sertifikat Hak Tanggungan telah memenuhi syarat grosse akta yaitu berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, namun belum memenuhi syarat materilnya, karena: Pertama, berdasarkan bentuk lahiriahnya, Sertifikat Hak Tanggungan tidak memenuhi syarat sebagai grosse, karena bukan Salinan dari minuta yang dibuat oleh pejabat umum; Kedua, Penempatan irah-irah pada sampul Sertifikat Hak Tanggungan, tidak pada kepala akta; Ketiga, tindakan BPN melegalisir APHT merupakan pelanggaran administrasi, yang mengakibatkan Sertifikat Hak Tanggungan menjadi cacat hukum. Keempat, berdasarkan asas eksekusi dalam hukum acara perdata, Sertifikat Hak Tanggungan tidak mengandung sifat *condemnatoir*.

3. Konsep ke depan eksekusi sertifikat hak tanggungan adalah perlu secara tegas untuk mengembalikan otoritas Notaris yang notabene PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tanah secara khusus APHT dengan akta berbentuk akta Notaris (*originali*) sehingga dapat diterbitkan grossnya sesuai Pasal 224 HIR.

5.2. Saran

Berdasarkan Kesimpulan di atas, terdapat beberapa saran Penulis, yaitu:

1. Kepada pembentuk Undang-undang, seharusnya merevisi ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT untuk tidak memfungsikan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta.
2. Kepada BPN, seharusnya tidak memberikan irah-irah pada Sertifikat Hak Tanggungan.
3. Kepada pembentuk undang-undang, seharusnya merevisi UUHT untuk mengembalikan otoritas pembuat grosse akta dalam bentuk APHT kepada Notaris.

DAFTAR PUSTAKA**A. Buku**

- A.A. Andi Prajitno, 2017, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*, Surabaya: CV. Perwira Media Nusantara (PMN).
- Achmad Ichsan, 1967, *Hukum Perdata IB*, Jakarta: PT Pembimbing Masa.
- Anis Idham, 1995, *Pranata Jaminan Kebendaan Hipotik Kapal Laut*, Alumni: Bandung.
- A.P. Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/9 April 1996/ L.N. No. 42) Sejarah Terbentuknya*, Bandung: Mandar Maju.
- Arie Sukanti Hutagalung, dkk, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Bali: Pustaka Larasan.
- Arief Sidharta, 2010, *Ethika Hukum*. Bandung : Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
- Bernard L. Tanya, dkk, 2013, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- C.S.T. Kansil;, 1993, *Latihan Ujian Pengantar Ilmu Hukum* , Jakarta: Sinar Grafika.
- Djuhaenda Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- E. Utrecht, 1963, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Cetakan Keenam, Jakarta: Ichtiar.
- Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Herowati Poesoko, 2012, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo.

- Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Indroharto, 1996, *Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Ivida Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, 2009, *Hak Kreditor Separatis Dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit*, Yogyakarta: Laksbang PRESSindo.
- J.J.H. Bruggink, 1999, *Refleksi tentang Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- J. Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Kanisius.
- Maria SW Soemardjono, 1986, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman, 1978, *Bab-Bab Tentang Hypotheek*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Mr. R. Tresna, 2001, *Komentar HIR*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- M. Khoidin, 2005, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Laksbang.
- M. Khoidin, 2005, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Yogyakarta: Laksbang.
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya: Laksbang Yustitia.
- M. Nasir, 2003, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Djambatan.
- M. Singarimbun dan S. Efendi, 1984, (Ed), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES.
- M. Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : PT. Gramedia.
- Moh. Taufik Makarao, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta: PT. Rineka Cipta

- Maria SW Soemardjono, 1986, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M. Hadjon, Tatik Sri Djatmiati, 2005, *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Retnowulan Sutantio, dkk, 1999, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI*, Jakarta.
- R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- S.J. Fockema Andreae, 1951, *Rectsgeleerd Handwooddenboek*, diterjemahkan oleh Walter Siregar BIJ JB. Wolters Vitgeversmaat schappij, Jakarta:NV. Groningen.
- Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, 1996, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sugijanto Darmadi, 1998, *Kedudukan Ilmu Hukum dalam Ilmu dan Filsafat*, Bandung: Mandar Maju.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi Perbankan*, Alumni: Airlangga University Press.

Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Stefanus Supriyanto, *Filsafat Ilmu*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Theo Huijbers, 1995, *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Kanius.

Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Utrecht, 1959, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru.

Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, 1993, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : Rineka Cipta.

W.J.S. Poerwadarminta. 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Yogyakarta : Balai Pustaka.

Wildan Suyuthi, 2014, *Sita dan Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: PT Tatanusa.

B. Jurnal/ Makalah/ Karya Ilmiah

Daniel Djoko Tarliman, 1992, *Kajian Atas Pasal 224 HIR dan Hubungannya dengan Pelaksanaan Grosse Akta Pengakuan Hutang dalam Praktek Perbankan*, Tesis, Program Pascasarjana UNAIR.

Edhi Siswoko, 1986, *Grosse dan Pelaksanaannya*, Makalah Seminar Nasional Grosse Akta, Surabaya tanggal 24-25 September.

Herowati Poesoko, 2012, *Diktat Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember.

M. Khoidin, 2005, *Titel Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Disertasi, Program Pascasarjana UNAIR.

Retno Djohan Kamarukni, 2000, *Eksekusi Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan*, Tesis, Program Pascasarjana UNAIR.

Prof. Boedi Harsono, S.H., 1989, *Masalah Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Seminar Nasional Hukum Tanah.

Philipus M. Hadjon, *Eksistensi dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Figue Hukum akta PPAT*, Mater Ceramah di FH Unair, Surabaya, tanggal 22 Februari 2005.

C. Peraturan Perundang-undangan

Burgerlijk Wetboek/BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Het Herziene Inlandsch Reglement (H.I.R.)

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Kamus

Dzulkifli Umar, 2010, *Kamus Hukum*, Quantum Media Press.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta: Balai Pustaka.

N.E. Algra, H.R.W. Gokkel dkk, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andraea*, Belanda-Indonesia, Jakarta: Bina Cipta.

E. Majalah

Varia Peradilan Th. XIII, No. 153, Juni 1998.

Varia Peradilan Th. VIII, No. 94, Juli 1993.

Varia Peradilan Th. XVII, No. 204, September 2002.

Varia Peradilan Th. XV, Nomor 131, Agustus.

Varia Peradilan Th. XI, No. 124, Januari 1996.