

**KONSEKUENSI HUKUM TERHADAP KREDITOR YANG TIDAK
MENDAFTARKAN HAK TANGGUNGAN ATAS PENYERAHAN
SERTIPIKAT HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN**

Chris Anggi Natalia Berutu

Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia
Jalan Sekip, Medan, Sumatera Utara

chrisangginataliaberutu@unprimdn.ac.id

Abstract

Loan agreement usually use the submission of house or land certificate (title) as the collateral. The use of land certificate (title) as collateral has to be grounded on mortgage rights as security right of debt payment to the creditor according to the Law No. 5/1960 concerning Agrarian Principle Regulations. The legal consequence for the creditor if the Mortgage Rights is not registered is that it constitutes him/her a congruent creditor who does not possess the droit de preference rights as it is in Mortgage Rights which contains execution title. The protection for the creditor is obtained by demanding indemnity to the debtor through a lawsuit to the District Court, and by registering the Mortgage Rights in order to protect the debtor's debt payment.

Keyword: *Mortgage Rights, land collateral*

Inti Sari

Pinjam meminjam uang biasanya menggunakan penyerahan sertipikat hak milik sebagai jaminan. Penggunaan jaminan berupa sertipikat tanah (hak milik) harus didasarkan pada hak tanggungan sebagai hak jaminan pelunasan utang kepada kreditor berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Konsekuensi hukum terhadap kreditor apabila hak

tanggungannya tidak didaftarkan adalah sebagai kreditor konkuren yang tidak memiliki hak *droit de preference* seperti halnya di dalam hak tanggungan yang memiliki *titel* eksekusi. Perlindungan kreditor didapat dengan meminta ganti rugi kepada debitor melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, dan dengan mendaftarkan hak tanggungan untuk melindungi hak pelunasan utang dari debitor.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Jaminan Tanah

A. Latar Belakang

Pada umumnya, segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hal tersebut dijadikan dasar untuk jaminan atas utang piutang yang terjadi antara Kreditor dan Debitor. Rachmadi Usman menyatakan, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh suatu jaminan sehingga dapat dikatakan ideal, yang secara maksimal dapat menjamin kreditor dapat menerima kembali uang yang dipinjamkannya adalah sebagai berikut:

1. tidak menyusahkan debitor dalam melakukan usahanya, sehingga memungkinkan debitor untuk membayar kembali utangnya;
2. mudah untuk diidentifikasi;
3. setiap waktu tersedia untuk di eksekusi;
4. nilainya yang tidak mudah merosot;
5. mudah direalisasikan sehingga kreditor dapat menerima dananya untuk melunasi utang;
6. mudah diketahui oleh pihak lain supaya tidak ada jaminan kedua yang dipasang atas agunan yang sama kecuali dengan sepengetahuan atau persetujuan pemegang jaminan;

7. tidak mahal untuk membuatnya dan untuk merealisasikannya.¹

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya. Pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan, semua orang berpiutang yang tingkatnya sama, dibayar menurut keseimbangan sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 1132 dan Pasal 1136 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga hal ini dapat disebut sebagai Jaminan Umum yang membuat Kreditor memiliki kedudukan yang sama satu dengan lainnya kecuali ada alasan – alasan sah untuk didahulukan, misalnya dengan adanya Hak Tanggungan. Oleh karena itu, perlu meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan

jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian, apabila debitor tidak menepati janjinya, kreditor dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditor lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.² Pinjam meminjam uang biasanya menggunakan penyerahan sertipikat hak milik sebagai jaminan. Penggunaan jaminan berupa sertipikat tanah (hak milik) harus didasarkan pada hak tanggungan sebagai hak jaminan pelunasan utang kepada kreditor berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terbentuk karena merupakan perintah dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹ Racmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama (Jakarta: Sinar Grafika, 2008) hlm. xi

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) hlm.15.

(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. 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. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Pengertian Hak Tanggungan tersebut berdasarkan

Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, sehingga dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.³ Meskipun telah diatur dalam Undang-Undang akan tetapi pada kenyataannya masih banyak Kreditor yang tidak melengkapi perjanjian pinjam-meminjam atau utang-piutang dengan Hak Tanggungan.

B. Rumusan Masalah

Bagaimana konsekuensi hukum terhadap kreditor yang tidak mendaftarkan hak tanggungan atas penyerahan sertifikat hak milik sebagai jaminan?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006) hlm. 13.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, yaitu dengan melakukan analisa terhadap permasalahan melalui penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah.⁴

2. Sumber Bahan Hukum

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan menggunakan bahan hukum :

a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan – bahan hukum primer terdiri dari perundang – undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang –

undangan dan putusan-putusan hakim.⁵ Sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

b. Bahan hukum sekunder, adapun bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan,⁶ seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokumen-

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 13

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2014) hlm. 181.

⁶*Ibid.*,

dokumen dan buku-buku yang berkaitan dengan masalah-masalah penyerahan sertipikat tanah atau rumah sebagai jaminan dalam pinjam meminjam uang.

- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang melengkapi data. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa di samping sumber – sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, penelitian hukum juga dapat mengambil sumber lain untuk melengkapi data yaitu berupa buku – buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan – laporan penelitian nonhukum dan jurnal – jurnal nonhukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.⁷ Contohnya Kamus Besar Bahasa

Indonesia dan Kamus Hukum.

D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut E. Liliawati Muljono, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor yang lain.⁸

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Edisi Revisi*, hlm.183-184

⁸ E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan* (Jakarta: Harwarindo, 2003) hlm. 2.

(*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan hanya membebani sisa dari objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing – masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri

sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.⁹

Objek Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan

⁹ *Ibid*, hlm. 103-109

telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara, Yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
- e. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik Yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian, yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan sedangkan bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya untuk dikemudian hari dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani. Hak

Tanggungan jika dipenuhi persyaratannya.

3. Pembebanan Hak Tanggungan

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 yang menimbulkan hutang tersebut.¹⁰

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap, yaitu diawali dengan tahap pemberian Hak Tanggungan dan akan diakhiri dengan tahap pendaftaran. Dimana tata cara pembebanan Hak

¹⁰ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), hlm. 167

Tanggungan ini wajib memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Tahap pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, untuk memenuhi syarat spesialisitas. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat, dengan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan, untuk memenuhi syarat publisitas.

Pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan dasarnya wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan

perbuatan hukum untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan utang. Namun apabila pemberi Hak Tanggungan benar-benar berhalangan hadir, dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut SKMHT). Penunjukan tersebut harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris.¹¹

Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Secara tegas ternyata bahwa saat pendaftaran pembebanan

¹¹ Kartono, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2008), hlm. 19.

Hak Tanggungan adalah saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka Hak Tanggungan tidak pernah ada. Hak Tanggungan lahir dengan dilaksanakannya pendaftaran pemberian Hak Tanggungan.¹²

5. Konsekuensi Hukum terhadap Kreditor apabila Hak Tanggungan Tidak Didaftarkan Berkaitan Penyerahan Sertipikat Rumah atau Tanah (Hak Milik) sebagai Jaminan

Dasar hukum perbedaan kedudukan kreditor diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) sebagai berikut: Seperti uraian di atas mengenai Pasal 1131 KUH Perdata yang mengatur mengenai jaminan perlindungan terhadap kreditor secara umum. Pada dasarnya kedudukan para

kreditor adalah sama (*paritas creditorium*) dan karenanya mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi boedel pailit sesuai dengan besarnya tagihan masing-masing (*pari passu pro rata parte*). Namun demikian asas tersebut mengenal pengecualian yaitu golongan kreditor yang memegang hak agunan atas kebendaan dan golongan kreditor yang haknya didahulukan berdasarkan Undang-undang kepailitan peraturan perundang-undangan lainnya. Dengan demikian, asas *paritas creditorium* berlaku bagi para kreditor konkuren saja¹³. Selain itu, juga diatur mengenai pembedaan kreditor dalam Pasal 1132 KUH Perdata menyatakan bahwa “kebendaan tersebut menjadi

¹² Rahman Hasanuddin, *Kekuatan Hukum Eksekutorial Hak Tanggungan*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010), hlm. 11.

¹³ Fred B.G Tumbuan, *Pokok-Pokok Undang-Undang tentang Kepailitan sebagaimana diubah oleh Perpu Nomor: 1/1998, dalam Penyelesaian Utang Piutang melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung: Alumni, 2001), hlm. 128.

jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya itu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Kreditor Separatis adalah kreditor yang memiliki jaminan kebendaan seperti hak tanggungan. Apabila kreditor tidak memiliki jaminan kebendaan misalnya seperti hak tanggungan, maka konsekuensi hukum terhadap kreditor adalah status kreditor hanya sebagai kreditor konkuren bukan sebagai kreditor separatis ataupun kreditor preferen. Sehingga ketika melakukan eksekusi objek jaminannya, kreditor konkuren hanya

mendapatkan pembagian paling terakhir setelah kreditor lainnya mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan “eksekusi adalah hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditor dalam perutangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitor, manakala perutangan itu tidak dipenuhi secara sukarela oleh debitor.”¹⁴Jika kreditor memiliki hak tanggungan terhadap suatu jaminan, maka kreditor tersebut dapat memiliki perlindungan yang pasti, karena hak tanggungan memiliki tingkat eksekusi yang tinggi.

Keberadaan Tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah disempurnakan dalam

¹⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2004) hlm. 31.

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.¹⁵ Sehingga, apabila kreditor tidak mendaftarkan Hak Tanggungan akan menyebabkan kreditor tidak memiliki kekuatan untuk mengeksekusi dikarenakan Hak Tanggungan memiliki eksekusi Titel Eksekutorial yaitu eksekusi berdasarkan irah- irah "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dilakukan melalui tata cara dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Jenis eksekusi ini

mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sehingga, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁶

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitor wanprestasi tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah (hak milik), berdasarkan

¹⁵ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 242.

¹⁶ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypothek* dan *creditverband*¹⁷. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui seksistensinya melalui Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitor maupun kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya Undang- Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan

perlindungan hukum bagi pihak kreditor apabila debitor melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.¹⁸

E. Kesimpulan

Konsekuensi hukum terhadap kreditor apabila hak tanggungan tidak didaftarkan berkaitan penyerahan jaminan sertipikat atau tanah dalam pinjam meminjam uang adalah kreditor tidak mendapat hak sepenuhnya untuk mendapatkan pelunasan hutang debitor. Kedudukan kreditor hanyalah sebagai kreditor konkuren yang hanya dapat menuntut ganti rugi dari debitor melalui gugatan ke pengadilan. Kreditor tidak akan mendapatkan hak *droit de preference* maupun hak *droit de suite*, juga tidak mendapatkan hak eksekusi seperti yang ada dalam hak tanggungan. Hak Tanggungan memiliki eksekusi *titel eksekutorial* yaitu eksekusi berdasarkan irah- irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan

¹⁷*Ibid.*, hlm. 4.

¹⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 179.

Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Jenis eksekusi ini

mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Depok, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta, Harwarindo, 2003.
- Fred B.G Tumbuan, *Pokok-Pokok Undang-Undang tentang Kepailitan sebagaimana diubah oleh Perpu Nomor: 1/1998, dalam Penyelesaian Utang Piutang melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung, Alumni, 2001.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Kartono, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana, 2014.
- Racmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan Cetakan Pertama*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008.
- Rahman Hasanuddin, *Kekuatan Hukum Eksekutorial Hak Tanggungan*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 2010.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1995.
- Sri Soedewi Masjehoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Liberty Offset Yogyakarta, 2004.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta, 2003.