

Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT Permodalan Nasional Madani PNM (Persero) Cabang Garut

Oleh :
Tomi Mulyana,SH.,MH

Abstrak

Dalam ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan b serta Ayat (2) UUHT tersebut telah diatur adanya 3 (tiga) cara eksekusi yang dapat ditempuh oleh kreditor/pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan bilamana debitur/pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Dalam melakukan eksekusi kredit bermasalah PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut sering mendapatkan hambatan dalam pelaksanaannya. Proses eksekusi Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut dilakukan melalui proses penjualan dibawah tangan. Hasil penjualan atas barang jaminan telah disepakati oleh para pihak karena penjualan dilakukan bersama dan sudah melalui proses tawar menawar yang diketahui oleh semua pihak, sehingga meminimalisir adanya gugatan dari salah satu pihak. Kendala-kendala yang dihadapi oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut dalam eksekusi Hak Tanggungan yaitu hambatan dari pihak debitur yang tidak kooperatif terhadap proses penjualan tidak melalui lelang. Hambatan Yuridis yaitu Pasal 20 Ayat (2) merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri. Kendala lain adalah adanya gugatan perlawanan oleh pihak debitur itu sendiri maupun kreditur-kreditur yang lainnya terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama.

PENDAHULUAN

Latar Belakang Penelitian

Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, dan merupakan sarana bagi pemerintah dalam menggalakkan pembangunan, khususnya dibidang material melalui kegiatan perkreditan. Untuk menciptakan peranan tersebut, bank harus mampu menjalankan fungsi intermediasinya dengan baik dengan cara mempertahankan posisi likuiditasnya dan menjaga keseimbangan antara sumber dana yang diperolehnya dari masyarakat dengan penyaluran dana tersebut kembali kepada masyarakat.

Bank memperoleh sumber dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurnykannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Dalam pelaksanaannya, tidak semua pengembalian kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya. Adakalanya bank, karena suatu sebab tertentu harus menghadapi resiko kerugian yang timbul sebagai akibat kegagalan dari debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. Resiko ini disebut sebagai resiko kredit (*credit risk*). Apabila resiko ini tidak diperhitungkan dengan baik oleh bank, maka jumlah kredit bermasalah bank akan meningkat dan selanjutnya akan meningkatkan persentase *NonPerforming Loan* (NPL) terhadap total pinjaman, dimana hal ini akan berpengaruh negatif terhadap tingkat kesehatan bank tersebut.

Untuk mengurangi resiko kredit, bank melakukan berbagai upaya diantaranya melakukan proses seleksi dan evaluasi yang ketat dalam pemberian kredit kepada debitur, menutup asuransi terhadap kredit yang diberikan, hingga mensyaratkan adanya agunan kepada debitur sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Dalam praktek perbankan sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) dan lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak, atau dengan lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-undang Hak Tanggungan), apabila agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan. Bank lebih menyukai jaminan berupa tanah, karena nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan mempunyai nilai yang relatif stabil dari pada lembaga jaminan lainnya. Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun terutama di kota-kota besar. Berbeda dengan nilai agunan berupa barang bergerak yang biasanya justru mengalami penurunan atau penyusutan seiring dengan bertambahnya waktu. Bank juga beranggapan bahwa jaminan yang bersifat kebendaan berupa tanah, akan lebih memberikan rasa aman dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi terhadap kewajibannya.

Suatu kredit dapat digolongkan sebagai kredit bermasalah ketika kredit tersebut termasuk ke dalam kategori kurang lancar, diragukan dan macet dilihat berdasarkan prospek usaha, kinerja (*performance*), dan kemampuan membayar yang dimiliki oleh debitur.

Dalam praktiknya, bank mempunyai beberapa alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dapat dilakukan berdasarkan kemampuan dan itikad baik dari debitur. Alternatif penyelesaian tersebut dapat dikelompokkan menjadi penyelesaian secara kompromi (*compromised settlement*) dan penyelesaian secara non kompromi (*non compromised settlement*). Sebagai contoh dari alternatif *compromised settlement* yang dapat dilakukan oleh bank adalah restrukturisasi kredit (*restructuring*) atau penjadualan kembali (*rescheduling*) untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar. Bank juga dapat melakukan pembaruan utang (novasi) maupun pengalihan utang debitur kepada pihak ketiga (subrogasi) untuk debitur yang masih bersifat kooperatif dalam menyelesaikan kreditnya. Bank juga akan mempertimbangkan alternatif penyelesaian dengan menerima penyerahan secara sukarela atas agunan milik debitur sebagai pemenuhan atau pembayaran utangnya. Dalam dunia perbankan, penyerahan agunan debitur tersebut dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Akan tetapi apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan membayar dan tidak kooperatif kepada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya, maka bank akan menempuh upaya *non compromised settlement* dengan melakukan proses hukum berupa eksekusi terhadap agunan yang diberikan oleh debitur. Upaya ini pada dasarnya merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh bank, mengingat prosesnya memerlukan biaya penanganan yang cukup besar dan waktu penyelesaian yang relatif lebih lama.

Latar belakang munculnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Konsep ini dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 Ayat (2) KUHPerdata.

Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Konsep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan, dimana eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 224 HIR adalah sebagai berikut: "Surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "atas nama keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Dalam hal menjalankan surat yang demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, maka dapat diperlakukan peraturan pada bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan Hakim. Jika hal menjalankan putusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada Pasal 195 Ayat kedua dan yang berikutnya dituruti."

Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimakah proses eksekusi Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut dalam eksekusi Hak Tanggungan?

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

1. Pengertian dan Azas-azas Eksekusi

Menurut M. Yahya H, eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.

Menurut R. Supomo adalah hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyinya putusan dalam waktu yang ditentukan.

Peraturan yang dapat menjadi dasar penerapan eksekusi yaitu :

- a. Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, Pasal 33 Ayat (4) yaitu tentang kewajiban hukum yang bersendikan norma-norma moral, dimana dalam melaksanakan putusan pengadilan diusahakan supaya perikemanusiaan dan perikeadilan tetap terpelihara.
- b. Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum menyatakan bahwa yang melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara perdata adalah panitera dan jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan.
- c. Mengenai pelaksanaan putusan Pengadilan Agama diatur dalam Stb.1982 No. 152 Pasal 2 Ayat (5) menyatakan, sesudah itu keputusan dapat dijalankan menurut aturan-aturan biasa tentang menjalankan keputusan-keputusan Pengadilan Umum dalam perkara ini dan Stb. 1937 No. 63-639, Pasal 3 Ayat (5) alinea 3 berbunyi, sesudah itu keputusan dapat dijalankan menurut aturan-aturan menjalankan keputusan Sipil Pengadilan Negeri (Peraturan Pemerintah No. 45/1957 Pasal 4 Ayat (5) dan Pasal-Pasal lain yang berhubungan).
- d. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1980 yang disempurnakan Pasal 5 dinyatakan bahwa permohonan Peninjauan Kembali tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi.
- e. SEMA No. 4 Tahun 1975 menyatakan bahwa penyanderaan ditujukan pada orang yang sudah tidak mungkin lagi dapat melunasi hutang-hutangnya dan kalau disandera dan karena itu kehilangan kebebasan bergerak, ia tidak lagi ada kesempatan untuk berusaha mendapatkan uang atau barang-barang untuk melunasi hutangnya.

2. Jenis-jenis Eksekusi

- a. Eksekusi yang diatur dalam Pasal 196 HIR dan seterusnya dimana seorang dihukum untuk membayar sejumlah uang.

Apabila seseorang enggan untuk dengan sukarela memenuhi bunyi putusan dimana ia dihukum untuk membayar sejumlah uang, maka apabila sebelum putusan dijatuahkan telah dilakukan sita jaminan, maka sita jaminan itu setelah dinyatakan sah dan berharga menjadi sita eksekutorial.

Untuk sampai pada realisasi penjualan lelang sebagai syarat dari eksekusi pembayaran sejumlah uang, maka eksekusi tersebut perlu melalui proses tahapan sebagai berikut :

- 1) Adanya permohonan dari pemohon eksekusi kepada ketua pengadilan.
 - 2) Adanya peringatan/teguran (*aanmaning*) dari ketua pengadilan kepada termohon eksekusi agar ianya dalam waktu tidak lebih dari 8 hari, sejak *aanmaning* dilakukan, melaksanakan amar putusan.
 - 3) Setelah masa peringatan/teguran (*aanmaning*) dilampaui, termohon eksekusi masih tetap tidak memenuhi isi putusan berupa pembayaran sejumlah uang, maka sejak saat itu ketua pengadilan secara *ex officio* mengeluarkan surat penetapan (*beschikking*) berisi perintah kepada panitera/jurusita/jurusita pengganti untuk melakukan sita eksekusi (*executorial beslag*) terhadap harta kekayaan jika sebelumnya tidak diletakkan sita jaminan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal197 HIR/Pasal 208 R.Bg (tata cara sita eksekusi hampir sama dengan sita jaminan).
 - 4) Adanya perintah penjualan lelang, dilanjutkan dengan penjualan lelang setelah terlebih dahulu dilakukan pengumuman sesuai dengan ketentuan pelelangan. Lalu diakhiri dengan penyerahan uang hasil lelang kepada pemohon eksekusi.
- b. Eksekusi yang diatur dalam Pasal 225 HIR, dimana seorang dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan.

Pasal 225 HIR mengatur tentang beberapa hal mengadili perkara yang istimewa. Apabila seseorang dihukum untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu tetapi ia tidak mau melakukannya maka hakim tidak dapat memaksa terhukum untuk melakukan pekerjaan tersebut, akan tetapi hakim dapat menilai perbuatan tergugat dalam jumlah uang, lalu tergugat dihukum untuk membayar sejumlah uang untuk mengganti pekerjaan yang harus dilakukannya berdasarkan putusan hakim terdahulu.

Untuk menilai besarnya penggantian ini adalah wewenang Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

c. Eksekusi riil yang dalam praktek banyak dilakukan akan tetapi tidak diatur dalam HIR

Perihal ini tidak diatur dalam HIR Pasal 200 Ayat(11) yang mengatur lelang menyebut eksekusi riil.“ Jika perlu dengan pertolongan Polisi, barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta olah sanak saudaranya.” Pengosongan dilakukan oleh jurusita apabila perlu dibantu oleh beberapa anggota Polisi atau anggota Polisi Militer, apabila yang dihukum untuk melakukan pengosongan rumah itu anggota ABRI misalnya. Meskipun eksekusi riil tidak diatur secara baik dalam HIR, eksekusi riil sudah lazim dilakukan, oleh karena dalam praktek sangat diperlukan.

Menjalankan eksekusi riil adalah merupakan tindakan nyata yang dilakukan secara langsung guna melaksanakan apa yang telah dihukumkan dalam amar putusan, dengan tahapan :

- 1) Adanya permohonan dari penggugat (pemohon eksekusi) kepada ketua pengadilan [Pasal 196 HIR/Pasal 207 Ayat (1) R.Bg];
- 2) Adanya peringatan (*aanmaning*) dari ketua pengadilan kepada termohon eksekusi agar ianya dalam waktu tidak lebih dari 8 (delapan) hari dari sejak *aanmaning* dilakukan, melaksanakan isi putusan tersebut secara sukarela [Pasal 207 Ayat (2) R.Bg], dengan cara:
 - a) Melakukan pemanggilan terhadap termohon eksekusi dengan menentukan hari, tanggal, jam dan tempat.
 - b) Memberikan peringatan (kalau ianya datang), yaitu dengan cara:
 - Dilakukan dalam sidang insidentil yang dihadiri ketua pengadilan, panitera dan termohon eksekusi.
 - Dalam sidang tersebut diberikan peringatan/teguran agar termohon eksekusi dalam waktu 8 hari, melaksanakan isi putusan tersebut.
 - Membuat berita acara sidang insidentil (*aanmaning*), yang mencatat peristiwa yang terjadi dalam persidangan tersebut.
 - Berita acara sidang *aanmaning* tersebut akan dijadikan bukti bahwa kepada termohon eksekusi telah dilakukan peringatan/teguran untuk melaksanakan amar putusan secara sukarela, yang selanjutnya akan dijadikan dasar dalam mengeluarkan perintah eksekusi.
- 3) Setelah tenggang waktu 8 hari ternyata termohon eksekusi masih tetap tidak bersedia melaksanakan isi putusan tersebut secara sukarela, maka ketua pengadilan mengeluarkan penetapan dengan mengabulkan permohonan pemohon eksekusi dengan disertai surat perintah eksekusi, dengan ketentuan :
 - a) Berbentuk tertulis berupa penetapan (*beschikking*).
 - b) Ditujukan kepada panitera/jurusita/jurusita pengganti.
 - c) Berisi perintah agar menjalankan eksekusi sesuai dengan amar putusan.
- 4) Setelah menerima perintah menjalankan eksekusi dari ketua pengadilan, maka panitera/jurusita/jurusita pengganti merencanakan/menentukan waktu serta memberitahukan tentang eksekusi kepada termohon eksekusi, kepala desa/lurah,/ kecamatan/kepolisian setempat.
- 5) Proses selanjutnya, pada waktu yang telah ditentukan, panitera/jurusita/jurusita pengganti langsung ke lapangan guna melaksanakan eksekusi dengan ketentuan:
 - a) Eksekusi dijalankan oleh panitera/jurusita/jurusita pengganti (Pasal 209 Ayat (1) R.Bg).
 - b) Eksekusi dibantu 2 (dua) orang saksi (Pasal 200 R.Bg), dengan syarat-syarat:
 - Warga Negara Indonesia.
 - Berumur minimal 21 tahun.
 - Dapat dipercaya.
 - c) Eksekusi dijalankan di tempat dimana barang (obyek) tersebut berada.
 - d) Membuat berita acara eksekusi, dengan ketentuan memuat.
 - Waktu (hari, tanggal, bulan, tahun dan jam) pelaksanaan.
 - Jenis, letak, ukuran dari barang yang dieksekusi
 - Tentang kehadiran termohon eksekusi.
 - Tentang pengawas barang (obyek) yang dieksekusi.
 - Penjelasan tentang *Niet Bevinding* (barang/obyek yang tidak diketemukan/tidak sesuai dengan amar putusan).
 - Penjelasan tentang dapat/tidaknya eksekusi dijelaskan.
 - Keterangan tentang penyerahan barang (obyek) kepada pemohon eksekusi.
 - Tanda tangan panitera/jurusita/jurusita pengganti (eksekutor), 2 (dua) orang saksi yang membantu menjalankan eksekusi,kKepala desa/lurah/camat dan termohon eksekusi itu sendiri.

- 6) Memberitahukan isi berita acara eksekusi kepada termohon eksekusi (Pasal 209 R.Bg), yang dilakukan di tempat dimana eksekusi dijalankan (jika termohon eksekusi hadir pada saat eksekusi dijalankan), atau di tempat kediamannya (jika termohon eksekusi tidak hadir pada saat eksekusi dijalankan)
- d. Parate Eksekusi

Pengaturan parate eksekusi telah ada pada saat berlakunya lembaga hipotik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 Ayat (2) BW, yang isinya: "Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu dikarenakannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 BW."

Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi diberikan kalau debitör wanprestasi, maka kreditor bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan.

Parate eksekusi yang semula diatur di dalam hipotik (Pasal 1178 Ayat (2) BW) kemudian tidak dapat dipungkiri diadopsi oleh UUHT, yang dalam Pasal 6 UUHT. Untuk jelasnya substansi Pasal 6 UUHT dimaksud adalah : "Apabila debitör cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mangambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda di Atasnya

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Menurut Remy Shahdeini, bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitör cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitör kepadanya.

Sedangkan menurut pendapat ahli hukum lainnya, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Pada Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu, sebagai berikut:

- Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
- Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memuat ketentuan mengenai Subjek Hak Tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut:

- Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
- Pemegang hak tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Subjek hak tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek/hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
 - b. Mempunyai usaha di Indonesia;
 - c. Kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.
- Objek Hak Tanggungan berdasarkan UUHT, objek yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Adapun objek hak tanggungan sebagai berikut :
- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;
 - e. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

3. Lahir Dan Berakhirnya Hak Tanggungan

a. Lahirnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 Ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertahanan. Selain itu di dalam Pasal 13 Ayat (5) jo Ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaranya. Demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

b. Berakhirnya Hak Tanggungan

Ketentuan Pasal 18 Ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut :

- 1) Hapus utang yang dijamin dengan hak tanggungan, sebagai hak *accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari utang debitur menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya utang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.
- 2) Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan, dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai hal dilepaskannya hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

METODE PENELITIAN

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu melukiskan fakta-fakta yang berupa data sekunder yang berhubungan dengan hak tanggungan, karena dengan data sekunder akan lebih memungkinkan penulis untuk memilih data-data atau informasi yang relevan untuk mendukung penelitian.

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan karena penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dengan berpedoman pada azas-azas hukum.

3. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah studi kepustakaan yaitu dilakukan dengan cara penelusuran terhadap dokumen-dokumen sebagai bahan hukum kemudian memberikan penjelasan atas hasil penelusuran bahan hukum primer, ditelusuri pula bahan-bahan hukum sekunder dan tersier yang ada.

5. Analisis Data

Adapun analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif tanpa menggunakan rumus atau angka statistik. Analisa data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Proses Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah di PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa Penanganan Kredit bermasalah pada umumnya dilakukan melalui 2 (dua) tahap pendekatan, yaitu tahap pendekatan non yuridis dan pendekatan yuridis. Pendekatan non yuridis meliputi tindakan yang cenderung berupa pendekatan secara persuasif kepada debitur yang mempunyai tunggakan baik pokok dan atau bunga, tetapi masih mempunyai ikhtikad yang baik untuk mengangsur. Tindakan yang dilakukan berupa pembinaan dan penagihan secara intensif dan rutin untuk memberikan saran dan solusi atas kesulitan yang dialami debitur, sampai debitur yang bersangkutan dapat memenuhi kewajiban atau membayar tunggakan. Apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka baru dilakukan tindakan berikutnya yang berupa pemberian surat peringatan. Untuk debitur-debitur yang sebetulnya mempunyai kemampuan untuk membayar tunggakan angsuran, tetapi tidak mempunyai kemauan untuk membayarnya, tindakan yang dilakukan biasanya berupa pemberian surat peringatan sekaligus dilakukan dengan upaya penagihan. Pemberian surat peringatan tersebut dilakukan sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali, dimana dalam pemberian surat peringatan yang I (pertama) hanya disampaikan kepada debitornya saja, dan apabila tidak mendapatkan respon atau tanggapan dari debitur dilanjutkan dengan pemberian surat peringatan II (kedua) yang selain disampaikan juga kepada penjamin dan atau ahli warisnya, kalau surat peringatan tersebut juga masih diabaikan, maka bank akan memberikan surat peringatan III (ketiga) yang disampaikan kepada debitur dan penjamin atau ahliwarisnya, sekaligus bank akan mengirim surat pemberitahuan kepada perangkat desa dimana lokasi jaminan berada, yang menyebutkan bahwa atas tanah hak milik debitur telah dijadikan jaminan kredit di bank dan masih dalam proses penyelesaian kredit, sehingga apabila akan dilakukan peralihan hak atas obyek jaminan tersebut, untuk dapat menghubungi pihak bank lebih dahulu. Jika sampai dengan surat peringatan III tersebut debitur masih tetap tidak membayar, maka akan disampaikan somasi.

Kredit bermasalah adalah hal yang paling diwaspadai dalam kegiatan pemberian kredit, terutama telah masuk dalam golongan kredit macet. Terjadinya kredit bermasalah merupakan wujud kurangnya kesadaran debitur terhadap arti kepercayaan atas jaminan utama karenanya pemberian fasilitas kredit harus disertai dengan unsur saling percaya antara bank sebagai pemberi kredit dengan nasabah sebagai penerima kredit.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui, bahwa penanganan terhadap kredit bermasalah yang dilakukan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut dengan cara dan bentuk yang bervariasi, tergantung dari ikhtikad dan keadaan usaha debitur. Ada dua cara penyelesaian yang ditempuh yaitu : Melalui eksekusi dilakukan setelah usaha penyelesaian melalui negosiasi dengan cara restrukturisasi tidak berhasil dilakukan. Eksekusi merupakan suatu tindakan dengan tujuan menjual objek jaminan untuk pelunasan utang debitur.

Berdasarkan hasil penelitian langkah yang ditempuh oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut dalam upaya menangani tunggakan kredit sebagai penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah :

1. Pemberitahuan keterlambatan pembayaran

Pemberitahuan keterlambatan pembayaran angsuran kredit ini dilakukan 1 (satu) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran kredit. Suatu hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran kredit, apabila debitur belum melakukan pembayaran angsuran, akan keluar laporan keterlambatan pembayaran dari komputer kredit admin atas nama debitur. Laporan keterlambatan pembayaran ini akan diserahkan oleh kredit admin ke bagian marketing, yang kemudian akan ditindak lanjuti dengan pemberitahuan keterlambatan ini kepada debitur melalui telepon dan surat pemberitahuan keterlambatan. Pemberitahuan melalui surat dilakukan satu kali dalam satu bulan pertama. Sedangkan pemberitahuan melalui telepon dilakukan satu kali dalam satu minggu selama satu bulan terhitung semenjak hari keterlambatan pembayaran.

Setelah melampaui tenggang waktu satu bulan pertama debitur belum menunjukkan ikhtikad baiknya atau tidak kooperatif, maka bank akan mengeluarkan surat teguran yang sifatnya lebih keras

dari surat pemberitahuan. Surat teguran ini biasanya disertai dengan kehadiran pihak bank kepada debitur untuk meminta pernyataan kesanggupan membayar angsuran kredit.

Hal ini dilakukan selama satu bulan kedua, dengan tempo kedatangan satu kali dalam satu minggu. Pada tahapan ini bank masih membuka penyelesaian berdasarkan prinsip musyawarah dan kekeluargaan, namun bank akan memberikan catatan pada register kredit nasabah berupa penurunan status kreditur menjadi kredit dalam pengawasan khusus.

2. Memberikan surat peringatan

Namun apabila telah lewat waktu satu bulan dari semenjak diberikannya surat teguran tersebut debitur belum menunjukkan itikad baik dan tidak kooperatif menyelesaikan kewajibannya membayar kredit, maka PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut akan mengirimkan Surat Peringatan atau (SP) kepada debitur. Surat peringatan ini termasuk dalam kategori teguran keras, dengan dikeluarkannya surat peringatan ini maka bank akan menurunkan status kredit debitur. Surat peringatan ini diberikan sebanyak tiga kali selama tiga minggu dengan cara :

- a. Bank akan memberikan surat peringatan pertama (SP-1) kepada debitur, dengan dikeluarkannya SP-1 ini maka status kredit debitur akan diturunkan dari kredit dalam perhatian khusus, menjadi kurang lancar.
 - b. Satu minggu setelah dikirimkannya SP-1 belum juga adanya tanda-tanda niat baik dari debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank akan menerbitkan SP-2. Pemberian SP-2 menyebabkan bank menurunkan lagi status debitur dari kredit kurang lancar menjadi kredit yang diragukan.
 - c. Tenggang satu minggu setelah SP-2 dikirimkan dan debitur belum juga menanggapi dengan sikap yang kooperatif, maka selanjutnya bank akan mengeluarkan SP-3. Dengan dikeluarkannya SP-3 ini maka bank akan menurunkan status kredit debitur dari kredit yang diragukan menjadi kredit macet.
 - d. Dengan pemberian status kredit macet pada register nasabah, maka bank akan melakukan tindakan pengamanan terhadap aset yang menjadi jaminan kredit.
 - e. Permintaan bank ini lebih kepada himbauan sifatnya, karena tidak ada jaminan bahwa debitur akan mematuhiinya.
3. Somasi melalui Pengadilan Negeri Somasi melalui Pengadilan Negeri, dilakukan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut sebagai upaya untuk mendapatkan dukungan yang lebih kuat dari lembaga hukum, dalam upaya pengembalian kredit yang telah dikucurkannya. Somasi ini sama sifatnya dengan surat peringatan, tetapi dilakukan dengan menggunakan kekuasaan hakim.

Somasi melalui pengadilan ini sebenarnya dilakukan sebagai salah satu cara untuk "menakut-nakuti" debitur agar mau memenuhi kewajibannya membayar kredit. Dalam hal ini permohonan somasi diajukan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut secara tertulis kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili hukum debitur atau domisili yang telah dipilih sesuai perjanjian kredit. Permohonan itu disertai dengan salinan berkas perjanjian kredit, dan bukti pemberian SP-1 sampai dengan SP-3 oleh bank kepada debitur.

Dalam hal ini hakim akan memberikan somasi kepada debitur maksimal sebanyak 3 (tiga) kali. Dalam setiap tenggang waktu pemberian somasi tersebut hakim akan memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dan berusaha mempertemukan bank dengan debitur tersebut.

Namun demikian apabila debitur telah 3 (tiga) kali diberi somasi oleh hakim tetap tidak kooperatif atau tidak didapatnya kesekapanan penyelesaian antara bank dan kreditur, maka pengadilan selanjutnya akan menetapkan sita jaminan atas objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dan selanjutnya akan diserahkan oleh Pengadilan Negeri kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk dilakukan pelelangan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, yang teknis pelaksanaan dan administrasinya diatur dalam SK. MENKEU. No. 304/KMK.10/2002 dan SK.DJPLN No. 35/PL/2002 jncto No.38/PL/2002. Hasil pelelangan tersebut setelah dikurangi biaya lelang dan potongan yang lain, akan dipergunakan untuk pelunasan kredit. Bila terdapat sisa dari hasil lelang setelah dikurangi pelunasan kredit, maka kelebihan itu akan dikembalikan kepada debitur.

Kredit bermasalah merupakan suatu risiko yang sangat mungkin terjadi dalam pemberian kredit dan merupakan gejala yang harus diwaspadai oleh setiap bank sebagai pemberi kredit. Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147 DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, yang termasuk kedalam golongan kredit bermasalah atau Non Performing Loan (NPL) adalah kredit dalam kategori kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet.

Kredit bermasalah pada umumnya disebabkan adanya tunggakan kredit, karena debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit, tepatnya waktunya sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Dalam mekanisme pemberian kredit, bank harus mempunyai

keyakinan bahwa kredit yang diberikan dapat kembali sesuai dengan yang telah diperjanjikan.Untuk itu bank harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, dimana didalam surat keputusan tersebut pelaksanaan pencairan barang jaminan atau eksekusi dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Penjualan barang jaminan melalui lelang;
- b. Penjualan barang jaminan tidak melalui lelang; dan
- c. Penebusan barang jaminan.

Dari hasil penelitian terhadap jumlah kredit yang telah terselesaikan melalui eksekusi barang jaminan sebagaimana diketahui data sebagai berikut :

- a. Periode data adalah Tahun 2015 sampai dengan 2016.

Berdasarkan data tersebut diketahui selama 2 (tahun) terakhir yaitu dari tahun 2015 sampai dengan akhir tahun 2016, dari 24 debitor yang melunasi kreditnya terdapat 4 debitor senilai Rp. 200.000.000 yang dananya bersumber dari penjualan jaminan secara lelang umum, 16 debitor senilai Rp. 570.000.000 yang dananya bersumber dari penjualan jaminan di bawah tangan dan 4 debitor senilai Rp. 245.000.000 yang dananya bersumber dari penebusan oleh debitor sendiri, artinya tidak diketahui dengan pasti apakah berasal dari penjualan jaminan atau bukan. Selain itu dari data tersebut juga diketahui bahwa lebih dari 60% atau tepatnya 16 debitor yang memilih penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan, hal ini menunjukkan bahwa proses penjualan tersebut paling banyak dipilih untuk menyelesaikan kredit mereka pada Bank.

Pada periode yang sama, diketahui bahwa proses penyelesaian kredit tersebut telah selesai dengan tuntas, artinya tidak terdapat satupun dari debitor yang dieksekusi melakukan gugatan, baik yang menyangkut proses penjualan obyek jaminan maupun yang berkaitan dengan harga jualnya. Hal ini menunjukkan bahwa proses penjualan yang dilakukan Bank baik secara lelang maupun dengan penjualan tidak melalui lelang atau penjualan dibawah tangan dapat diterima dengan baik oleh Debtor.

- b. Obyek jaminan berupa tanah dan atau tanah dan bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan.
- c. Penjualan barang tidak melalui lelang berupa penjualan barang jaminan yang dilakukan dengan cara di bawah tangan berdasarkan persetujuan para pihak baik yang dilakukan secara tertulis maupun tidak.

Sebagaimana yang telah diketahui ketika debitor wanprestasi, maka berdasarkan Perjanjian Hak Tanggungan, kreditor dapat melakukan tindakan eksekusi obyek jaminan untuk pelunasan piutangnya dengan cara:

- a. Penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum atas kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan yang pertama dan telah diperjanjikan terlebih dahulu;
- b. Parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi dan memenuhi syarat-syarat:
 - 1) Ada kesepakatan tertulis diantara para pihak;
 - 2) Diumumkan sedikitnya pada 2 (dua) buah surat kabar; dan
 - 3) Tidak ada pihak yang berkeberatan

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia Nomor 300/KMK.1/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, dimana menurut ketentuan tersebut, pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan melalui 3 (tiga) cara, yaitu : 1. Lelang, yaitu penjualan barangdi muka umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara;

- c. Penjualan tidak melalui lelang, yaitu pencairan barang yang dilakukan oleh penanggung hutang selaku pemilik barang jaminan dan atau harta kekayaan lain dalam rangka penyelesaian hutang yang diajukan melalui surat permohonan secara tertulis dengan menguraikan sekurang-kurangnya mengenai uraian barang yang akan dijual, nilai penjualan, identitas calon pembeli, dan cara pembayarannya. Dalam hal penanggung hutang meninggal dunia, permohonan dapat diajukan oleh ahli warisnya. Cara ini dalam praktek perbankan lebih dikenal dengan penjualan barang jaminan dibawah tangan;
- d. Penebusan, yaitu pencairan barang jaminan yang dilakukan oleh penjamin hutang dalam rangka penyelesaian hutang, dengan syarat barang jaminan yang ditebus, nilainya paling sedikit sama dengan nilai pengikatan serta mengajukan permohonan secara tertulis yang memuat sekurang-kurangnya tentang uraian barang yang akan ditebus, nilai penebusan, dan cara pembayarannya.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 20 Ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para

pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri.

Undang-undang hanya mengatur batasan-batasan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 Ayat (3) dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual obyek jaminan secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

Secara sosiologis ketentuan ini akan dapat melindungi kepentingan debitur untuk melanjutkan kegiatan usahanya, karena penyelesaian utang-piutang dilakukan dengan cara diam-diam yang hanya melibatkan pihak-pihak tertentu saja, selain itu penjualan obyek jaminan dengan cara ini dapat memberikan penyelesaian yang tuntas bagi para pihak, mengingat dalam prosesnya sudah diawali dengan adanya kesepakatan dan persetujuan yang tentu mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Demikian juga dengan kepentingan pembeli untuk proses peralihan lebih terjamin karena penyerahan dari pemilik hak atas tanah yang dieksekusi lebih mudah mengingat prosesnya dilakukan melalui kesepakatan suka rela.

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa didalam penjualan obyek Hak Tanggungan dengan cara di bawah tangan atau tidak melalui lelang ada beberapa tahapan :

1. Tahapan Negoisasi antara pihak debitur dengan pihak kreditur.

Dalam tahapan ini terjadi negosiasi antara pihak kreditur/bank dengan pihak debitur yang ingin menyelesaikan hutangnya secara tidak melalui lelang, pada tahapan ini tercapai suatu kesepakatan antara para pihak. Kesepakatan yang dimaksud dalam hal ini adalah:

- a. Kesepakatan tentang harga obyek yang akan dijual secara dibawah tangan yaitu dengan menjual dengan tidak melalui lelang. Kelebihan proses penjualan tidak melalui lelang adalah, bahwa pihak debitur dapat ikut menentukan harga obyek hak tanggungan yang akan dijual, hal ini tentu tidak didapati pada penjualan secara lelang.

Kesepakatan tentang harga ini adalah hal yang penting untuk menghindarkan gugatan debitur di kemudian hari dikarenakan merasa obyek hak tanggungannya dijual dengan harga tidak sewajarnya. Karena pada dasarnya penjualan tidak melalui lelang ini adalah kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan hutang piutang.

- b. Kesepakatan tentang tata cara penjualan.

Dalam hal ini penjualan obyek hak tanggungan, ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh.

- 1) debitur menjual sendiri

Dalam hal ini adalah dengan sejauh pihak bank debitur mencari pembeli sendiri, dan pada saat jual beli harus dengan sepenuhnya pihak bank.

- 2) Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank Surat kuasa khusus untuk menjual diperlukan sebagai alas hak pihak bank untuk melakukan penjualan terhadap obyek hak tanggungan

2. Tahap pelaksanaan Penjualan

Setelah terjadi suatu kesepakatan antara debitur dengan kreditur tentang harga obyek hak tanggungan serta cara penjualan maka tahapan selanjutnya dilaksanakan proses penjualan obyek hak tanggungan dengan tidak melalui lelang, antara lain :

- a. Pihak debitur mencari pembeli sendiri

Dalam hal ini, pihak debitur ialah pihak yang aktif mencari pembeli yang akan membeli obyek hak tanggungan. Bank sebagai kreditur bersifat pasif. Pada tahap ini perbuatan hukum yang terjadi adalah jual beli pada umumnya, yaitu jual beli sesuai Pasal 1457 KUHPerdata, dan pelaksanaannya menggunakan akta PPAT, tetapi berlaku ketentuan bahwa pada saat pembayaran, pembeli obyek hak tanggungan menyerahkan uang pembayaran kepada bank. Dan untuk seterusnya pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang debitur, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain; biaya profesi, denda biaya administrasi, dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

- b. Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank untuk mencari pembeli

Dalam hal ini pihak debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual obyek hak tanggungan kepada bank, dengan dasar surat kuasa khusus ini, maka pihak bank dapat melakukan penjualan terhadap obyek hak tanggungan.

Setelah pihak bank melakukan jual beli dengan pihak pembeli maka tahapan selanjutnya adalah pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang debitur, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain; biaya profesi, denda biaya administrasi, dll, dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

3. Tahapan Peralihan Hak atas Tanah

Tahapan peralihan hak ini prosesnya terjadi di Badan Pertanahan Nasional, yaitu berdasarkan pada perbutan hukum jual beli yang telah dilakukan sebelumnya oleh para pihak. Syarat-syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh pihak bank selaku kreditur adalah:

- a. Bank mengeluarkan Surat Permohonan Roya Partial kepada BPN
- b. Dilengkapi dengan;
 - 1) Salinan akta jual beli - Sertifikat hak tanggungan
 - 2) Sertifikat tanah
 - 3) Surat permohonan dari PPAT, yaitu :
 - a) Surat Permohonan Roya Partial atas obyek Hak tanggungan
 - b) Permohonan balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli.

Bawa cara penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan tidak melalui lelang ini, mempunyai beberapa kelebihan antara lain ;

- a. Prosesnya lebih cepat,dikarenakan tidak melalui tahapan-tahapan layaknya lelang
- b. Mengurangi biaya-biaya yang timbul, antara lain ;
 - 1) biaya untuk Fiat Ketua Pengadilan Negeri
 - 2) biaya lelang
 - 3) biaya pengumuman di surat kabar.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh penjualan tidak melalui lelang ini adalah perlindungan hukum seperti halnya peralihan hak melalui jual beli sesuai 1457 KUHPerdata, yang berimplikasi :

1. Hapusnya hutang debitur terhadap bank dengan dilaksanakannya penjualan obyek hak tanggungan ini maka hutang yang dijamin hapus sesuai ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Selesaiya proses balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa, dalam hal proses eksekusi barang jaminan, bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan, dikarenakan beberapa faktor, antara lain :

1. Dalam hal proses eksekusi barang jaminan, bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan dengan melakukan negosiasi antara debitor, bank dan calon pembeli, untuk mendapatkan kesepakatan baik tentang harga maupun cara penyerahan atau pengalihan hak atas tanahnya.
2. Berkaitan dengan kegiatan usahanya, bank sangat berkepentingan selalu menjaga hubungan baik dengan nasabah untuk jangka waktu panjang, untuk itu pilihan eksekusi barang jaminan dengan cara penjualan dibawah tangan dapat menjadi pola penyelesaian yang cukup efektif serta dapat memberikan solusi yang lebih baik bagi semua pihak terkait.
3. Melalui penjualan dibawah tangan, disatu pihak debitor mendapatkan hasil penjualan yang bisa dipergunakan untuk melunasi hutangnya, sekalipun harus kehilangan sebagian kekayannya, dipihak lain bank juga dapat terhindar dari kesan arogan dan kemungkinan timbulnya gugatan dikemudian hari, karena debitor secara aktif dilibatkan dalam proses penjualan barang jaminannya.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa, jika eksekusi melalui lelang, pihak bank memang mendapatkan jaminan kepastian hukum yang kuat dengan adanya dokumen risalah lelang, tetapi secara tidak langsung memberikan kesan yang tidak baik (arogan) dari debitor, bahkan seringkali pemenang lelang tidak dapat segera menggunakan hak atas jaminan yang telah dimenangkannya, karena ada upaya-upaya dari debitor untuk menghalangi proses penyerahannya.

Cara penjualan barang jaminan dibawah tangan tersebut ternyata banyak memberikan hasil yang memuaskan bagi bank dan dengan proses penjualan yang relatif lebih cepat akan sangat membantu debitor untuk segera menyelesaikan kewajibannya, karena semakin lamban penyelesaian yang dilakukan akan semakin menambah beban beaya yang pada akhirnya justru akan lebih memberatkan debitor. Penjualan dibawah tangan memberikan penyelesaian berupa win-win solution baik bagi debitor maupun kreditor karena tidak ada pihak yang merasa dikalahkan atau dipermalukan.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh keterangan sebagai berikut : Hasil penjualan atas barang jaminan telah disepakati oleh para pihak karena penjualan dilakukan bersama dan sudah melalui proses tawar menawar yang diketahui oleh semua pihak, sehingga meminimalisir adanya gugatan dari salah satu pihak. Proses penjualan dibawah tangan relatif lebih cepat dilakukan jika dibandingkan dengan lelang, karena antar pembeli dan debitor atau penanggung hutang dapat langsung bertemu serta melakukan proses tawar menawar, sekalipun bank tidak mengetahuinya, karena bagi bank yang paling penting hasil penjualan itu sendiri. Sedangkan dalam proses lelang seringkali terjadi gagal dilakukan oleh karena tidak adanya peserta lelang ataupun karena sebab-sebab yang lain seperti penetapan harga limit yang terlalu tinggi. Penjualan dibawah tangan dapat dilakukan secara diam-diam untuk menjaga nama baik dan martabat, serta memberikan perlindungan yuridis maupun sosiologis bagi penanggung hutang atau debitor untuk tetap menjalankan kegiatan usahanya, tanpa merasa kuatir disingkirkan dari

lingkungan bisnisnya hanya karena tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada bank, sehingga jaminannya disita dan dilelang.

Proses penyelesaian penjualan dibawah tangan dapat dilakukan secara tuntas dengan potensi timbulnya gugatan dikemudian hari sangat kecil, karena penjualan dibawah tangan tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan diantara para pihak. Peralihan hak atas obyek jaminan dapat dilakukan dengan cepat dihadapan pejabat umum / PPAT tanpa harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lain, seperti risalah lelang, dan sebagainya, artinya begitu para pihak sepakat dan dilakukan pembayaran lunas hutang beserta dengan beaya-beaya lainnya, maka seketika itu dapat diambil berkasnya untuk langsung dilakukan proses peralihan haknya.

Dengan demikian secara umum dipilihnya cara penjualan obyek jaminan dengan cara dibawah tangan jika dibandingkan dengan lelang, karena adanya kelebihan-kelebihan, diantaranya :

1. Biaya lebih murah karena tidak dikenakan beaya lelang dan hanya membayar beaya administrasi saja.
2. Proses penyelesaiannya bisa lebih cepat, karena pihak-pihak yang berkepentingan langsung dapat melakukan tawar menawar
3. Potensi untuk mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar karena pihak debitor dapat langsung menawarkan kepada calon pembeli.
4. Potensi timbulnya gugatan relatif lebih kecil karena hasil penjualan obyek jaminan merupakan proses yang didahului dengan kesepakatan atau persetujuan dari para pihak.
5. Dampak sosiologis yang ditanggung oleh debitor, kreditor maupun pembeli relatif lebih baik dan dapat diterima oleh semua pihak.
6. Proses peralihan hak dapat dilakukan dengan lebih cepat karena hanya melalui proses peralihan hak biasa yang dapat diselesaikan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kendala yang dihadapi oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut dalam melaksanakan parate eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 1178 Ayat (2) KUHPerdata menyatakan apabila debitor wanprestasi, maka pemegang hipotik pertama diberi kuasa menjual persil dimuka umum untuk mengambil pelunasan hutang dibitor dari pendapatan penjualan persil tersebut. Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka para pihak mempunyai kesempatan untuk menyelesaikan hubungan hutang piutang tanpa melalui Pengadilan selama memenuhi persyaratan yaitu harus diperjanjikan sebelumnya secara tegas tentang kuasa yang diberikan kepada kreditor untuk menjual obyek jaminan dan penjualan tersebut harus dilakukan dimuka umum melalui pejabat lelang yang ditetapkan sesuai dengan peraturanperundang-undangan.

Pasal 1178 Ayat (2) KUHPerdata tersebut merupakan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak ketika terjadi wanprestasi, dimana disatu sisi kreditor selaku pemegang hipotik diberikan hak untuk menjual sendiri obyek jaminan dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut, disisi lain kepentingan debitor juga dilindungi dengan keharusan menjual obyek jaminan di muka umum dengan kata lain penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum dan didepan pejabat lelang yang ditunjuk, sehingga diharapkan dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi, dengan demikian kreditor tidak dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi, dengan demikian kreditor tidak dapat dengan sewenang-wenang menjual obyek jaminan dengan harga yang ditentukan secara sepihak. Bentuk perlindungan hukum yang lain adalah harus ada klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotik menjual obyek jaminan dengan kata lain apabila klausul tersebut tidak diperjanjikan lebih dahulu, maka penjualan jaminan harus dilakukan melalui Pengadilan.

Ketentuan tentang parate eksekusi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1178 KUHPerdata tersebut telah diadopsi dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan, apabila debitor cidera janji, kreditor berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Karena dengan cara melalui pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya, dimana dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutangnya tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) UUHT telah ditetapkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi dapat dilakukan dengan cara :

- a. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yang memberi hak kepada kreditor selalu pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Dalam praktek ternyata pelaksanaan hak tersebut tidak sepenuhnya dapat dilakukan kreditor dengan mudah, karena meskipun hak tersebut dimiliki oleh kreditor tetapi penjualan obyek hak tanggungan tersebut tetap harus melalui pelelangan umum atau dengan kata lain proses penjualan

harus tetap melalui Kantor Lelang dan dilakukan oleh Pejabat Lelang, yang tentu saja menimbulkan implikasi beaya yang lebih besar dan waktu penyelesaian lebih lama Maksud dari undang-undang dengan menentukan bahwa penjualan obyek hak tanggungan harus melalui pelelangan umum tentu bertujuan untuk memberi perlindungan bagi debitur, agar dengan demikian diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi, sehingga memberikan keleluasan bagi debitur untuk melunasi kreditnya sekaligus masih dapat diharapkan sisa hasil penjualan obyek hak tanggungan.

Ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut sebenarnya juga memberikan kemudahan bagi kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk melaksanakan parate eksekusi tersebut tanpa harus mendapatkan persetujuan dari debitur, karena hak tersebut diamanatkan oleh undang-undang, tetapi dalam pelaksanaannya apabila hak tersebut dilaksanakan dan debitur merasa keberatan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan hakim dapat memberikan keputusan yang berbeda dengan memenangkan gugatan debitur, sehingga dengan demikian hasil lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang dapat digugurkan atau dibatalkan oleh keputusan Hakim, hal ini tentu menimbulkan implikasi hukum yang tidak menguntungkan serta tidak memberikan kepastian hukum khususnya bagi kreditor.

- b. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 Ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri. Undang-undang hanya mengatur batasan-batasan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 Ayat (3) dan seterusnya.

Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual obyek jaminan secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

- c. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 14 Ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan dengan menggunakan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan.

Pencantuman irah-irah pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 Ayat (2) UUHT dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka obyek hak tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Adapun menurut penjelasan umum 9 dan penjelasan Pasal 26 UUHT adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR, dimana untuk pelaksanaan parate eksekusi melalui penetapan dari Ketua Pengadilan.

Berdasarkan hasil penelitian, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 Ayat (2) tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaannya adalah :

1. Hambatan dari pihak debitur yang tidak kooperatif terhadap proses penjualan tidak melalui lelang.

Hambatan ini muncul yaitu apabila pada tahap negoisasi, disepakati bahwa pihak debitur yang aktif mencari pembeli, tetapi pada kenyataannya ternyata debitur mempunyai itikad yang tidak baiak, yaitu tidak aktif mencari pembeli dengan harapan bahwa obyek hak tanggungan tidak sesegera dijual. Hal tersebut merupakan itikad buruk dari debitur yang menyalahi kesepakatan awal pada saat negoisasi. Dan apabila hal tersebut terbukti oleh pihak bank maka mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yaitu memberi hak kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan.

2. Kendala lain yang sering terjadi adalah adanya gugatan perlawanan oleh pihak debitur itu sendiri maupun kreditur-kreditur yang lainnya terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Namun masalah ini tidak diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tetapi ada dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
3. Hambatan Yuridis

Pasal 20 Ayat (2) merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

1. Proses eksekusi Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut dilakukan melalui proses penjualan dibawah tangan. Hasil penjualan atas barang jaminan telah disepakati oleh para pihak karena penjualan dilakukan bersama dan sudah melalui proses tawar menawar yang diketahui oleh semua pihak, sehingga meminimalisir adanya gugatan dari salah satu pihak.
2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Garut dalam eksekusi Hak Tanggungan yaitu hambatan dari pihak debitur yang tidak kooperatif terhadap proses penjualan tidak melalui lelang. Hambatan Yuridis yaitu Pasal 20 Ayat (2) merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri. Kendala lain adalah adanya gugatan perlawanan oleh pihak debitur itu sendiri maupun kreditur-kreditur yang lainnya terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama.

Saran

1. Untuk mengantisipasi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk kelancaran proses eksekusi, bank perlu melengkapi berkas kreditnya dengan pernyataan dari debitor tentang status hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kreditnya dan persetujuan untuk menjual obyek jaminan baik dengan cara lelang maupun dibawah tangan apabila wanprestasi.
2. Pelaksanaan aturan yang lebih mengikat perlu diberlakukan terhadap pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, agar Kreditur atau bank lebih mudah melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan keadaan memiliki kepastian hukum ataupun pelaksanaan eksekusi yang mudah, cepat dan murah serta tidak melewati birokrasi yang terlalu panjang, karena bank melakukan eksekusi dalam rangka melakukan penyehatan pembiayaan bermasalah atau NPF(*non produktif financing*).
3. Perlu dilakukan peninjauan ulang terhadap pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 mengenai pelaksanaan parate eksekusi agar lebih memiliki kekuatan hukum yang mengikat yang menjamin pihak perbankan dalam melaksanakan parate eksekusi tersebut, karena saat ini pelaksanaan parate eksekusi masih menimbulkan celah hukum bagi debitur yaitu debitur dapat melakukan gugatan balik kepada pihak perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Anwari, *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, Balai Aksara, Jakarta, 1981.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Boedi Harsono, *Konsepsi Pemikiran UUHT*, Bandung: Seminar Nasional, 1996.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (suatu konsep dalam menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, PT Citra Aditya Bakti, Cetakan 1, Jakarta, 1996.
- Emy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.
- Herowati Poesoko. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. LaksBang PRESSindo. Yogyakarta.2008.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Jakarta,2007.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Penerbit PT. Gramedia, Jakarta, 1991.
- Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989.
- Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, cet. VI.Bandung:Mandar Maju, 1989.
- R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, cet. 3, Bandung; Binacipta, 1989.
- R. Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, cet. 9,Jakarta :PT.Pradnya Paramita, 1986.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 2013.
- Victor M. Situmorang & Cormentya Sitanggang, *Grosse akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Elsa dan Huma, Jakarta, 1993.