



to - ra

Jurnal Hukum: HUKUM UNTUK MENGATUR DAN MELINDUNGI MASYARAKAT
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
p-ISSN: 2442-8019 and e-ISSN 2620-9837
Volume 7, *Special Issue*, Februari 2021 Hal 183-191
Submit: 9/2/2021, diterima 15/2/2021, diterbitkan 28/2/2021

REFORMASI HUKUM DALAM HUKUM ACARA ATAS PELAKSANAAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Novanda Suryadarma^a, Armunanto Hutahean^b, Mompang L. Panggabean^c
^{abc}Magister Hukum Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, Indonesia
lvansuryadarma10@gmail.com

ABSTRACT

Legal Reform in the Procedural Law for the Implementation of Mortgage Guarantee. Regulations regarding Mortgage Rights have been regulated in Law No.4 of 1996 concerning Mortgage Rights to Land and Objects Related to Land. Dependent Rights in a credit agreement have a function to provide a sense of security for creditors in the event of default by the debtor through the execution of rights Dependents. However, in the execution of the Mortgage Rights execution, it is still possible for legal remedies from the Debtor in the form of a lawsuit so that the execution of the execution is postponed, so that the Creditors will get their rights back long. If the debtor is in default or unable to fulfill his obligations to the creditor, the debtor willingly submits the Mortgage Guarantee to the creditor for execution, and the proceeds to pay the debt to the creditor. Efforts that can be made so that the execution of the Guarantee Rights is easy to carry out, then it is necessary to have legal reform in the procedural law for implementing the guarantee of security rights.

Keywords : *Law Reform, Procedural Law, Mortgage Guarantee*

PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), Lembaran Negara RI Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3790, dalam Pasal 8 disebutkan bahwa ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari calon debitur untuk memenuhi prestasinya. Jika suatu saat debitur wanprestasi maka bank dapat melakukan likuidasi atau penjualan obyek jaminan, yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang nasabah.

Bertitik tolak dari penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tersebut di atas maka apabila debitur cidera janji, bank pada dasarnya dapat serta mengambil jaminan yang diberikan kreditor sebagai pelunasan hutangnya. Namun apakah dalam pelaksanaannya dapat berjalan semudah itu, karena debitur sendiri juga memiliki hak-hak yang dihormati pula, serta bagaimana proses pelaksanaan eksekusinya sehingga masing-masing pihak, baik debitur maupun kreditor dalam hal ini bank tidak dirugikan kepentingannya, khususnya menyangkut jaminan berupa tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUHPerdato.

Memang Hak Tanggungan atas tanah adalah merupakan bagian dari reformasi di bidang agraria, seperti ketentuan-ketentuan pokoknya diatur dalam UUPA, dimana dalam Pasal 51 disebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut maka kemudian lahirlah Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (dalam tulisan ini, Undang-undang ini selanjutnya disebut UUHT).

Berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan hypotek dan creditverband seperti disebutkan oleh Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai creditverband sebagaimana tersebut dalam staatsblad 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan staatsblad 1937-190 dan ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.¹

Definisi Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, yang menyatakan: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah", yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas

¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Undip, 2007, hlm. 47.

tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria², 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 lain.

Dari definisi tersebut memberi makna bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai lima unsur, yaitu :

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Maka hal ini memberi makna, antara lain: Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali bila diperjanjikan di dalam APHT-nya. Dengan demikian sekalipun utang sudah dibayar sebagian, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja. Seperti telah disebutkan di atas, Hak Tanggungan memberi kedudukan kepada pemegang sebagai kreditor yang diutamakan atau diistimewakan (preferen). Dalam KUHPerdara, kreditor dibedakan antara kreditor konkuren dan kreditor preferen. Di dalam Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya. Bila pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap krediturnya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya. Pelaksanaan eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan pengadilan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan pengadilan tersebut dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.

Semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat Negara. Suatu putusan pengadilan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial karena adanya kepala putusan, yang menyatakan : "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Namun tidak semua putusan pengadilan dalam melaksanakannya dilakukan secara

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta , Djambatan, 2003.

paksa oleh alat-alat Negara, tetapi hanya putusan pengadilan yang diktumnya bersifat *condemnatoir*, sedangkan putusan yang diktumnya bersifat *declaratoir* dan *constitutive* tidak memerlukan sarana-sarana untuk melaksanakannya³ Putusan pengadilan ini dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut. Pelaksanaan putusan pengadilan dimulai dengan menegur pihak yang kalah untuk dalam 8 (delapan) bulan memenuhi putusan suka rela. Apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan dengan suka rela, baru pelaksanaan yang sesungguhnya dimulai.

Jadi mempunyai makna bahwa putusan pengadilan ini adalah merupakan tindak lanjut dari apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk memenuhi prestasinya, yang merupakan hak dari pihak yang menang dalam suatu perkara sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan. Adanya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, adalah karena adanya kewajiban dari Debitur kepada Kreditur yang tidak terpenuhi, karena sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara Debitur dan Kreditur dengan ditanda tangannya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan. Adapun yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditor yang lain.

Dengan demikian jika debitur cidera janji pemegang hak tanggungan dapat langsung minta kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Tata cara ini yang paling mudah dan singkat, oleh karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan. Hal ini merupakan salah satu kelebihan pelaksanaan lelang eksekusi tanpa melalui proses penetapan Pengadilan, di samping biaya pelaksanaan pelelangan yang murah. Meskipun sebenarnya, pelaksanaan eksekusi melalui penetapan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kuat. Khusus mengenai eksekusi dengan pertolongan hakim yang menjadikan Pasal 224 HIR / 258 RBg sebagai dasarnya, dibutuhkan keterlibatan dan peran dari Pengadilan Negeri dimana debitur diam atau tinggal, dalam hal ini wewenang Ketua Pengadilan Negeri setempat sehingga apabila dikaji secara mendalam bagaimana peran dari Pengadilan Negeri dalam proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan serta kelemahan dan kelebihan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri, diharapkan dapat memperjelas jawaban terhadap permasalahan. Oleh sebab itu perlu dilakukan Reformasi Hukum. Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dan penelitian empiris. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar

³ Riduan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Citra Aditya, 2013, hlm 117

untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Sedangkan penelitian empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung.

PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian di atas, dapat diambil batasan permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dan apa saja hambatan di dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Teori Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Pertama, keadilan, bahwa keadilan adalah tujuan dari pada hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum;
2. Kedua, kemanfaatan hukum, tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaat atau kenahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat;
3. Ketiga, kepastian hukum, bahwa kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Tiga asas tersebut masing-masing menjadi substansi hukum yang menjadi perspektif dari produk suatu keputusan hukum. Realisasi konsep Gustav Radbruch tentang tiga nilai dasar hukum yang meliputi, aspek keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum ini sudah barang tentu berpotensi menimbulkan ketegangan di antara masing-masing aspek. Ada kalanya keadilan bertentangan dengan manfaat, atau lain kali keadilan bertentangan dengan kepastian hukum juga dimungkinkan adanya ketegangan antara manfaat dengan keadilan. Untuk itu Gustav Radbruch memakai azas prioritas. Azas Prioritas tersebut dijadikan sebagai nilai tiga dasar tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya. Jika keadilan ini dikaitkan dengan pelaksanaan dalam praktek menurut penulis belum bisa dilaksanakan sebagaimana mestinya hal ini di karenakan sanksi yang diberikan belum memberikan efek jera terhadap individu yang melakukan kesalahan, seperti contoh seorang Debitur yang memberikan jaminan (yang telah diikat dengan Hak Tanggungan) kepada Kreditur, ketika Debitur telah wanprestasi maka secara otomatis bersedia menyerahkan secara sukarela jaminan untuk dijual oleh Kreditur dan hasilnya untuk membayar kewajibannya kepada Kreditur.

Namun faktanya sebagian besar Debitur ketika wanprestasi tidak mau menyerahkan jaminannya kepada Kreditor sampai melakukan perlawanan hukum ketika Kreditor melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) setempat, karena dalam hal ini ketika timbul kredit macet yang dirugikan adalah Kreditor, sementara pada saat Debitur membuat perjanjian kredit, bahwa Debitur secara sadar menyerahkan aset sebagai jaminan hutangnya dan bersedia dijual jika Debitur telah wanprestasi.

Lain lagi mengenai kemanfaatan yang sejalan dengan kepastian hukum, jika kita menempatkannya pada pemahaman kepastian hukum untuk manusia dan kemanusiaan, maka kemanfaatan akan beriringan menghampiri manusia dan kemanusiaan, namun kadangkala kemanfaatan ini sering diarahkan kepada kemanfaatan untuk diri sendiri, kelompok sehingga kemanfaatan yang sebatas pada pribadi atau golongan semata tanpa menghiraukan kelompok kemasyarakatan yang lebih luas sehingga bisa memperlakukannya sebagai kemanfaatan.

Jika kemanfaatan ini dikaitkan dengan pelaksanaan dalam praktek menurut penulis belum bisa dilaksanakan sebagaimana mestinya hal ini di karenakan kelonggaran peraturan hukum yang ada, sebagai contoh jika seorang Kreditor akan melaksanakan eksekusi Hak tanggungan terhadap Debitur yang telah wanprestasi, maka Debitur akan memanfaatkan peraturan yang belum mempunyai sanksi tegas, yaitu dengan menunda-nunda pelaksanaan eksekusi tersebut dengan cara mengajukan keberatan atas pelaksanaan eksekusi padahal sudah jelas Debitur telah wanprestasi dan tidak mau membayar kewajibannya terhadap Kreditor, sehingga menjadikan Kreditor akan lama mendapatkan hak-haknya kembali.

Apabila dilihat kepastian hukum secara normatif ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, jika suatu konflik norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Disini lain ada sebagian pemikir beranggapan bahwa kepastian hukum keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Jika kepastian ini dikaitkan dengan pelaksanaan dalam praktek menurut penulis belum bisa dilaksanakan sebagaimana mestinya hal ini di karenakan belum ada rasa kesadaran diri dari setiap orang. Belum adanya kesinambungan yang baik antara pelaksana di Pengadilan, sebagai contoh jika kita mengajukan permohonan eksekusi hak Tanggungan, masih harus memakan waktu yang sangat lama untuk proses Kreditor mendapatkan haknya, seperti pada saat Kreditor mengajukan Permohonan Eksekusi Jaminan terhadap Hak Tanggungan seharusnya proses bisa terus berjalan bukan setiap tahap kita harus mengajukan permohonan, misalnya jika Penetapan Eksekusi sudah diberikan seharusnya langsung proses Aanmaning/teguran bukanya Kreditor harus mengajukan permohonan Aanmaning lagi dan seterusnya. Sehingga Kepastian Hukum kurang bisa tercipta dengan baik.

Dari laporan hasil penelitian yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, prosedur pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai berikut : Langkah pertama (i) adalah mendaftarkan permohonan eksekusi, apabila disetujui maka dibuatkan Penetapan

Eksekusi, langkah yang kedua (ii) *Aanmaning* (teguran), dimana Pemohon Eksekusi terlebih dahulu menyampaikan permohonan *Aanmaning* kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan memperlihatkan dokumen Sertifikat Hak Tanggungan, kemudian Ketua Pengadilan Negeri meneliti berkas-berkas Hak Tanggungan tersebut, jika berkas-berkas Hak Tanggungan sudah lengkap, Ketua Pengadilan Negeri membuat surat Penetapan pelaksanaan *Aanmaning*, agar Termohon Eksekusi melaksanakan pemenuhan Hak Tanggungan Secara sukarela dalam waktu maksimum 8 (delapan) hari, dimana *Aanmaning* tersebut dilaksanakan dalam sidang isindentil yang dihadiri oleh Ketua Pengadilan, Panitera dan Termohon Eksekusi, selanjutnya dibuat Berita Acara *Aanmaning*, langkah ketiga (iii) Sita Eksekusi, yaitu setelah lewat tenggang waktu yang diberikan Termohon Eksekusi tidak melaksanakan kewajibannya, maka diletakkan sita eksekusi atas objek Hak Tanggungan, dengan cara Pemohon mengajukan permohonan sita eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, kemudian Ketua Pengadilan membuat Penetapan Sita Eksekusi yang berisikan perintah kepada Panitera/Jurusita Pengganti untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap barang-barang yang akan dieksekusi.

Atas surat penetapan sita eksekusi dari Ketua Pengadila, Panitera menunjuk Jurusita Pengganti untuk melaksanakan sita eksekusi, memberitahukan dan memerintahkan kepada Para Pihak untuk hadir diloaksi objek yang akan diletakkan sita eksekusi. Pemberitahuan pelaksanaan eksekusi tersebut juga dismpaikan kepada instansi/pihak terkait. Pelaksanaan peletakan sita eksekusi dilaksanakan di lokasi objek yang disita dengan disaksikan dua orang saksi dan pelaksanaan sita eksekusi dituangkan di dalam Berita Acara. Ketua Pengadilan mengirim surat tentang telah diletakkan sita atas objek tersebut kepada BPN jika objeknya benda yang tetap yang telah bersertifikat.

Langkah keempat (iv) yaitu eksekusi lelang, yaitu setelah *Aanmaning* dan sita eksekusi telah dilaksanakan, maka langkah selanjutnya adalah pelaksanaan lelang eksekusi, Pemohon mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan untuk pelaksanaan lelang eksekusi, setelah menerima permohonan lelang eksekusi dari Pemohon, Ketua Pengadilan membuat surat penetapan berisikan perintah untuk menjalankan lelang eksekusi yang ditujukan kepada Panitera/Jurusita Pengganti. Selanjutnya Panitera/Jurusita Pengganti beradsarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan tersebut melaksanakan lelang eksekusi dengan berkoordinasi dengan Kantor Lelang Negara dan Instansi/Pihak terkait berkenaan dengan pelaksanaan eksekusi tersebut.

Dari hasil penelitian tersebut ditemukan fakta bahwa Eksekusi yang masuk dan didaftarkan dari tahun 2010-2018 masih banyak yang belum berhasil dilaksanakan, dari 90 (sembilan puluh) eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dieksekusi, antara lain:

- a. *Aanmaning*/peringatan: 58 kasus
- b. Sita Eksekusi : 6 kasus
- c. Eksekusi : 4 kasus
- d. Lelang dan Pengosongan
- e. Damai : 10 kasus

KESIMPULAN

Adapun kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut bahwa pelaksanaan Hak Tanggungan di pengadilan Negeri Jakarta Pusat masih belum bisa berjalan sebagaimana mestinya, masih banyak hambatan – hambatan yang mempengaruhi dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan. Ada beberapa faktor yaitu faktor Hukum, Faktor Objek Perkara kabur, Faktor Objek Perkara Bepindah tangan kepada Pihak lain, Faktor Dukungan Aparat penegak hukum, Faktor pengikatan Hak tanggungan tidak sempurna.

Hal ini dikarenakan sistem hukum belum bisa berjalan dengan efektif dan maksimal, Undang-undang Hak Tanggungan maupun peraturan yang berlaku belum bisa sempurna diterapkan dalam pelaksanaannya. Selain itu juga ditemukan hambatan dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu belum bisa terlaksananya dengan baik Proses Eksekusi Jaminan terhadap Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dikarenakan belum terlaksananya penegakkan hukum yang efektif yaitu kurangnya kesinambungan ke- tiga unsur kepastian hukum, yakni Keadilan (Filosofis) Kemanfaatan hukum (Sosiologis) dan Kepastian Hukum (Juridis). Ketiga unsur tersebut menyangkut perangkat perundang-undangan yang memberikan sanksi yang tegas, dan pola yang menunjukkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Sehingga dapat menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat hukum dan badan serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan.

SARAN

Untuk memberikan kepastian hukum terhadap Kreditur yang telah beritikad baik Pemerintah membuat peraturan lebih lanjut atau aturan pelaksanaan atau revisi terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Untuk Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar dibuatkan Tahapan Proses Eksekusi Hak Tanggungan yang lebih terarah dan tidak memerlukan waktu yang sangat lama serta mengurangi faktor-faktor penghambat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya lebih cepat dan efisien. Para pihak termasuk hakim, advokat maupun para pelaku bisnis agar menambah wawasan mengenai penyelesaian sengketa tersebut termasuk memahami undang-undang maupun peraturan-peraturan lain yang berkaitan guna menjamin kepastian hukum bagi Kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Badan Pembinaan Hukum Nasional Depkeh, Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, Jakarta, 1995.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta , Djambatan, 2003.
- Gusrizal, Penyelesaian Sengketa Eksekusi Putusan yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap dalam Proses Hukum Acara Perdata Melalui Lembaga Mediasi, Disertasi, Universitas Padjadjaran, Bandung, 2012.
- Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2011.
- MARI, Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, edisi 2007, MARI, Jakarta, 1996.
- Mariam Darus Baldruzaman, Bab-Bab Tentang Hipotek, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991.
- Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan 7, Jakarta, Kencana Pranada Media Group, 2011.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT, Semarang, Fakultas Hukum Undip.
- Riduan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Citra Aditya, 2013.
- Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata, Jakarta, PT. Gramedia, 1989.
- Subekti, (1989), Hukum Acara Perdata, Bandung, Bina Cipta, 1989.
- Sulistyowati Irianto dkk, Kajian Sosio Legal, Jakarta, Pustaka Larasan, 2012.
- Syahdeni Remi, Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan, Jakarta, Penerbit Alumni, 1999.
- Utrecht, Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Jakarta, Ichtrar, 1957.
- W. Friedman, Legal Theory, dalam Muhammad Arifin, Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan, Susunan II, Cetakan Kedua, Jakarta, Raja Grafindo Persada , 1994.

PERATURAN PER UNDANG-UNDANGAN

[Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah](#)