

Penerapan Parate Eksekusi Atas Hak Tanggungan Oleh Perusahaan Modal Ventura

Helmi Akbar Jungjunan*

Fauzie Yusuf Hasibuan**

*Universitas Jayabaya

**Universitas Jayabaya

ARTICLE INFO

Keywords:
Mortgage rights, mortgage rights
execution auction, fiat executie,
private sales

Corresponding Author:
helmi.junjunan@gmail.com

ABSTRACT

The purpose of this research is the Parate Executie of the Court of First Instance and/or Private Sales, the one of business activities of a Venture Capital Company (PMV) is financing/capital participation in an Investee Company for a certain period of time based on the profit sharing agreement. This research using a normative juridical legal research conducted as an effort to obtain the necessary data with respect to the problem. The data used are secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal material, and tertiary legal materials. The primary data are also used to support secondary data. The data analysis was conducted using qualitative normative analysis. The research results it was concluded that the implementation of the settlement of non-performing finance can be done through Parate Executie in a manner as referred to in A). Article 20 paragraph (1) letter "a" in conjunction with Article 6 in conjunction with; B). Article 14 paragraph (2) in conjunction with Article 20 paragraph (1) and/or C). Article 20 paragraph (2) of Law on Mortgage Rights, that is selling the mortgage rights object on its own authority through a public auction according to the procedures as specified in the laws and regulations; and the petition for Fiat Executie by a Court of First Instance for the execution of mortgage rights is based on title executorial; and the settlement of non-performing finance is through the Private Sales against the collateral that has been tied by Mortgage Rights.

Tujuan penelitian ini adalah kegiatan usaha Perusahaan Modal Ventura (PMV) sebagai pembiayaan/penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan bagi hasil. Penelitian ini menggunakan hukum yuridis normatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier. Di samping itu juga digunakan data primer sebagai pendukung data sekunder. Untuk analisis data dilakukan metode analisis normatif kualitatif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui Parate Eksekusi dengan cara-cara sebagaimana dimaksud dalam A). Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 6 juncto; B). Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 20 ayat (1) dan/atau C). Pasal 20 ayat (2) UUHT, yakni menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan; dan permohonan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial; serta penyelesaian pembiayaan melalui penjualan di bawah tangan terhadap jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

Persoalan pembiayaan bermasalah merupakan problem yang selalu mendapat perhatian serius bagi pemilik dan atau pengurus perusahaan modal ventura, karena selain sebagai sumber pendapatan, pengembalian pokok dan hasil dari kerja sama pembiayaan merupakan salah satu indikator bagi kesehatan perusahaan modal ventura.

Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara penerapan parate eksekusi atas hak tanggungan oleh perusahaan modal ventura sebagai pemegang hak tanggungan pertama berdasarkan kekuatan eksekutorial hak tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b serta ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dilakukan melalui 3 (tiga) cara eksekusi Hak Tanggungan bilamana debitur/pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi), yaitu:

- a. Eksekusi berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang ini;
- b. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) undang-undang Hak Tanggungan;
- c. Eksekusi melalui penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotek dan *Credietverband*, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan (Subekti, 1991). Pembebanan hak tanggungan atas tanah dilakukan berdasarkan UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996.

Menurut UUHT Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya dalam penjelasan umum juga dinyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak ja-

minan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata, akan tetapi ketentuan eksekusi Hak Tanggungan secara khusus diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 6 UUHT tersebut menyebutkan bahwa hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. jika ada sisa pelunasan, maka sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Hak eksekutorial pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya bersumber dari irah-irah yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan, yang berbunyi: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", irah-irah ini memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Namun demikian, ternyata dalam praktek pemegang Hak Tanggungan baru dapat menjual objek yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut 1). setelah mendapat fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri setempat; atau 2). menjual objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan

Negara dan Lelang (KPKNL). Hal ini menjadi salah satu kendala bagi perusahaan modal ventura dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah secara cepat, tepat, transparan serta memberikan kepastian hukum dan dapat diterima dengan baik oleh para pihak yang berkepentingan (Usman, 1998).

Di satu sisi, penjualan objek hak tanggungan merupakan salah satu alternatif penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dapat mengurangi eksposur risiko kerugian bagi perusahaan modal ventura dan membantu meningkatkan tingkat likuiditas dan kesehatan perusahaan modal ventura, serta secara tidak langsung dapat memberikan kontribusi pajak melalui BPHTB, PPH dan Bea Lelang bagi Negara, tetapi disisi lain jika perusahaan modal ventura menjual objek hak tanggungan dengan prosedur pelelangan umum melalui KPKNL dengan harga terbentuk (nilai transaksi) yang “dianggap” murah dan/atau di bawah pasar.

Pada kondisi tersebut, Menurut Satrio (1993) bahwa pemilik jaminan hak tanggungan dan/atau perusahaan pasangan usaha (debitur) dapat menggugat perusahaan modal ventura selaku kreditur pemegang hak tanggungan dengan dasar tuntutan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan atau perusahaan modal ventura telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang secara nyata merugikan pemilik jaminan hak tanggungan dan/atau perusahaan pasangan usaha (debitur).

Menurut Soejono dan Abdulrahman (Atmosudirdjo, 1993) bahwa kepastian hukum dalam hal benda jaminan, khususnya pendaftaran hak atas tanah misalnya, masalah kepastian yang dimaksud terdapat dua hal yaitu:

- a. Kepastian mengenai pengertian, isi, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik atas tanah.
- b. Kepastian mengenai cara-cara memperoleh, mempergunakan dan menikmati hak milik yang serasi dan seimbang dengan asas dan tujuan hak milik.

Menurut Mertokusumo (Atmosudirdjo, 1983) bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dalam tulisan ini dilakukan untuk menganalisa permasalahan hukum yang berpedoman pada landasan hukum yaitu peraturan bidang hukum perikatan dan hukum jaminan. Dalam hal ini mengkaji Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan mengkaji teori-teori serta doktrin yang berhubungan dengan preferensi kreditur pemegang hak tanggungan, serta pandangan dari pakar hukum yang terkait dengan permasalahan hukum yang ada.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan ini bersifat deskriptif analitis atau memberikan gambaran terhadap suatu bahan hukum yang kemudian dihubungkan dan/atau disesuaikan dengan melihat pokok permasalahan yang ada. Pada tahapan ini dilakukan pemaparan serta penentuan terhadap makna dari aturan-aturan hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan ini dilakukan terhadap berbagai macam sumber bahan hukum yang dapat digolongkan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan sesuai dengan jenis dan sumber datanya. Sumber data yang kemudian disebut bahan penelitian ini diperoleh lewat penelitian kepustakaan yang akan diinventarisasi dan dianalisis. Sedangkan penelitian lapangan hanya sebagai pelengkap. Sementara analisa data dilakukan dengan cara analisis yuridis kualitatif, yaitu menguraikan kaidah-kaidah dalam aturan hukum yang berhubungan dengan hukum jaminan hak tanggungan dengan jalan memaparkan sesuai pokok permasalahan.

Penelitian ini dilakukan terhadap pelaksanaan kegiatan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui parate eksekusi dengan cara lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan hak tanggungan di salah satu perusahaan yang bergerak di bidang usaha modal ventura, di Jakarta.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Hak yang diberikan pada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi objek hak tanggungan diatur didalam Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) huruf a, Pasal 14 ayat (2) juncto Pasal 20 ayat (1) huruf b dan Pasal Pa-

sal 20 ayat (2), pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

Penjualan Barang Jaminan Melalui Lelang Atas Kekuasaan Sendiri (Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT)

Sebagaimana yang telah diketahui ketika Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) wanprestasi, maka berdasarkan perjanjian hak tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan dapat melakukan tindakan eksekusi objek jaminan untuk pelunasan piutangnya dengan cara penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum atas kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan yang pertama dan telah diperjanjikan terlebih dahulu.

Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada perusahaan pasangan usaha (debitur). apabila debitur cidera janji, maka hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Agar dalam pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), maka dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan mengharuskan agar dalam penjualan itu dilaksanakan melalui Pelelangan Umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila perusahaan pasangan usaha (debitur) cidera janji, dan pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan serta tidak perlu pula meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Sehingga cukuplah apabila pemegang hak tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut. sebab kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang artinya ke-

wenangan tersebut dipunyai pemegang hak tanggungan peringkat pertama demi hukum. Karena itu Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Lelang eksekusi menurut penjelasan pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi lelang Putusan Pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Sedangkan lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas objek yang akan dilelang. Berbeda halnya dengan lelang eksekusi yang peralihan haknya dilakukan oleh kreditur. Dalam lelang eksekusi, lembaga yang berwenang melaksanakannya adalah Kantor Lelang Negara sedangkan untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta.

Penjualan Barang Dengan Melaksanakan Titel Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Melalui Fiat Eksekusi Di Pengadilan (Pasal 14 ayat (2) juncto Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT).

Apabila APHT tidak dimuat janji sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, atau adanya kendala/gugatan dari debitur/pihak ketiga, maka penjualan objek Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan title eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Eksekusi menurut hukum perdata adalah menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Kekuatan eksekutorial yang dimaksud dalam hal ini adalah kepala putusan yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *pa-*

rate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Penjualan Barang Jaminan Dengan Cara Dibawah Tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT)

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur tentang penjualan objek 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) UUHT dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual objek jaminan secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

Menurut pendapat penulis, secara sosiologis ketentuan ini akan dapat melindungi kepentingan Perusahaan Pasangan Usaha untuk melanjutkan kegiatan usahanya, karena penyelesaian utang-piutang dilakukan dengan cara diam-diam yang hanya melibatkan pihak-pihak tertentu saja, selain itu penjualan objek 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.

Menurut pendapat penulis, Parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara di bawah tangan bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Kesepakatan tertulis diantara para pihak;
- b. Diumumkan sedikitnya pada 2 (dua) buah surat kabar; dan
- c. Tidak ada pihak yang berkeberatan.

Dapat diketahui bahwa di dalam penjualan objek Hak Tanggungan dengan cara di bawah tangan atau tidak melalui lelang ada beberapa tahapan, yaitu sebagai berikut:

1. Tahapan Negosiasi antara pihak Perusahaan Pasangan Usaha dengan pihak perusahaan modal ventura.

Dalam tahapan ini terjadi negosiasi antara pihak perusahaan modal ventura dengan pihak Perusahaan Pasangan Usaha 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 objek yang akan dijual secara di bawah tangan. Kelebihan proses penjualan tidak melalui lelang adalah, bahwa pihak Perusahaan Pasangan Usaha dapat ikut menentukan harga objek hak tanggungan yang akan dijual, hal ini tentu tidak didapati pada penjualan secara lelang. Kesepakatan tentang harga ini adalah hal yang penting untuk menghindari gugatan Perusahaan Pasangan Usaha di kemudian hari dikarenakan merasa objek 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 objek hak tanggungan, ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh, yaitu:
 - 1) Perusahaan Pasangan Usaha menjual sendiri; Dalam hal ini adalah dengan seijin pihak perusahaan modal ventura, Perusahaan Pasangan Usaha mencari pembeli sendiri, dan pada saat jual beli harus dengan sepengetahuan pihak perusahaan modal ventura.
 - 2) Perusahaan Pasangan Usaha memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada perusahaan modal ventura surat kuasa khusus untuk menjual diperlukan sebagai alas hak pihak perusahaan modal ventura untuk melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan

2. Tahap Pelaksanaan Penjualan

Setelah terjadi suatu kesepakatan antara Perusahaan Pasangan Usaha dengan perusahaan modal ventura tentang harga objek hak tanggungan serta cara penjualan, maka tahapan selanjutnya dilaksanakan

proses penjualan objek hak tanggungan dengan tidak melalui lelang, antara lain :

- a. Pihak Perusahaan Pasangan Usaha mencari pembeli sendiri. Dalam hal ini, pihak Perusahaan Pasangan Usaha ialah pihak yang aktif mencari pembeli yang akan membeli objek hak tanggungan. Perusahaan modal ventura sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan bersifat pasif. Pada tahap ini perbuatan hukum yang terjadi adalah adalah jual beli pada umumnya, yaitu jual beli sesuai Pasal 1457 KUHPerdota, dan pelaksanaannya menggunakan akta PPAT, tetapi berlaku ketentuan bahwa pada saat pembayaran, pembeli objek hak tanggungan menyerahkan uang pembayaran kepada perusahaan modal ventura. Dan untuk seterusnya pihak perusahaan modal ventura akan melakukan kompensasi terhadap hutang Perusahaan Pasangan Usaha, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain; biaya profesi, denda biaya administrasi, dll, dan sisanya akan dikembalikan kepada Perusahaan Pasangan Usaha.
- b. Perusahaan Pasangan Usaha memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada perusahaan modal ventura untuk mencari pembeli. Dalam hal ini pihak Perusahaan Pasangan Usaha memberikan surat kuasa khusus untuk menjual objek hak tanggungan kepada perusahaan modal ventura, dengan dasar surat kuasa khusus ini, maka pihak perusahaan modal ventura dapat melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan. Setelah pihak perusahaan modal ventura melakukan jual beli dengan pihak pembeli maka tahapan selanjutnya adalah pihak perusahaan modal ventura akan melakukan kompensasi terhadap hutang Perusahaan Pasangan Usaha, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain biaya profesi, denda, biaya administrasi, dll, dan sisanya akan dikembalikan kepada Perusahaan Pasangan Usaha (jika ada).

3. Tahapan Peralihan Hak atas Tanah

Tahapan peralihan hak ini prosesnya terjadi di Kantor Pertanahan tempat dimana tanah berada, yaitu berdasarkan pada perbuatan hukum jual beli yang telah dilakukan sebelumnya oleh para pihak.

Syarat-syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh pihak perusahaan modal ventura selaku kreditur Pemegang Hak Tanggungan adalah Perusahaan modal ventura mengeluarkan Surat Permohonan Roya (Partial) kepada Kantor Pertanahan, Dilengkapi dengan asli: Salinan akta jual beli; Sertifikat hak tanggungan; Sertifikat tanah; Surat permohonan

an dari PPAT, yaitu :1) Surat Permohonan Roya (Partial) atas objek Hak tanggungan 2) Permohonan balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli.

Menurut hemat penulis, bahwa cara penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui penjualan tidak melalui lelang ini, mempunyai beberapa kelebihan antara lain: 1) Prosesnya lebih cepat, dikarenakan tidak melalui tahapan-tahapan layaknya lelang; 2) Mengurangi biaya-biaya yang timbul, antara lain; biaya Fiat Eksekusi kepada (Ketua) Pengadilan Negeri; biaya lelang (penerimaan negara bukan pajak); fee balai lelang swasta; 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 Pasal 1457 KUHPerdota, yang berimplikasi:

- a. Hapusnya hutang Perusahaan Pasangan Usaha terhadap hak tagih perusahaan modal ventura; Dengan dilaksanakannya penjualan objek hak tanggungan ini maka hutang yang dijamin hapus sesuai ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.
- b. Selesainya proses balik nama sertifikat tanah ke atas nama pembeli.

Dalam hal proses eksekusi barang jaminan, perusahaan modal ventura lebih mengutamakan cara penjualan di bawah tangan, dikarenakan beberapa faktor, antara lain :

- a. Dalam hal proses eksekusi barang jaminan, perusahaan modal ventura lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan dengan melakukan negosiasi antara debitur, perusahaan modal ventura dan calon pembeli, untuk mendapatkan kesepakatan baik tentang harga maupun cara penyerahan atau pengalihan hak atas tanahnya.
- b. Berkaitan dengan kegiatan usahanya, perusahaan modal ventura sangat berkepentingan selalu menjaga hubungan baik dengan Perusahaan Pasangan Usaha 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.
- c. Melalui penjualan dibawah tangan, disatu pihak Perusahaan Pasangan Usaha mendapatkan hasil penjualan yang bisa dipergunakan untuk melunasi hutangnya, sekalipun harus kehilangan sebagian kekayaannya, dipihak lain perusahaan

modal ventura juga dapat terhindar dari kesan arogan dan kemungkinan timbulnya gugatan dikemudian hari, karena Perusahaan Pasangan Usaha secara aktif dilibatkan dalam proses penjualan barang jaminannya.

- d. Penjualan dibawah tangan memberikan penyelesaian berupa "win-win solution" baik bagi Perusahaan Pasangan Usaha maupun Perusahaan modal ventura karena tidak ada pihak yang merasa dikalahkan atau dipermalukan.
- e. 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 objek 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 seluruh hutangnya beserta dengan biaya-biaya lainnya, maka seketika itu dapat diambil berkasnya untuk langsung dilakukan proses peralihan haknya.

Hambatan-Hambatan Yang Muncul Pada Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Penerapan Parate Eksekusi Atas Jaminan Hak Tanggungan Di Perusahaan Modal Ventura

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Hak yang diberikan pada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur di dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) huruf a, Pasal 14 ayat (2) juncto Pasal 20 ayat (1) huruf b dan Pasal 20 ayat (2). Namun demikian, pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan sebagaimana diuraikan penulis di atas masih terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya di lapangan, hambatan-hambatan tersebut penulis uraikan sebagai berikut, yaitu :

Hambatan Penjualan Barang Jaminan Melalui Lelang Atas Kekuasaan Sendiri

Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a. UUHT yang memberi hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pendapat penulis dalam praktek pelaksanaan hak tersebut tidak sepenuhnya dapat dilakukan dengan mudah, karena meski pun hak tersebut dimiliki oleh kredi-

tur tetapi penjualan objek 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 biaya yang lebih besar dan waktu penyelesaian lebih lama. Maksud dari undang-undang dengan menentukan bahwa penjualan objek hak tanggungan harus melalui pelelangan umum tentu bertujuan untuk memberi perlindungan bagi debitur, agar dengan demikian diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi, sehingga memberikan keleluasaan bagi Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) untuk melunasi pembiayaannya sekaligus masih dapat diharapkan sisa hasil penjualan objek hak tanggungan.

Ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut sebenarnya juga memberikan kemudahan bagi kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk melaksanakan parate eksekusi tersebut tanpa harus mendapatkan persetujuan dari Perusahaan Pasangan Usaha (debitur), karena hak tersebut diamanatkan oleh undang-undang, tetapi dalam pelaksanaannya apabila hak tersebut dilaksanakan dan Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) merasa keberatan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan hakim dapat memberikan keputusan yang berbeda dengan memenangkan gugatan Perusahaan Pasangan Usaha (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 kreditur.

Terdapat 2 (dua) hambatan dalam melaksanakan kegiatan penjualan barang jaminan melalui lelang atas kekuasaan sendiri, yaitu sebagai berikut:

Hambatan Yuridis

- a. Eksekusi lelang objek hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri dipandang sebagian subjek hukum lebih efektif dibandingkan mengajukan permohonan lelang atas kekuasaan sendiri ke KPKNL setempat. Dasar alasan dari hambatan ini adalah bahwa Pengadilan dalam mengeluarkan Penetapan Aanmaning memberikan kesempatan kepada Kreditur dan Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya dengan jalan perdamaian, tentu saja kemungkinan ini dapat efektif ketika restrukturisasi berpotensi seluruh hak & kewajiban para pihak.
- b. Ketidaksesuaian pendapat tentang harga terbentuk atas objek lelang antara perusahaan modal ventura (Kreditur) dengan Perusahaan Pasang-

an Usaha (Debitur); Perbedaan pendapat ini berimplikasi kepada diajukannya keberatan dan atau gugatan debitur terhadap harga terbentuk lelang, akibat dari keberatan dan atau gugatan ini adalah sulitnya eksekusi atau pengosongan objek hak tanggungan;

- c. Perikatan Hak Tanggungan tidak sempurna; misalnya Akte Pembebanan Hak Tanggungan tidak didaftarkan

Hambatan Operasional

- a. Gangguan dari Pihak Ketiga; Gangguan ini muncul ketika proses eksekusi lelang berlangsung. Gangguan ini dapat berbentuk berupa pengarahannya masa atau tindakan lainnya yang dilakukan Debitur untuk menghalangi kegiatan pengosongan atau dalam bentuk munculnya pihak ketiga yang menguasai objek eksekusi hak tanggungan;
- b. Munculnya perlawanan pihak ketiga (Darden Verzet) yang berupa gugatan dari pihak ketiga terhadap objek hak tanggungan;
- c. Objek Hak Tanggungan berubah bentuk peruntukan; misalnya sebelum atau pada saat dijaminkan objek hak tanggungan dalam bentuk Rumah atau Ruko, tetapi ketika di eksekusi Rumah atau Ruko tersebut sudah tidak eksis lagi.

Hambatan Penjualan Barang Dengan Melaksanakan Titel Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Melalui Fiat Eksekusi Di Pengadilan (Pasal 20 ayat (1) huruf b. juncto Pasal 14 ayat (2) UUHT)

Pencantuman irah-irah pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial, sehingga apabila Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) wanprestasi, maka objek hak tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata yakni melalui penetapan dari Ketua Pengadilan tempat di mana objek hak tanggungan berada. (vide penjelasan umum huruf 9 dan penjelasan Pasal 26 UUHT).

Terdapat 2 (dua) hambatan dalam melaksanakan kegiatan penjualan barang dengan melaksanakan titel eksekutorial sertifikat hak tanggungan melalui fiat eksekusi di pengadilan, yaitu sebagai berikut:

Hambatan Yuridis

Pada hakekatnya penanganan perkara pembiayaan bermasalah melalui pengadilan melalui proses yang tidak sederhana. Dalam penanganan permohonan fiat eksekusi atas perkara pembiayaan bermasalah melalui Pengadilan Negeri ada beberapa tahapan yang harus dijalani. Setiap akan berganti tahap, harus didahului dengan dikeluarkannya Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri, dari penetapan tersebut kemudian dilanjutkan dengan petunjuk dari Panitera Sekretaris Pengadilan kepada pegawai/staf pengadilan untuk melakukan tugasnya. Dengan kata lain penanganan perkara kredit macet melalui badan peradilan melalui badan peradilan melalui proses yang berbelit-belit dan tidak sederhana.

Sebagaimana diketahui bahwa prosedur penanganan permohonan fiat eksekusi melalui badan peradilan kurang ideal dan harus menempuh waktu yang cukup lama, padahal perhitungan kerugian perusahaan (kompensasi) berjalan terus dan tidak dapat ditanggihkan sehingga pada umumnya proses penanganan Fiat Eksekusi atas kasus pembiayaan bermasalah tidak dapat ditempuh dalam waktu yang cepat, hal ini dapat dilihat sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat banyak perkara tentang permohonan Fiat Eksekusi untuk menyelesaikan kasus pembiayaan bermasalah yang diajukan kepada Pengadilan Negeri memakan waktu cukup lama.

Demikian juga halnya dalam dunia praktek, seringkali banyak ditemui dalam praktek muncul upaya hukum perlawanan pihak ketiga (derden verzet) atau perlawanan dari pihak Perusahaan Pasangan Usaha debitur yang tidak puas objeknya akan dieksekusi.

Hambatan Non Yuridis

Selain hambatan yuridis yang banyak timbul dalam proses penanganan fiat eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri, hambatan non yuridis yang sering ditemui adalah bahwa pada umumnya para penegak hukum di Pengadilan masih kurang perhatian dan pelayanannya kepada masyarakat, dalam arti ada kepentingan pribadi penegak hukum terkait permohonan fiat eksekusi yang diajukan perusahaan modal ventura atau kreditur pemegang hak tanggungan.

Di sisi lain masih ada penegak hukum (advokat) yang mengurus perkara permohonan fiat eksekusi maka kepriawaian dan kemahiran advokat dalam beracara di pengadilan sangat menentukan kelancaran suatu perkara. Namun demikian di sisi lain

ada beberapa Advokat yang memegang kuasa dari Debitur yang sengaja mengulur-ulur waktu dengan berbagai macam trik yang bertujuan menghambat suatu perkara demi kepuasan kliennya (debitur).

Keengganan orang untuk ikut serta dalam lelang karena persepsi bahwa membeli objek lelang eksekusi biasanya berbuntut masalah gugatan yang penyelesaiannya akan memakan waktu yang relatif lama.

Pembeli lelang kesulitan menempati objek lelang eksekusi karena objek lelang ditempati/ dikuasai pihak ketiga. Penyelesaiannya adalah dengan jalan pengosongan berdasarkan penetapan pengadilan dimana prosesnya dapat berdampak gugat menggugat.

Hambatan-Hambatan Penjualan Objek Hak Tanggungan Melalui Penjualan Di Bawah Tangan

Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan objek 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 objek jaminan secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya,

Terdapat 2 (dua) hambatan dalam melaksanakan kegiatan penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan, yaitu sebagai berikut:

Hambatan Non Yuridis

Perusahaan Pasangan Usaha tidak kooperatif. Hambatan ini muncul pada tahap negoisasi, disepakati bahwa pihak Perusahaan Pasangan Usaha yang aktif mencari pembeli, tetapi pada kenyataannya ternyata Perusahaan Pasangan Usaha mempunyai itikad yang tidak baik, yaitu tidak aktif mencari pembeli dengan harapan bahwa objek hak tanggungan tidak sesegera dijual. Hal tersebut merupakan itikad buruk dari Perusahaan Pasangan Usaha yang menyalahi kesepakatan awal pada saat negoisasi. Dan apabila hal tersebut terbukti oleh pihak perusahaan modal ventura maka mendasarkan pada ketentuan

Pasal 6 UUHT yaitu memberi hak kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT.

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.

Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual objek 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 objek 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.

Hambatan yuridis yang akan timbul dan mempunyai implikasi sosiologis yang dapat menjadi kendala pelaksanaan penjualan objek jaminan dengan cara dibawah tangan adalah keharusan mengumumkan pelaksanaan penjualan objek jaminan tersebut dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat agar apabila ada kreditur lain yang juga dijamin dengan objek jaminan tersebut terlindungi hak-haknya serta untuk menjamin tidak ada pihak yang berkeberatan. Hal ini apabila dilaksanakan tentu akan menimbulkan beban moral bagi Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) dan atau penjamin karena kondisinya akan diketahui kolega atau rekan bisnis serta lingkungannya yang bisa berakibat pada kelangsungan usahanya.

Dalam pelaksanaannya, perusahaan modal ventura tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme atau persyaratan yang ditentukan undang-undang, dimana

sepanjang ada kesepakatan antara kreditur dengan Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) dan atau penjamin untuk menjual objek jaminan serta didapat kesepakatan harga yang wajar dan menguntungkan semua pihak, yaitu cukup untuk memenuhi kewajiban Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) kepada perusahaan modal ventura, maka perusahaan modal ventura akan menyerahkan hak-hak Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) untuk mendapatkan hak atas tanahnya kepada pembeli objek jaminan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan bersama.

SIMPULAN

Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara penerapan parate eksekusi atas hak tanggungan oleh perusahaan modal ventura berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) huruf a. UUHT dilakukan dalam menjalankan hak atau kewenangan sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak atau kewenangan menjalankan parate eksekusi digantungkan kepada syarat utama yakni bilamana Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) cidera janji/wanprestasi, sehingga pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dapat menjalankan parate eksekusi tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari debitur/pemberi Hak Tanggungan serta tidak perlu pula meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Secara teknis, pelaksanaan parate eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama cukup dengan mengajukan permohonan Lelang Eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum sesuai ketentuan dan peraturan yang mengatur tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hambatan-hambatan yang muncul pada pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui penerapan parate eksekusi Pasal 6 UUHT atas jaminan hak tanggungan di perusahaan modal ventura dalam pelaksanaannya memiliki tantangan tersendiri, yakni risiko gugatan dari Perusahaan Pasangan Usaha (debitur) ke Pengadilan Negeri terkait pelaksanaan penjualan objek lelang hak tanggungan. Risiko ini pada prinsipnya dapat timbul terhadap 3 (tiga) cara eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b serta ayat (2) UUHT, namun demikian sepanjang mekanisme pelaksanaan lelang telah sesuai dengan mekanisme permohonan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, maka kemungkinan Peng-

adilan Negeri memberikan putusan yang berbeda dengan pengaturan Parate Eksekusi dalam Pasal 6 UUHT yakni memberikan putusan dengan menggugurkan atau membatalkan hasil lelang terhadap objek lelang Hak Tanggungan dapat dihindari oleh perusahaan modal ventura sebagai pihak pemohon lelang eksekusi hak tanggungan peringkat pertama atas kekuasaan sendiri.

SARAN

Untuk menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah pada perusahaan modal ventura, kegiatan analisa kelayakan investasi dan risiko sebelum pembiayaan dilaksanakan terhadap proposal yang diajukan oleh perusahaan pasangan usaha adalah fase yang sangat krusial, mengingat assessment korporat dan proposal proyek adalah awal terjadinya perjanjian pembiayaan modal ventura, sehingga potensi risiko gagal bayar kewajiban Perusahaan Pasangan Usaha dapat dihindari.

Daftar Pustaka

- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, 2008. *Hukum Perikatan, Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Yani, Ahmad dan Gunawan Wijaya, 2000. *Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fidusia*, Radja Grafindo Perkasa, Jakarta.
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Ali Abdullah, *Liku-liku Sejarah Perbankan Indonesia*, Gramedia Jakarta, 1995.
- Andi Hartanto, J., *Hukum Jaminan dan Kepailitan: Hak Kreditor Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitur Pailit*, LaksBang Justitia Surabaya, Surabaya, Cetak-an Ke-I, 2015.
- Apeldoorn, L., J., Van, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000.
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Babsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Badan Penerbit UNDIP, *Asas Itikad Baik dan Kepatuhan Dalam Perjanjian*, Semarang, 1986.
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

- Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Bandung, Cetakan Ke-III, 2012.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Fernando M. Manullang, E., *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, Cetakan ke IV, 2015.
- Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Gautama Sudargo, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru tahun 1996 No 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Guse Prayudi, *Pengetahuan Yuridis Praktis, Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang Dalam Bentuk Tanya Jawab Disertai Dengan Dasar Hukumnya*, Merkid Press, Jakarta, 2008.
- Harahap, Yahya, M., *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dan Kontrak Komersial)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, Edisi Revisi, 2013.
- Hutagalung, Arie, S., *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cetakan I, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1997.
- Ivinda Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, *Hak Kreditor Separatis Dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011.
- IDewa Gede Atmadja, "Manfaat Filsafat Hukum dalam Studi Ilmu Hukum", dalam *Kerta Patrika*, No. 62-63 Tahun XIX Maret-Juni, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 1993.
- Jajim Hamidi, Adi Sugiharto., M dan Muhammad Ihsan, *Membedah Teori-Teori Hukum Komtemporer*, UB Press, Malang, 2015.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Martono, SU., *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, Ekonisia, Yogyakarta, 2002.
- Moelong, Lexy, J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2000.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1992.
- Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori Dan Praktek (Leasing, Factoring, Modal Ventura, Pembiayaan Konsumen, Kartu Kredit)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Peter, Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Philip M. Hadjon, *Pengkajian Ilmu Hukum, Makalah Penelitian Methode Penelitian Hukum Normatif*, Universitas Airlangga, Surabaya, 1997.
- Prodjodikoro, R. Wiryono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Rachmadi, *Hukum Jaminan*, UNS Press, Surakarta, 1998.
- Remy Syahdeni, ST., *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1999.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Setiawan, R., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- Setijoprodjo, Bambang, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU, Medan, 1996.
- Situmorang, Victor, M., & Sitanggang, Cormentya, *Grosse akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Elsa dan Huma, Jakarta, 1993.

- Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama; Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung*, Alumni, Bandung, 1999.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1987.
- Subekti, R., *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982.
- Subekti, R., *Jaminan-Jaminan Untuk Memberikan Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1991.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 2001.
- Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, PT. Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Soebroto, Thomas, *Tanya Jawab Hukum Jaminan Hipotik, Fidusia, Penanggungan dan Lain-lain*, Dahara Prize, Semarang, 1995.
- Soepomo, R., *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1989.
- Soewarso, Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- Soejono dan Abdurrahman H., *Prosedur Pendaftaran Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1998.
- Sutanto Retno Wulan, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1979.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, Cetakan Ke-I, 2016.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Widia Sarana dan Sutedi Adrian, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006.
- Widjaja Amin dan Eugenia Liliawati, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Zulkarnein Koto, *Seri Perkuliahan Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, kuliah ke IV, pada program Pasca Sarjana Megister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2015.