



M.KHOIDIN

# PROBLEMATIKA EKSEKUSI

SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN

PENGANTAR: PROF. DR. H. MOCH. ISNAENI, SH., MS.

# DAFTAR ISI

v *PENGANTAR*

vii *DAFTAR ISI*

1 *PENDAHULUAN*

**BAB 1**

7 *TATA CARA  
EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN*

**BAB 2**

10 A. Eksekusi Melalui Penjualan di Bawah Tangan

17 B. Eksekusi atas Kekuasaan Sendiri (Parate Eksekusi)

26 C. Eksekusi Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan

31 D. Perlindungan Hukum bagi Pihak-pihak yang Terkait Eksekusi

37 *EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN  
OLEH PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA*

**BAB 3**

47 *PROBLEMATIKA SEPUTAR  
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN*

**BAB 4**

47 A. Fungsi PPAT dalam Pencerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

53 B. Fungsi BPN dalam Pencerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

62 C. Otentisitas Akta Pemberian Hak Tanggungan

74 D. Sertifikat Hak Tanggungan Non-Eksekutable

103 *PENILAIAN SERTIFIKAT  
HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN*

**BAB 5**

115 *PENUTUP ( PENGATURAN EKSEKUSI  
HAK TANGGUNGAN KEDEPAN )*

**BAB 6**

115 A. Dissinkronisasi Ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan

118 B. Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Hukum Acara Perdata yang Akan Datang

131 *DAFTAR PUSTAKA*

## PENGANTAR PENULIS

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kesempatan dan kemampuan sehingga buku ini dapat terselesaikan. Buku ini mengulas tentang problematika eksekusi atas obyek Hak Tanggungan. Dipilihnya topik eksekusi Hak Tanggungan dalam buku ini didasarkan pada alasan bahwa di lapangan sering ditemui kendala berkaitan dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan, terutama mengenai kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan. Permasalahan tersebut kadangkala dapat mengakibatkan tidak berjalannya eksekusi Hak Tanggungan, sehingga merugikan kreditur yang oleh Undang-undang telah diberi keistimewaan untuk menagih piutang berdasarkan hak-hak yang terkandung dalam Hak Tanggungan.

Buku yang berjudul "*Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*" ini mengulas tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan. Penulis berharap buku ini dapat memberikan pemahaman kepada pembaca mengenai permasalahan eksekusi dalam Hak Tanggungan. Isu sentral yang dikupas dalam buku ini adalah tentang problematika yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga penulis berkesimpulan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan bersifat *non-eksekutable*.

Persoalan lain yang dibahas dalam buku ini adalah bagaimana seharusnya pengaturan eksekusi Hak Tanggungan dalam Hukum Acara Perdata yang akan datang. Mengingat ketentuan eksekusi hak tanggungan hingga saat ini masih mendasarkan pada Pasal 224 H.I.R yang sudah *out of date*, karena merupakan warisan dari jaman penjajahan Belanda. Apabila problematika seputar eksekusi hak tanggungan tidak dicarikan pemecahan dan tidak diatur dengan baik dalam hukum acara maka akan terus menimbulkan persoalan dalam praktik peradilan sehingga mengurangi kemampuan dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini.

Terselesaikannya penulisan buku ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang telah memberikan masukan dan saran yang konstruktif. Untuk itu penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan buku ini. Ucapan terima kasih secara tulus penulis haturkan kepada Prof. Dr. H. Moch. Isnacni, S.H., M.S selaku Promotor dan Dr. Peter Mahmud Marzuki, S.H., M.S., LL.M selaku Ko-Promotor yang telah memberikan banyak masukan ketika disertasi disusun.

Terima kasih kepada para guru penulis ketika menempuh studi S-2 dan S-3, yaitu Prof. Dr. R.M. Sudikno Mertokusumo, SH., Prof. Dr. Koesnadi Hardjasoemantri, SH., dan Prof. Dr. Maria S.W Soemardjono, S.H., MCL., MPA (FH UGM); Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, SH., MA., Prof. Dr. Sri Redjeki Hartono, S.H. (FH Undip); Prof. Hermien Hadiati Koeswadi, SH., Prof. Dr. Philipus M Hadjon, SH., Prof. Dr. Siti Sundari Rangkuti, SH., Prof. Dr. Socwoto Mulyosudarmo, SH., alm. (FH UNAIR). Terima kasih pula Penulis sampaikan kepada Sdr. Bachrul Amiq, S.H. yang berkenan meluangkan waktu untuk menyunting buku ini sehingga dapat tersaji seperti yang ada di hadapan pembaca saat ini. Juga penulis sampaikan terima kasih kepada Penerbit LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, yang telah berkenan menerbitkan buku ini sehingga dapat sampai ke tangan pembaca.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis menghaturkan buku ini agar dapat memberikan manfaat bagi pembaca dalam menambah wawasan serta ilmu pengetahuan di bidang hukum jaminan, khususnya mengenai permasalahan eksekusi dalam Hak Tanggungan. Namun demikian, seperti kata pepatah "*Tiada gading yang tak retak*" penulis menyadari sepenuhnya keterbatasan dan kekurangan buku ini. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dan konstruktif sangat penulis harapkan bagi kesempurnaan buku ini dan buku-buku berikutnya.

Surabaya, September 2005

Penulis,

**M. Khoidin**