

BAB V

PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor yang mendukung dan menghambat BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur dalam mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung.

“Jaminan menurut buku pintar ekonomi syariah, adalah harta yang ditempatkan sebagai agunan untuk pembayar atau kesanggupan atas suatu kewajiban. Aset ini adalah milik peminjam atau pihak yang berutang. Jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya, aset ini akan diambil alih oleh bank dan akan dijual untuk memenuhi perjanjian kontraknya. Jaminan yang biasanya dapat digunakan sebagai agunan pembiayaan/kredit adalah barang dagangan, surat berharga, aktiva tidak berwujud dan hasil usaha. Kas agunan yang dijaminkan kepada bank dapat pula berupa aset yang didanai, seperti kredit dijamin dengan persediaan atau piutangnya, pada pemberian kredit, rumah yang dibeli dijadikan sebagai agunannya (*collateral*).¹

Jaminan dipakai oleh pihak BMT Istiqomah Unit II Plosokandang sebagai barang yang digunakan untuk menjamin jumlah nilai pembiayaan atau sisa dari pembiayaan, ketika pihak nasabah gagal memenuhi kewajibannya/wanprestasi.

Dalam prakteknya, nasabah diwajibkan untuk menyerahkan jaminan kepada BMT Istiqomah Unit II Plosokandang sebagai syarat pembiayaan yang diajukan. Jaminan tersebut bisa berupa BPKB motor atau mobil, atau bisa juga dengan akta/sertipikat tanah.

¹ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010). Hal. 366

Pada penelitian ini, yang dikaji yaitu adanya jaminan yang berupa akta/sertipikat tanah, yang dalam ilmu hukum dikenal dengan istilah jaminan hak tanggungan. Hal ini tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.²

Dalam pelaksanaannya, jaminan hak tanggungan ini telah memberikan kemudahan bagi pihak nasabah. Karena yang diserahkan hanyalah hak kepemilikan dari benda tersebut, atas dasar kepercayaan dan dengan ketentuan bahwa benda dengan hak kepemilikan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu.

Jadi prosesnya, pihak nasabah dan BMT Istiqomah Unit II Plosokandang saling ridho/rela untuk melakukan perjanjian pembiayaan tersebut. Kemudian syarat-syarat yang harus diserahkan oleh pihak nasabah ke kantor BMT Istiqomah Unit II Plosokandang antara lain: Foto copy KTP suami istri (bagi yang sudah menikah), foto copy kartu keluarga (KK), foto copy barang bukti jaminan (akta / sertifikat tanah, atau STNK dan BPKB). Selain menandatangani perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian pokok, bagi nasabah yang dianggap mengkhawatirkan / nilai pinjaman di atas 50 juta juga diharuskan untuk menandatangani perjanjian *accessoir* (tambahan)

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

untuk mengikat jaminan tersebut di kantor notaris. Bagi nasabah yang dianggap resiko kecil terjadinya wanprestasi dan nilai pembiayaan di bawah 50 juta tidak ada perjanjian *accessoir* (tambahan).

“Perjanjian *accessoir* (tambahan) adlh perjanjian ikutan dan keberadaanya dimaksudkan untuk mendukung perjanjian pokoknya, sehingga jika perjanjian/akad pokok hapus, perjanjian *accessoir* (hak tanggungan, gadai, fidusia, penanggungan, hipotek kapal dan *cesie*) juga turut hapus. Perjanjian *accessoir* dibuat berdasarkan perjanjian pembiayaan yang bersangkutan, oleh karena itu perjanjian *accessoir* tersebut harus menunjuk perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian pokoknya.³

Untuk mendaftarkan jaminan hak tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, prosesnya melalui kantor notaris. Sehingga dalam hal ini, pihak BMT Istiqomah Unit II Plosokandang bekerja sama atau mewakilkannya kepada pihak Kantor Notaris Sri Areni, S.H., MM., untuk pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan melegalkan jaminan tersebut dengan cara mendaftarkannya ke kantor BPN Tulungagung, dengan tujuan agar jaminan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap, jika suatu saat debitur wanprestasi untuk mengajukan eksekusi jaminan harus ditingkatkan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) keudian bisa diajukan eksekusi jaminan.

Jadi, Faktor-faktor yang mendukung BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur dalam mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung sebagai berikut :

1. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib

³ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar...*, hal. 646

didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

2. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Faktor-faktor yang menghambat BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur dalam mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung sebagai berikut:

1. Biaya SKMHT atau APHT memberatkan nasabah.
2. Proses pembiayaan menjadi agak lama karena pencairan menunggu SKMHT di daftarkan di BPN.
3. Ketika objek jaminan dicatatkan kemudian terjadi wanprestasi, maka BMT melakukan eksekusi jaminan, image BMT menjadi jelek karena melakukan eksekusi jaminan.
4. Yang diinginkan nasabah proses pembiayaan cepat, mudah dan biaya ringan.

B. Perlindungan hukum bagi BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur yang tidak mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung.

Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.

Akta di bawah tangan yang merupakan salah satu bentuk perjanjian kredit dalam prakteknya memiliki beberapa kelemahan, antara lain debitur menyangkal untuk mengakui tanda tangan yang ia bubuhkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit yang akan melemahkan posisi bank sebagai kreditur apabila diperkarakan di pengadilan, hilangnya arsip atau file serta kekurangan data-data dalam pelaksanaan perjanjian kredit, sehingga menurut penulis yang lebih memberikan perlindungan hukum adalah akta autentik yang berbentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan janji-janji guna melindungi hak kreditur. Akta ini akan lebih tegas dan jelas di dalam menjamin hak kreditur apabila telah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, diterbitkanlah Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, dimana Sertifikat ini memiliki irah-irah yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Sertifikat ini berfungsi sebagai dasar dalam pelaksanaan eksekusi apabila di

kemudian hari debitur melakukan wanprestasi atau mengingkari janjinya untuk melunasi hutangnya.

Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah yang memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditur ketika Debitur wanprestasi.

Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur dan debitur, tidak menutup risiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang debitur.

Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan Undang- Undang ini adalah :

- a) Pasal 1 angka 1 : Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*droit de preference*).

Hak-hak kreditur yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi

wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Pengaturan hak-hak *privilege* kreditur ini terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang. Piutang yang diistimewakan, yakni mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bab tersebut terdiri dari 3 (tiga) bagian yang mengatur tentang hal-hal berikut:⁴

- 1) Piutang-piutang yang diistimewakan pada umumnya;
 - 2) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
 - 3) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.
- b) Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Sehingga, hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditur. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditur khususnya apabila terjadi wanprestasi debitur, yang ketentuannya diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

⁴ Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Kependudukan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 519

- 1) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : *Parate Executie* atau Lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan.
 - 2) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Eksekusi atau Lelang dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
 - 3) Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
- c) Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi hanya sebagian besar saja. Dalam hal ini terdapat dua macam janji dalam ketentuan Pasal 11 ini, yaitu :
- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur);
 - 2) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur).
- d) Pasal 7 : Asas *droit de suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada).

Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun objek Hak Tanggungan sudah

berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.

C. Upaya hukum yang ditempuh oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur ketika objek jaminan tidak dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Tidak ada upaya hukum yang ditempuh oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur ketika objek jaminan tidak dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Tetapi pihak BMT Istiqomah Unit II Plosokandang pernah satu kali melakukan eksekusi jaminan, hal tersebut memberikan efek kurang baik terhadap BMT karena image/ nama baik BMT yang terkenal dengan syariahnya menjadi jelek, BMT dianggap kejam oleh nasabah.

Bentuk penyelamatan pembiayaan bermasalah yang diberikan oleh pihak BMT adalah pendekatan dengan cara kekeluargaan.

Bapak Zainul Fuad menjelaskan, cara memberikan upaya penyelamatan pembiayaan terhadap debitur wanprestasi adalah diberikan masa tenggang selama 1 tahun dan pihak BMT tetap melakukan pendekatan.⁵

Langkah penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan bank bagi debitur yang masih mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya adalah:

⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Zainul Fuad, selaku Manager BMT Istiqomah Unit II Plosokandang, pada tanggal 30 Juni 2016

- 1) *Rescheduling Rescheduling* adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktunya.
- 2) *Reconditioning Reconditioning* ialah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
- 3) *Restructuring Restructuring* ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yaitu antara lain dengan :
Penurunan suku bunga kredit; Perpanjangan jangka waktu kredit; Pengurangan tunggakan bunga; Pengurangan tunggakan pokok; Penambahan fasilitas kredit; dan Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.⁶

Eksekusi Hak Tanggungan yaitu terjadi apabila debitur cidera janji sehingga objek Hak Tanggungan kemudian dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan: 1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas dasar

⁶ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan penghapusan kredit macet*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2010), Hal. 39

kewenangan dan janji yang disebut dalam Pasal 6 UUHT; 2. *Titel Eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa 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. Penjualan objek Hak Tanggungan dapat juga dilakukan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan bersama antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan dengan *Titel Eksekutorial* dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT, sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Dengan irah-irah tersebut, sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Artinya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan atau dilaksanakan tanpa melalui Putusan Pengadilan. Dalam praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu melalui penjualan di bawah tangan dan melalui proses lelang.⁷ Proses eksekusi Hak Tanggungan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

⁷ Irma Devita Purnamasari, Hukum Jaminan Perbankan, (Bandung: Kaifa, 2011), hal. 61

1. Penjualan jaminan melalui lelang. Yang dimaksud penjualan jaminan melalui proses lelang adalah penawaran langsung oleh peserta lelang dengan sistem harga naik-naik, yakni penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standar harga terbatas dan pemenangnya adalah penawar harga tertinggi. Proses Pelelangan tersebut merupakan pelelangan umum yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.

a. Pelelangan umum adalah cara alternatif apabila penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan oleh pihak kreditur tidak berhasil. Dalam Pasal 6 Undang-Undang 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 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 lelang negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut. Sebab kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undangundang artinya kewenangan tersebut dipunyai demi hukum.

Karena itu Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut. Sedangkan menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK. 06/ 2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

- b. Penjualan di bawah tangan. Yang dimaksud dengan penjualan di bawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan dimaksud. Namun, hati-hati, pelaksanaan penjualan jaminan di bawah tangan ini harus didahului dengan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang terbit di daerah tempat lokasi tanah dan bangunan berada. Hal ini dilakukan minimal 1 (satu) bulan sebelum penjualan dilakukan, serta tidak ada sanggahan dari pihak manapun. Apabila tidak dilakukan, penjualan dapat dikatakan batal demi hukum.⁸

Sistem penjualan di bawah tangan diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT, sebagai berikut:

⁸ *Ibid.*

1. Berdasarkan kesepakatan Menurut Pasal 20 ayat (2) UUHT, kebolehan melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan oleh pemegang Hak Tanggungan:
 - a. Harus berdasarkan kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dengan dengan pemegang Hak Tanggungan,
 - b. Kesepakatan baru dapat dibuat setelah terjadi cidera janji
2. Bentuk kesepakatan Perlu penjelasan dan penegasan tentang bentuk kesepakatan:
 - a. Harus tertulis dalam arti bisa akta dibawah tangan atau autentik dan bisa dalam bentuk telegram, teks, dan *faxsimile*.
 - b. Boleh dituangkan dalam persetujuan bersama, tetapi boleh juga dalam surat persetujuan terpisah.
3. Diperkirakan dapat diperoleh harga yang tinggi Di beberapa Negara, kebolehan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan, sama dengan syarat yang digariskan Pasal 20 ayat (2) UUHT:
 - a. Diperoleh harga yang lebih baik
 - b. Harga yang lebih menguntungkan
4. Pelaksanaan penjualan Menurut Pasal 20 ayat (3) UUHT, pelaksanaan penjualan di bawah tangan baru bisa dilakukan :
 - a. Setelah lewat waktu satu bulan dari tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada yang berkepentingan.

- b. Diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar.
- c. Tidak adak pihak yang menyatakan keberatan.⁹

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini dapat dilakukan ketika debitur atau pemilik tanah yang dibebani Hak Tanggungan masih koperatif dengan pihak bank. Debitur bersedia pula untuk hadir lagi guna membuat dan menandatangani akta-akta atau dokumen-dokumen berkaitan dengan penjualan tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

⁹ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 199-200