

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL HAK TANGGUNGAN TERHADAP
HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT DEBITUR WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN
(STUDI PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 25 K/PDT/2020)**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

**NABILA AZWA RIFQA
02011382126457**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG
2025**

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Nabila Azwa Rifqa
NIM : 02011382126457
Program Kekhususan : Hukum Perdata

JUDUL

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL HAK TANGGUNGAN TERHADAP
HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT DEBITUR WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN
(STUDI PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 25 K/PDT/2020)**

*Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal
21 Juni 2025 dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya*

Palembang, 22 Juni 2025

Menyetujui :

Pembimbing Utama,



Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.

NIP. 187307281998021001

Pembimbing Pembantu



Helena Primadianti S, S.H., M.H.

NIP. 198609142009022004



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 196606171990011001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nabila Azwa Rifqa
Nomor Induk Mahasiswa : 02011382126457
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 10 Januari 2004
Fakultas : Hukum
Status Pendidikan : S-1
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, **22** Juni 2025

Yang menyatakan



Nabila Azwa Rifqa

NIM. 02011382126457

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Tiap kali kamu merasa hidupmu berat. ingatlah bahwa kendali hidupmu bukan berada dalam genggamannya, tetapi berada dalam kendali Allah yang mengatakan ;

“Bagi-ku semua itu mudah”

QS. Maryam : 9

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- Allah SWT
- Kedua Orangtuaku
- Saudara-saudaraku
- Sahabat-sahabatku
- Almamaterku

KATA PENGANTAR

Puji syukur tak hentinya penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan berkat, ridho, dan karunia-Nya serta senantiasa menjadi sebaik-baiknya penolong bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Tanah Akibat Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 25 K/Pdt/2020)**. Penulis mengucapkan rasa syukur dan terima kasih kepada semua pihak yang telah berperan dalam perwujudan skripsi ini. Skripsi ini diajukan sebagai syarat untuk mengikuti Ujian Skripsi/Komprehensif guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada Bagian Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna baik dalam segi penyajian dan materi yang dimuat di dalamnya, Untuk itu, saran dan kritik yang membangun sangat dibutuhkan untuk menyempurnakan skripsi ini sehingga menjadi lebih baik dan memberikan kebermanfaatan yang lebih besar lagi bagi para pihak yang membacanya.

Palembang, 22 Juni 2025



Nabila Azwa Rifqa

NIM. 02011382126457

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, penulis ingin memanjatkan rasa syukur dan terima kasih yang tak terhingga kepada Allah SWT karena atas berkat, rahmat, dan hidayah-Nya penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi. Shalawat beriring salam juga penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW serta keluarga dan sahabatnya hingga akhir zaman. Melalui ucapan ini juga, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam membantu penulis menyelesaikan skripsi ini, yang penulis ucapkan kepada :

1. Allah SWT, yang telah memberi nikmat, berkat, kekuatan, serta karunia-Nya. sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Kedua Orang Tua Penulis yang tersayang, Ayah Edy Sutrisno, S.Sos. dan Bunda Nely Herawati, S.Pd. Terima kasih atas segala cinta kasih dan ketulusan yang diberikan, tak kenal lelah mendoakan, mengusahakan, memberi dukungan baik secara moral maupun finansial, serta semangat, saran dan masukan yang tiada henti selama pengerjaan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Besar harapan penulis semoga ayah dan bunda sehat selalu, panjang umur, dan bisa menyaksikan keberhasilan lainnya yang akan penulis raih di masa yang akan datang.
3. Saudara Penulis, M. Raka Fazlul Haq dan M. Riffat Afif Muyassar. Terima kasih atas doa, dukungan, serta keceriaan yang diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya.

5. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emmirzon, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M. Hum selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Utama, saya ucapkan terima kasih banyak atas ilmu yang telah diberikan, waktu, arahan, dukungan, dan bimbingan selama pengerjaan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S. Ant., M.A., LL.M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Ibu Dr. Sri Handayani, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Ibu Helena Primadianti Sulistyaningrum, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Kedua, saya ucapkan terima kasih banyak atas ilmu yang telah diberikan, waktu, arahan, dukungan, dan bimbingan selama pengerjaan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
11. Ibu Desia Rakhma Banjarani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang selalu membimbing dari awal hingga selesainya perkuliahan
12. Bapak Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing selama masa KKL penulis.
13. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik serta memberikan ilmu yang bermanfaat.

14. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
15. Keluarga Besar H. Ahmad Toha dan H. Sarmin, yang tidak bisa disebutkan satu-persatu. Terima kasih atas cinta kasih serta dukungan moral kepada penulis selama ini.
16. Sahabat Penulis di masa perkuliahan, Arien Putri Lestari. yang menjadi tempat penulis berkeluh kesah dari awal hingga selesainya perkuliahan. Terima kasih atas setiap momen kebersamaan, dukungan, dan semangat satu sama lain.
17. Teman seperjuangan di masa perkuliahan, Alya Putri Yasmin, Atikah Nazihah, Putri Cherrya, Siti Syahrani, Shella Dwi Oktarina, dan Nabila Tiara Putri.
18. “Genggong” yaitu Kinar, Mei, Salsa, Zahra, Alif, Aji, Danis, Didit, Fathan, Hendry, Pace, Reindy, Reyhan, Satria. Terima kasih telah memberikan banyak cerita selama masa perkuliahan penulis.
19. “WS” Sahabat Sejak SMA penulis, Caca, Cece, Fatma, Najwa, Najwah, Vivi, Raissa, Wenny, Zahra. Terima kasih selalu memberikan *support* yang tak henti-hentinya dan selalu ada di saat susah dan senang penulis.
20. Rizki Isnandar, S.H. Terima kasih telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, sudah menjadi tempat berkeluh kesah, selalu meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya, serta memberikan dukungan dan motivasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
21. Kantor Notaris & PPAT Agusta Rizani, S.H., M.Kn., yang telah memberikan banyak pengalaman dan ilmu yang sangat berarti kepada penulis selama masa KKL yang selalu memberikan ilmu, semangat, dan

dukungan, serta senantiasa membantu penulis dalam pengerjaan laporan akhir hingga sampai detik ini masih menjadi motivasi bagi penulis.

22. Kantor Notaris Andrey Max Emman, S.H., M.Kn. yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman baru kepada penulis dari awal pengerjaan skripsi ini.
23. Teman-teman PLKH F.5, Terima kasih atas dukungan, bantuan, dan pengalaman selama mengikuti PLKH.
24. Teman-teman Angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
25. *Asian Law Student' Association (ALSA) Local Chapter* Universitas Sriwijaya, yang menjadi organisasi selama masa perkuliahan penulis.
26. Semua pihak yang mungkin tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini. Bantuan dari kalian sangat berarti bagi saya. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan.

Palembang, 22 Juni 2025



Nabila Azwa Rifqa

NIM. 02011382126457

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	14
F. Kerangka Teori.....	15
1. Teori Kepastian Hukum.....	15
2. Teori Perjanjian.....	20
3. Teori Eksekusi.....	25
G. Metode Penelitian.....	28
1. Jenis Penelitian.....	28
2. Metode Pendekatan.....	29
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	30
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	31

5. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	32
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	32
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	33
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Perbankan.....	33
1. Pengertian Perjanjian.....	33
2. Pengertian Perjanjian Kredit.....	37
3. Syarat Sah Suatu Perjanjian.....	42
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	45
5. Wanprestasi Dalam Perjanjian.....	46
6. Berakhirnya Perjanjian.....	49
B. Tinjauan Umum Tentang Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan.....	53
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	53
2. Tujuan Hak Tanggungan.....	56
3. Fungsi Hak Tanggungan.....	57
4. Sifat-Sifat dari hak tanggungan.....	60
5. Subjek Hak Tanggungan.....	62
6. Objek Hak Tanggungan.....	62
7. Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang(KPKNL).....	63
8. Tugas Dan Fungsi Kantor PelayananKekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).....	75
BAB III PEMBAHASAN.....	77
A. Akibat Hukum Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Tanah Akibat Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan.....	77

1. Beralihnya Hak Milik atas Tanah kepada Pihak Ketiga (Pemenang Lelang).....	81
2. Berkurangnya Hak dan Kepentingan Debitur terhadap Objek Jaminan.....	82
3. Realisasi Hak Mendahului (<i>Droit de Préférence</i>) bagi Kreditur.....	83
4. Timbulnya Sengketa dan Potensi Tertundanya Eksekusi.....	84
5. Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang.....	84
B. Kekuatan Eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Tanah Akibat Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan sebagaimana Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 25 K/Pdt/2020.....	97
1. Kasus Posisi.....	97
2. Pertimbangan Hukum Hakim.....	99
3. Amar Putusan.....	100
4. Analisis Putusan.....	101
BAB IV PENUTUP.....	115
A. Kesimpulan.....	115
B. Saran.....	116
DAFTAR PUSTAKA.....	119
LAMPIRAN.....	120

Nama : Nabila Azwa Rifqa
NIM : 02011382126457
Judul Skripsi : Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Tanah Akibat Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung No.25 K/Pdt/2020)

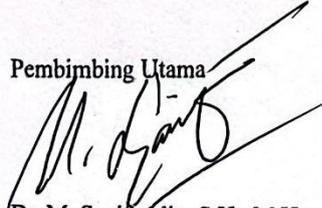
ABSTRAK

Dalam praktik perbankan, kredit yang diberikan kepada nasabah umumnya disertai dengan jaminan berupa hak tanggungan sebagai perlindungan bagi pihak bank jika terjadi wanprestasi dari debitur. Pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan menjadi penting untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari kerugian bagi kreditur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan, dan menelaah kekuatan eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 25 K/Pdt/2020. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa eksekusi hak tanggungan sah dilakukan melalui lelang umum oleh kreditur tanpa persetujuan debitur berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, namun sering kali terhambat oleh gugatan dari pihak debitur yang menimbulkan ketidakpastian hukum, dan sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, tetapi pelaksanaannya dapat terganggu jika debitur mengajukan gugatan yang menyebabkan proses eksekusi menjadi tertunda. Oleh karena itu, penguatan regulasi diperlukan untuk menjamin pelaksanaan eksekusi berjalan efektif dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Kata kunci: Eksekutorial; Hak Milik; Hak Tanggungan; Kredit; Tanah; Wanprestasi;

Palembang, 22 Juni 2025

Pembimbing Utama



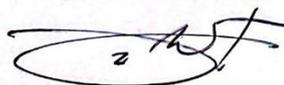
Dr. M. Syaifuluddin, S.H., M.Hum.
NIP. 187307281998021001

Pembimbing Pembantu



Helena Primadianti S, S.H., M.H.
NIP. 198609142009022004

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Sri Handayani, S.H., M.Hum.
NIP. 197002071996032002

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kegiatan perekonomian masyarakat modern di Indonesia, kebutuhan pendanaan umumnya dipenuhi melalui fasilitas kredit. Seiring dengan praktik tersebut, pemberian kredit kerap disertai dengan jaminan sebagai langkah antisipatif bagi kreditur terhadap potensi kerugian. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya dapat mengarah pada eksekusi terhadap objek jaminan yang telah diserahkan kepada kreditur guna memperoleh pelunasan utang.

Jaminan dalam pemberian kredit suatu hal yang penting, hal ini nampak jelas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, lebih menekankan kepada bank mengenai perlunya ada jaminan bagi kredit yang disalurkan kepada nasabah. Kredit berupa menyerahkan kekayaan atau sebuah pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.¹ Dalam menjalankan kegiatan kredit, perbankan pada umumnya membutuhkan suatu pengamanan dalam menanggulangi risiko. Saat debitur meminjam sejumlah uang, bank sebagai kreditur akan meminta benda untuk dijadikan jaminan atau agunan terhadap pinjaman (utang) tersebut yang nilainya harus lebih dari nilai utang, karena benda tersebut akan menjadi penjamin

¹ J. Satrio, 2012, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

dalam pelunasan. Walaupun terdapat beberapa jenis jaminan kebendaan di Indonesia, dalam tulisan ini yang akan menjadi fokus pembahasan adalah jaminan kebendaan hak tanggungan.²

Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu guna menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur. Jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.³ Di samping itu, ada hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan namun masih harus dengan persetujuan pihak lain yaitu hak guna bangunan dan hak pakai dengan jangka waktu yang dibebankan pada hak milik atau hak pengelolaan yang masih memerlukan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ada juga hak atas tanah yang tidak dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan yaitu hak pakai selama digunakan yang hanya dipunyai instansi pemerintah, badan sosial dan keagamaan, dan perwakilan negara asing atau lembaga internasional.

Proses pelunasan utang kepada kreditur dapat dilakukan melalui eksekusi hak tanggungan, baik melalui penjualan langsung maupun lelang. Tujuan utama dari metode ini adalah memperoleh harga penjualan tanah yang optimal, sehingga hasil penjualan dapat digunakan untuk melunasi piutang kreditur. Selain itu, perolehan harga jual yang tinggi juga bermanfaat untuk memenuhi kepentingan pihak lain yang terkait, serta memastikan bahwa debitur sebagai pemilik hak atas tanah memperoleh sisa hasil penjualan yang menjadi haknya.

² Moch. Isnaeni, 2016, *Hukum Jaminan Kebendaan Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*, Surabaya, LaksBang Predsindo.

³ M. Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta, Sinar Grafika.

Upaya ke arah terwujud dan terlindunginya kepentingan berbagai pihak dari eksekusi Hak Tanggungan tersebut secara normatif sudah diamanahkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, (Selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan). Terkait dengan proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang muda dan pasti. Maksudnya adalah proses pelaksanaan eksekusi tidak perlu campur tangan lembaga peradilan agar pelaksanaannya dapat lebih muda sehingga cepat dan memberikan kepastian melalui cara yang sederhana tanpa mengabaikan ketepatan dan perlindungan terhadap kepentingan semua pihak.⁴ Kemudahan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan berupa pilihan proses eksekusinya, yaitu :

Pertama; kreditur melakukan proses eksekusi hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri atau yang disebut dengan *parate executive* tanpa perlu minta persetujuan debitor atau minta penetapan pengadilan. Adanya kekuasaan atau kewenangan tersebut diberikan oleh ketentuan:

- a. Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan yang menyatakan: " Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Pemberian kekuasaan Kreditur untuk menjual tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa kreditur mempunyai Hak Utama/ Prioritas untuk

⁴ Boedi Harsono, 2019, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti, hlm 412.

mendapatkan pelunasan dan didasarkan pada janji yang diberikan oleh debitor yang dapat dituangkan dalam Akta Pembelian Hak Tanggungan. Konsekuensi dari adanya Hak Prioritas dari janji tersebut, Kreditur dapat melaksanakan eksekusi tanpa perlu minta persetujuan lagi dari debitor;

- b. Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang wajib mencantumkan titel Eksekutorial dalam Sertipikat Hak Tanggungan berupa kalimat yang berbunyi; DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan yang berisi titel Eksekutorial tersebut mempunyai kedudukan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Konsekuensinya, dengan menggunakan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, kreditur dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa perlu meminta *fiat eksekusi* dari pengadilan atau penetapan pengadilan. Artinya, jika terjadi cidera janji, maka tanah kepunyaan debitor siap harus dieksekusi. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan 2 (dua) pertimbangan tersebut di atas melalui pelelangan umum.

Kedua; eksekusi Hak Tanggungan dilakukan atas dasar kesepakatan antara debitor dan kreditur tanpa melalui lelang. Proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang demikian harus dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu: (1) harus diberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan seperti kreditur kedua dan seterusnya; (2) diumumkan paling sedikit dalam 2 surat kabar lokal atau media massa setempat; (3) tidak ada yang mengajukan keberatan; (4) eksekusi tanpa lelang tersebut dilaksanakan setelah lewat waktu 1 bulan sejak tanggal pengiriman pos tercatat

atau tanggal penerimaan oleh pihak-pihak jika diantar melalui kurir atau tanggal pengiriman faksimile atau tanggal terkirimnya email.

Kedua pilihan proses eksekusi Hak Tanggungan tersebut secara normatif sudah mengandung kepastian hukum dan keduanya tetap memerlukan proses dan tahapan kegiatan. Dengan adanya kepastian hukum langkah yang harus ditempuh, proses eksekusi sudah memberikan jaminan kepastian bagi kreditur dan pihak yang berkepentingan lainnya untuk mendapatkan hak-haknya. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, "dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya". Demikian ditambahkan penegasan dalam Penjelasan Pasal 26 tersebut.

Dengan diberikannya penegasan tersebut tidak akan ada lagi keraguan ataupun tafsiran lain mengenai bentuk surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang dimintakan eksekusi berdasarkan Pasal 224 RIB, ⁵Dalam rumusan Pasal tersebut memang disebut penyerahan "*grosse acte Hypotheek*" sebagai syarat penggunaan "*parate executive*" *Hypotheek*. Menurut *Overschrijvings Ordonnantie* 834 untuk hak-hak atas tanah barat serta *Hypotheek* dan S. 1908-542 untuk *Credietverband*, yang pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran akta, surat

⁵ Burhan Sidabariba, 2022, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscahyakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Jakarta, Penerbit Papas Sinar Sinanti, hlm 62.

tanda bukti adanya hak-hak tersebut adalah *grosse acte*. Tetapi sejak pendaftaran tanah diselenggarakan menurut PP 10/ 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggunakan sistem pendaftaran hak, surat tanda bukti adanya hak-hak atas tanah dan Hak Tanggungan, baik yang menggunakan ketentuan *Hypotheek* maupun *Credictverband*, bukan lagi *grosse acte*, melainkan sertifikat. Mengenai Hak Tanggungan surat tanda buktinya adalah sertifikat Hak Tanggungan.

Eksekusi yang mudah dan pasti pelaksanaannya dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Dengan disebutkannya 2 dasar eksekusi tersebut dalam Pasal 20, terpenuhi maksud Pembentuk Undang-Undang akan menyediakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti.

Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan serta pemberian kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, berupa hak mendahului (*droit de preference*) dan hak mengikuti (*droit de suite*), merupakan ciri khas dan kekuatan dari lembaga jaminan atas tanah ini. Untuk memastikan kreditur dapat menikmati keistimewaan tersebut, seluruh prosedur pembebanan Hak Tanggungan diatur secara rinci dan perlu diperhatikan dengan seksama.

Secara hukum, apabila debitur wanprestasi, baik kreditur pemegang Hak Tanggungan maupun kreditur biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui gugatan perdata di pengadilan. Namun, proses ini sering kali memakan

waktu dan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu, dengan adanya lembaga Hak Tanggungan, disediakan mekanisme penyelesaian khusus yang memberikan dua kemudahan utama bagi kreditur, yaitu hak mendahului dan hak mengikuti.

Kreditur yang memegang Hak Tanggungan memiliki hak utama untuk menerima pelunasan utangnya dari hasil penjualan barang yang dijadikan jaminan. Hak ini mengesampingkan klaim dari kreditur lain yang memiliki prioritas lebih rendah atau yang tidak memiliki Hak Tanggungan. Apabila nilai hasil penjualan melebihi jumlah utang yang dijamin, maka kelebihan tersebut menjadi milik pemberi Hak Tanggungan dan dapat digunakan untuk melunasi kewajiban lainnya.⁶ Namun sebelum hal ini dilakukan, debitur wajib terlebih dahulu diberikan peringatan agar ia memenuhi kewajibannya. Umumnya, pelanggaran terhadap kewajiban (cedera janji) dapat terjadi secara aktif, yaitu saat debitur tidak menjalankan kewajiban sebagaimana mestinya, atau secara pasif, dengan membiarkan suatu kondisi terjadi padahal seharusnya ia mencegah hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika debitur setelah diperingatkan atau telah ditegur tetap tidak melaksanakan prestasinya, kreditur berhak menuntut ganti rugi sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang dan biasanya hal tersebut telah diakomodasi dan telah disepakati bersama di dalam perjanjian kredit.

Apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi), maka kreditur berhak menuntut ganti kerugian serta pembatalan perjanjian. Ketentuan mengenai ganti kerugian dalam perikatan untuk menyerahkan suatu barang diatur

⁶ Sobirin, Junaidi, Maret 2019, *Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perjanjian Pembiayaan*, Tawazun: Journal of Sharia Economic Law, Volume 2, Nomor 1.

dalam Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), yang menyatakan bahwa pihak yang berutang wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunga kepada pihak yang berpiutang apabila ia lalai menyerahkan barang yang dijanjikan atau tidak menjaga barang tersebut sebagaimana mestinya.⁷ Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur yang memegang Hak Tanggungan pertama memiliki kewenangan untuk langsung meminta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) melelang objek jaminan secara terbuka. Kreditur juga berhak untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dari hasil lelang tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Seiring dengan perkembangan pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, ketentuan teknisnya dijabarkan lebih lanjut melalui Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor SE-21/PN/1998 serta Surat Edaran Nomor SE-23/PN/2000. Dalam SE-21/PN/1998, poin pertama menyebutkan bahwa proses penjualan objek hak tanggungan bukanlah bentuk eksekusi paksa, melainkan merupakan bentuk pelaksanaan kesepakatan antara pihak-pihak dalam perjanjian. Oleh karena itu, tidak ada alasan bagi pihak lelang untuk menolak permintaan dari perbankan yang mengajukan pelelangan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Selanjutnya, pada poin ketiga dari surat edaran yang sama ditegaskan bahwa lelang terhadap objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 digolongkan sebagai “lelang sukarela.” Selain itu, Peraturan Menteri

⁷ Kasiani, Weppy Susetiyo, 2024, *Pengaturan Dan Kedudukan Debitur Wanprestasi Dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara Di Bawah Tangan*, Jurnal Supremasi, Volume 14 Nomor 1.

Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang diterbitkan pada 19 Februari 2016 mengenai tata cara pelaksanaan lelang, pada Pasal 13 mengatur bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak diperkenankan menolak permohonan lelang apabila seluruh dokumen persyaratan telah lengkap dan telah memenuhi ketentuan legalitas secara formal, baik dari sisi subjek maupun objek lelang.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, kewajiban utama debitur adalah memenuhi prestasi yang telah disepakati agar hak-hak kreditur dapat terlindungi dan tujuan dari perjanjian tersebut dapat tercapai. Namun, dalam praktiknya, tidak semua individu sebagai subjek hukum selalu memenuhi komitmennya setelah suatu hubungan hukum terbentuk. Meskipun secara moral setiap janji yang telah disepakati bersama seharusnya dilaksanakan dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab, kenyataannya tidak semua orang bersikap demikian. Terkadang, seorang debitur secara sengaja atau karena kelalaiannya tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya, yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur.⁸ Dalam situasi wanprestasi yang menyebabkan kredit menjadi bermasalah atau macet, kreditur tentu tidak tinggal diam. Untuk menghindari kerugian yang lebih besar, kreditur akan menempuh langkah hukum dengan mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan secara terbuka. Langkah ini juga dianggap lebih adil karena memberi kesempatan agar beban kerugian tidak sepenuhnya ditanggung oleh debitur.

⁸ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang Edisi Pertama*, Banjarmasin, Kencana Prenada Media Group.H.R.M.

Salah satu perkara konkret yang memperlihatkan permasalahan serius dalam pelaksanaan hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan adalah Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 25 K/Pdt/2020. Kasus ini berawal dari hubungan hukum antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI) sebagai kreditur, dan seorang debitur yang menerima fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) dari pihak bank. Dalam perjanjian kredit tersebut, debitur menyetujui untuk menjaminkan objek berupa sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan melalui akta pemberian hak tanggungan yang telah didaftarkan dan memiliki kekuatan eksekutorial sesuai Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

Namun, seiring waktu, debitur wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana tertuang dalam perjanjian. Berdasarkan kondisi tersebut, BRI selaku pemegang hak tanggungan pertama menjalankan haknya untuk mengeksekusi objek jaminan. Eksekusi dilakukan melalui lelang umum di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek jaminan tanpa perlu penetapan pengadilan.

Proses lelang berjalan sesuai prosedur administratif yang berlaku di KPKNL, dan objek lelang dimenangkan oleh pihak ketiga selaku pemenang lelang yang telah membayar lunas. Namun, ketika pemenang lelang hendak mengambil alih objek jaminan, debitur menolak menyerahkan tanah dan bangunan tersebut. Tidak hanya itu, debitur juga menggugat BRI dan pemenang lelang ke pengadilan negeri, dengan

alasan tidak memperoleh pemberitahuan tentang proses lelang serta mengklaim bahwa pelelangan dilakukan secara sepihak dan cacat hukum.

Gugatan debitur dikabulkan oleh pengadilan tingkat pertama, dan putusan ini dikuatkan di tingkat banding. BRI kemudian mengajukan kasasi, namun Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 25 K/Pdt/2020 menolak permohonan kasasi tersebut. Dalam pertimbangan hukumnya, Mahkamah menyatakan bahwa meskipun Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan parate eksekusi, namun pelaksanaan lelang tetap harus memenuhi prinsip kehati-hatian dan prosedur formal yang sah, terutama terkait pemberitahuan resmi dan patut kepada debitur. Karena tidak ditemukan bukti kuat bahwa debitur telah diberitahu secara layak, Mahkamah menyatakan bahwa proses lelang batal demi hukum.

Akibat dari putusan ini sangat signifikan secara yuridis dan ekonomis. Objek jaminan yang telah dilelang dan dibayar lunas oleh pemenang lelang dikembalikan kepada debitur, pemenang lelang kehilangan hak atas tanah tersebut, dan BRI tidak memperoleh pelunasan dari hasil lelang. Putusan ini menimbulkan kekhawatiran bagi kalangan perbankan, Notaris/PPAT, maupun pemenang lelang, karena memperlihatkan bahwa parate eksekusi yang secara normatif sah tetap dapat diganggu dan dibatalkan oleh gugatan debitur, hanya karena alasan prosedural administratif.

Kasus ini menjadi sangat penting untuk dikaji karena menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan. Di satu sisi, sertifikat tersebut diberi kekuatan setara dengan putusan pengadilan,

namun di sisi lain, pelaksanaannya dapat dibatalkan hanya karena formalitas administratif, meskipun wanprestasi debitur terbukti. Oleh sebab itu, penelitian terhadap kekuatan eksekutorial hak tanggungan dalam hubungannya dengan pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan Putusan Kasasi MA No. 25 K/Pdt/2020 menjadi penting untuk mengetahui apakah ketentuan normatif tersebut sudah cukup menjamin perlindungan hukum, atau justru perlu diperkuat kembali demi mewujudkan kepastian dan keadilan dalam praktik perbankan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk membahas serta menganalisis secara lebih dalam kekuatan hukum dan kepastian hukum mengenai putusan sebagai pembanding dengan aturannya, yang kemudian akan disajikan dalam sebuah penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Tanah Akibat Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 25 K/Pdt/2020)”**.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan?
2. Bagaimana kekuatan eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit

perbankan sebagaimana Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 25 K/Pdt/2020?

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis akibat hukum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah akibat debitur wanprestasi.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis kekuatan eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit bank sebagaimana Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 25 K/Pdt/2020.

C. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sebagai penunjang dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, terutama bagi para mahasiswa/i Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya khususnya mengenai kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan.

2. Secara Praktis

a. Bagi Kreditur (Penerima Hak Tanggungan)

Agar memberikan kepastian hukum terhadap akibat hukum dan upaya hukum yang dapat dilakukan apabila dikemudian hari terjadi kredit macet atau wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Sehingga kreditur dapat mengetahui akibat serta upaya hukum apa yang diperoleh jika jaminan yang tidak dibebankan Hak Tanggungan.

b. Bagi Debitur (Pemberi Hak Tanggungan)

Menambah pengetahuan di bidang hukum perdata khususnya hukum agraria mengenai hak tanggungan atas sebuah tanah dan bangunan, agar lebih mengetahui bagaimana proses setelah jaminan diserahkan ke bank, memberikan kepastian hukum terhadap kreditnya sehingga tidak ada masalah dikemudian hari setelah kredit cair.

D. Ruang Lingkup

Ruang Lingkup pada penelitian ini dengan judul “Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan terhadap Hak Milik Atas Tanah Akibat Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 25 K/Pdt/2020)” dibatasi pada pembahasan mengenai akibat hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan dan kekuatan eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit bank sebagaimana Putusan Kasasi Mahkamah Agung

Nomor 25 K/Pdt/2020, Berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep untuk memecahkan rumusan masalah yang akan diteliti serta dapat menjadi acuan bahan perbandingan dan pegangan teoritis.⁹ Adapun kerangka teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Teori Kepastian Hukum

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.

Sedangkan menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang berisfat

⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja. Grafindo Persada, hlm. 47.

umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.

Menurut Gustav Radbruch, terdapat empat prinsip utama yang berkaitan erat dengan konsep kepastian hukum.¹⁰ :

- a. Hukum dipandang sebagai sesuatu yang bersifat positif, yang berarti bahwa hukum tersebut diwujudkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan.
- b. Hukum disusun berdasarkan fakta-fakta nyata yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.
- c. Fakta-fakta yang dimuat dalam hukum harus dirumuskan secara jelas dan tegas agar tidak menimbulkan multitafsir dan dapat diterapkan secara efektif.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Gustav Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum harus dipahami sebagaimana adanya, yakni sebagai kepastian itu sendiri. Baginya, kepastian hukum merupakan hasil dari proses hukum, atau secara lebih spesifik, merupakan hasil dari pembentukan Perundang-Undangan. Berdasarkan pandangan tersebut, Gustav Radbruch memandang hukum sebagai sesuatu yang bersifat positif dan memiliki peran penting dalam mengatur kepentingan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, hukum wajib dipatuhi oleh seluruh anggota masyarakat, meskipun dalam praktiknya hukum tersebut terkadang dirasa belum mencerminkan keadilan secara sempurna.

¹⁰ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 19.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel dapat diartikan sebagai suatu keadaan yang memungkinkan hal-hal berikut terjadi dalam situasi tertentu:¹¹ :

- a. Tersedianya aturan hukum yang disusun secara jelas, tidak saling bertentangan, mudah diakses oleh masyarakat, serta dikeluarkan dan diakui oleh otoritas negara yang sah.
- b. Lembaga-lembaga pemerintah sebagai pelaksana kekuasaan menerapkan peraturan hukum tersebut secara konsisten, sekaligus juga patuh terhadap hukum yang berlaku.
- c. Masyarakat, pada dasarnya, menyesuaikan perilaku mereka agar sejalan dengan ketentuan hukum yang ada.
- d. Lembaga peradilan dan para hakim bersikap independen, serta menerapkan aturan hukum secara konsisten dalam menyelesaikan sengketa hukum yang diajukan kepada mereka.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹²

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.¹³ Kepastian hukum menuntut adanya sistem pengaturan yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan yang disusun oleh lembaga yang memiliki kewenangan dan legitimasi. Dengan demikian, aturan-aturan hukum tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah dan mampu menjamin bahwa hukum benar-

¹¹ Soeroso R, *Pengantar Ilmu Hukum*, 2014, Jakarta, Sinar Grafika Ed, hlm 28.

¹² Nurus Zaman, 2022, *Konstitusi Dalam Perspektif Politik Hukum*, PT. Scopindo Mediaop cit Pustaka, Surabaya, hlm 167.

¹³ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press: Jakarta, hlm 67.

benar berfungsi sebagai pedoman yang wajib dipatuhi oleh semua pihak. Selain itu, kepastian hukum juga dapat dimaknai sebagai kepastian terhadap norma atau ketentuan hukum itu sendiri, bukan sekadar jaminan atas tindakan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan tersebut.

Dari uraian mengenai teori kepastian hukum menurut para ahli tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti yaitu bahwa adanya kejelasan, tidak boleh menimbulkan multi tafsir dalam hukum tersebut, tidak boleh bersifat kontradiktif antar peraturan satu dengan lainnya serta peraturan tersebut dapat dilaksanakan. Hukum yang berlaku dan telah ditetapkan oleh pihak berwenang dan berwibawa dalam hal ini pemerintah, haruslah tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga masyarakat dapat memahami makna dari peraturan atau ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh pihak-pihak berwenang tersebut.

Hukum menurut teori kepastian hukum dari para ahli, tidak boleh memiliki sifat yang *kontradiktif*. Sebab, jika bersifat *kontradiktif* maka hukum tersebut akan menjadi sumber keraguan.¹⁴ Kepastian hukum sendiri dapat menjadi perangkat hukum untuk suatu negara yang memiliki kejelasan, dan dapat menjamin hak maupun kewajiban dari setiap warga negara sesuai dengan budaya yang ada pada masyarakat tersebut.

Upaya rekonstruksi hukum diperlukan untuk menjawab persoalan-persoalan mendasar yang berkaitan dengan pelaksanaan parate eksekusi, terutama

¹⁴ Khusnul Khuluq, 2021, *Hukum Untuk Keadilan Dengan Berbagai Upaya Implementasinya*, Cv Literasi Nusantara Abadi, Malang, hlm. 42.

dalam hal pemenuhan nilai keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Beberapa langkah yang dapat dilakukan antara lain:

- a. Rekonsepsi nilai keadilan parate eksekusi untuk menyelaraskan dan harmonisasi dengan nilai-nilai keadilan Pancasila ke dalam lembaga parate eksekusi. Penanaman prinsip keadilan sosial (*social justice*) dalam pelaksanaan parate eksekusi dapat menggeser pendekatan yang bersifat individualistis menuju pendekatan yang lebih adil bagi semua pihak, sehingga tercipta keseimbangan keadilan antara kreditur dan debitur.
- b. Nilai keadilan yang seimbang antara kreditur dengan debitur dalam pelaksanaan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan dapat diwujudkan melalui perimbangan antara hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum dalam bentuk:
 - 1) Memperkuat peran dan kedudukan lembaga parate eksekusi dengan menetapkan regulasi pelaksana yang jelas, khususnya terkait penentuan harga limit dalam pelelangan.
 - 2) Menyusun peraturan yang ketat dan tegas mengenai proses restrukturisasi utang, agar hak dan kepentingan debitur tetap terlindungi
 - 3) Mengatur secara jelas dan pasti tenggang waktu antara saat terjadinya wanprestasi dengan pelaksanaan parate eksekusi, agar proses hukum dapat berjalan secara adil dan transparan.

2. Teori Perjanjian

Sifat Perjanjian jaminan biasanya sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* (tambahan) yaitu merupakan perjanjian yang berkaitan dengan perjanjian pokok, yang berupa perjanjian pemberian kredit dan membuka kredit oleh bank dengan kesanggupan dapat memberikan jaminan.

Ketentuan umum mengenai persetujuan diatur didalam Bab II sedangkan ketentuan khusus diatur didalam Bab V s/d XVIII ditambah Bab VII A. Ketentuan-ketentuan umum mengenai terjadinya dan hapusnya perikatan seperti yang terdapat dalam Bab I dan Bab IV pun bertalian dengan perikatan yang terjadi karena persetujuan.¹⁵

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Adapun beberapa pendapat para ahli terkait dengan teori perjanjian terhadap jaminan yang terkait dengan benda dan harta kekayaan :

a. Prof R, Subekti., S.H

Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang menyatakan kesediaannya kepada pihak lain, atau dua pihak saling menyatakan kesepakatan untuk melakukan sesuatu. Dari peristiwa ini kemudian lahir suatu hubungan hukum yang disebut dengan perikatan. Dengan kata lain, perjanjian

¹⁵ Rachmadi Usman, 2024, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan*, Malang, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup.

menciptakan ikatan hukum antara para pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, perjanjian tersebut diwujudkan melalui serangkaian pernyataan yang memuat janji atau kesanggupan, baik yang disampaikan secara lisan maupun tertulis.

b. Gerald G Thain

Perjanjian jaminan merupakan suatu bentuk kesepakatan antara dua pihak, baik perorangan maupun badan usaha, di mana salah satu pihak memberikan pinjaman atau fasilitas kredit kepada pihak lainnya dengan harapan bahwa pinjaman tersebut akan dikembalikan sesuai dengan jangka waktu dan bunga yang telah disepakati. Apabila debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit, maka kreditur sebagai pihak yang berhak menerima pelunasan dapat menuntut haknya atas objek jaminan. Dengan demikian, perjanjian jaminan dapat dimaknai sebagai suatu hubungan hukum yang lahir karena adanya pinjaman, di mana kreditur memperoleh hak-hak atas benda jaminan sebagai jaminan atas utang debitur. Hak-hak ini dapat dilaksanakan secara paksa apabila debitur wanprestasi atau gagal membayar utangnya sesuai isi perjanjian. Namun, apabila utang telah dilunasi, maka hak kreditur atas jaminan tersebut menjadi hapus.

Selanjutnya, dalam hukum perjanjian dikenal berbagai asas umum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), antara lain.¹⁶ :

¹⁶ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Jakarta, Ed. 1 Cet.1 Rajawali Pers.

1) Asas Personalitas

Asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”.

Secara umum, sebuah perjanjian yang dibuat oleh seseorang atas nama dirinya sendiri sebagai individu atau subjek hukum perorangan, hanya memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi dirinya sendiri. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam KUHPerdara, khususnya Pasal 1340, yang menegaskan bahwa perjanjian tidak dapat memberlakukan hak atau kewajiban kepada pihak ketiga yang tidak turut serta dalam perjanjian tersebut.

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1340 KUHPerdara tersebut juga secara jelas dan tegas menyatakan bahwa suatu perjanjian diadakan antara 2 pihak hanya berlaku dan mengikat bagi kedua belah pihak tersebut. Pihak ketiga manapun juga diluar pihak yang bersepakat tidak dapat dirugikan kepentingannya, karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1317 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :
“Suatu Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga dan perjanjian tidak dapat memberikan keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317”.

Demikian juga bahwa pihak ketiga diluar para pihak yang berjanji tidak dimungkinkan untuk memperoleh keuntungan dari suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang saling bersepakat tersebut.¹⁷

2) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Asas ini memberikan keleluasaan kepada para pihak dalam berbagai hal, seperti: (1) memutuskan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) memilih dengan siapa perjanjian akan dibuat; (3) merumuskan isi, syarat, dan cara pelaksanaan perjanjian; serta (4) menentukan bentuk perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan. Namun, menjelang akhir abad ke-19, munculnya pemikiran etis dan sosialis mulai menggeser dominasi paham individualisme, terutama setelah berakhirnya Perang Dunia II. Gagasan tentang kebebasan mutlak dalam berkontrak dianggap tidak lagi mencerminkan keadilan, karena kurang memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang secara ekonomi atau sosial berada dalam posisi lemah.

Sebagai akibatnya, konsep kebebasan berkontrak tidak lagi dipahami secara mutlak, melainkan secara terbatas dan harus mempertimbangkan kepentingan umum. Dalam perkembangan ini, negara ikut berperan dengan melakukan pengawasan terhadap isi perjanjian guna menjaga keseimbangan antara

¹⁷ *Ibid*, hlm 25.

kepentingan individu dan masyarakat luas. Campur tangan negara dalam ranah hukum kontrak ini menandai pergeseran dari hukum privat ke arah hukum publik, di mana perjanjian tidak lagi sepenuhnya diserahkan kepada kehendak para pihak, tetapi juga dipengaruhi oleh norma dan kebijakan publik demi keadilan sosial. Fenomena ini dikenal sebagai proses sosialisasi hukum perjanjian.¹⁸

3) Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kepastian hukum, yang juga dikenal dengan istilah *pacta sunt servanda*, berkaitan erat dengan konsekuensi hukum dari suatu perjanjian. Prinsip ini menekankan bahwa isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dihormati dan dipatuhi, baik oleh hakim maupun pihak ketiga, seolah-olah perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum setara dengan undang-undang. Oleh karena itu, tidak diperkenankan adanya campur tangan terhadap isi perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak.

Makna dari asas *pacta sunt servanda* ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Awalnya, prinsip ini berasal dari tradisi hukum gereja yang menganggap bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila kedua belah pihak mencapai kesepakatan dan kesepakatan tersebut diperkuat dengan sumpah. Dalam konteks tersebut, perjanjian dipandang sebagai sesuatu yang sakral dan bernilai religius.

Namun, dalam perjalanannya, makna asas ini mengalami perubahan. Perjanjian tidak lagi harus disertai dengan sumpah atau bentuk formalitas lainnya

¹⁸ *Ibid*, hlm 47.

untuk dapat dianggap sah. Cukup dengan adanya kesepakatan bersama (*pactum*), perjanjian tersebut telah memiliki kekuatan hukum. Bahkan dalam pengertian yang lebih sederhana, istilah *nudus pactum* menunjukkan bahwa kata sepakat saja sudah cukup untuk menimbulkan akibat hukum, tanpa perlu syarat tambahan.

Sengketa yang terjadi dalam perjanjian kredit tidak sesederhana layaknya membayar dan mengembalikan tetapi akan melahirkan perbuatan hukum yang termuat dalam perjanjian tersebut. Sebagaimana yang penulis jelaskan para pihak dapat melakukan beberapa upaya seperti pembinaan, penjadwalan kembali, persyaratan kembali, restrukturasi, dan penyitaan jaminan yang dalam hal ini merupakan bentuk atas hak jaminan.

Hak tanggungan digunakan sebagai jaminan pembayaran utang oleh pemberi pinjaman. Pelaksanaannya diatur secara sistematis dan terpadu sejalan pada ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang Hak Tanggungan. Prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan secara umum dijelaskan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Lelang aset yang dijadikan jaminan hipotek dilakukan secara publik, mengikuti prosedur hukum dan peraturan yang telah ditetapkan. Tujuannya adalah untuk melunasi utang-utang yang dijamin dengan hipotek, dengan memberikan prioritas kepada pemegang hipotek di atas kreditur lainnya.

3. Teori Eksekusi

Eksekusi merupakan upaya hukum yang dilakukan oleh pengadilan terhadap pihak yang dinyatakan kalah dalam suatu perkara. Proses ini dipandang sebagai tahap lanjutan dari penyelesaian perkara di pengadilan. Menurut M. Yahya Harahap, eksekusi adalah bagian yang tidak terpisahkan dari rangkaian keseluruhan

proses dalam hukum acara perdata.¹⁹ Meskipun secara esensial eksekusi berarti pelaksanaan putusan pengadilan, terdapat perbedaan dalam penyusunan kalimat atau rumusan definisinya. Hal ini terlihat dari beragam literatur dan pandangan para pakar hukum yang menggambarkan eksekusi dengan redaksi yang berbeda-beda, meskipun maksudnya tetap sama.

Menurut Prof. Subekti, eksekusi diartikan sebagai proses pelaksanaan putusan pengadilan. Pandangan ini sejalan dengan penjelasan Retno Wulan dalam karyanya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, di mana ia menggambarkan eksekusi sebagai tindakan menjalankan putusan secara paksa (*execution force*). Sejalan dengan kedua pendapat tersebut, M. Yahya Harahap juga mendefinisikan eksekusi sebagai pelaksanaan paksa terhadap isi putusan pengadilan. Sementara itu, Sudikno Mertokusumo menambahkan bahwa inti dari eksekusi adalah upaya untuk mewujudkan kewajiban pihak yang bersangkutan dalam memenuhi prestasi yang telah ditetapkan oleh hakim dalam putusannya.

Apabila diperhatikan pengertian-pengertian yang dikemukakan oleh para pakar hukum tersebut memberikan pemahaman bahwa eksekusi merupakan pelaksanaan putusan hakim terhadap pihak yang diharuskan untuk menyerahkan kewajiban/prestasinya sebagai hak pihak lain (lawan) secara paksa karena pihak yang wajib untuk menyerahkan tetapi tidak mau menyerahkan secara suka rela. Dengan demikian eksekusi menurut Prof. H. Abdul Manan adalah menjalankan Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

¹⁹ Yahya Harahap, 2014, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika.

Disamping eksekusi sebagai mana disampaikan diatas, juga terdapat istilah eksekusi yang lazim diterapkan dalam masalah hukum di masyarakat kita dan berlaku sebagai upaya paksa untuk merealisasikan kewajiban seseorang terhadap pihak lain yang sering ditemukan dalam masalah utang-piutang dalam perbankan. Istilah eksekusi sering digunakan terhadap hal-hal yang terjadi diluar putusan Pengadilan seperti hanya debitur tidak mau melunasi atau melakukan wanprestasi terhadap kreditur, dalam hal ini kreditur dapat meminta kepada pihak yang berwenang agar harta debitur (yang telah dilakukan pengikatan dengan jaminan) agar dilakukan eksekusi, seperti eksekusi terhadap *Gross Akte Hipotik*, eksekusi terhadap Hak Tanggungan bagi barang tidak bergerak berupa tanah dan yang berkaitan dengan tanah, meupun eksekusi terhadap fidusia terhadap benda bergerak.

Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 5 memperbolehkan pemegang Hak Tanggungan untuk memohon kepada Kantor Lelang agar dilakukan lelang terhadap Hak Tanggungan secara langsung tanpa melalui proses berperkara di Pengadilan. Hal inilah menimbulkan istilah eksekusi lain yang dipakai dalam dunia hukum untuk memaksa debitur melunasi utangnya guna mengakhiri proses perikatannya, yang biasa disebut dengan Parate Eksekusi.

Dengan demikian dalam perkembangannya istilah dan konsep eksekusi tidak hanya diberlakukan dan berlaku dengan hal-hal yang berkaitan dengan putusan pengadilan semata akan tetapi istilah eksekusi juga diberlakukan dalam hal-hal yang berkaitan dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu seorang debitur untuk melunasi utangnya kepada kreditur karena debitur tidak secara suka rela melunasi utangnya sesuai apa yang telah diperjanjikan bersama,

sehingga debitur dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan selanjutnya barang yang menjadi jaminan terhadap utang tersebut dapat dieksekusi. Dengan demikian perlu ada istilah eksekusi yang komprehensif yang bias mengakomodir semua unsur yang terkandung dalam makna eksekusi sebagai satu hasil akhir dari proses terhadap tindakan hukum. Untuk mengakomodir unsur-unsur eksekusi diatas barangkali penjelasan yang dikemukakan oleh Muchammad Jais bias dipedomani dan sangat cocok, beliau memaknai eksekusi mengandung makna suatu upaya paksa untuk merealisasikan hak dan atau sanksi, karena pihak ter hukum tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela²⁰.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu pendekatan atau langkah-langkah sistematis yang digunakan dalam rangka kegiatan ilmiah, yang berkaitan dengan cara kerja untuk memahami dan mengkaji objek yang menjadi fokus dari suatu bidang ilmu. Berdasarkan hal tersebut, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis normatif, artinya permasalahan yang ada diteliti berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum, dokumen-

²⁰ Manoppo, Remy Artmando Gabriel, April 2021, "*Kajian Yuridis Sertifikat Tanah sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit*," *Lex Privatum*, Vol. 9, No. 3, hlm 195-205.

dokumen resmi, buku-buku, dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan atau studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²¹ serta Penelitian ini menganalisis ketentuan dalam Putusan yang berkaitan dengan bertujuan agar dapat menjelaskan seluruh pertanyaan terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

2. Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka pendekatan yang dilakukan antara lain²² :

a. Pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*)

Pendekatan Undang-Undang yang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari Perundang-Undangan dan regulasi yang menyangkut isu hukum yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini Undang-Undang yang digunakan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

b. Pendekatan Konseptual (*Concept Approach*)

²¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit.*, hlm 118.

²² Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm 195.

Pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

a. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus melibatkan analisis mendalam terhadap kasus-kasus hukum yang relevan untuk memahami penerapan hukum yang akan difokuskan pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 25 K/Pdt/2020.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan berarti meneliti data sekunder sebagai data pokok. Terdapat tiga macam bahan hukum yang digunakan dalam penelitian, yaitu :

1. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang bersifat autoriatif artinya mempunyai otoritas, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga berwenang, untuk itu bahan hukum primer dapat berupa :
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)
 - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
 - d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)
 - e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
 - f. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- g. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 - h. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 25 K/Pdt/2020
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa :
- a. Buku-buku Hukum dan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - b. Jurnal-jurnal Hukum dan sosial yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - c. Hasil Penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - d. Makalah-makalah, artikel-artikel, dan karya tulis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - e. Dan ketentuan lain yang memiliki hubungan langsung sekaligus relevan dengan objek kajian penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Penulisan ini dilakukan dengan menggunakan metode studi pustaka, yaitu dengan menelaah dan mengkaji berbagai buku serta literatur yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya, hasil dari studi pustaka tersebut dianalisis

dan disusun secara sistematis sesuai dengan pokok permasalahan dan materi yang dibahas.

5. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan menguraikan data yang diperoleh berdasarkan fakta atau kenyataan yang ada, kemudian dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya, data tersebut dianalisis dan dibahas secara sistematis untuk kemudian ditarik kesimpulan guna menjawab rumusan permasalahan dalam penelitian ini.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode induktif. Metode ini digunakan untuk menarik kesimpulan umum berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta konkret atau kasus-kasus individual yang terjadi dalam kenyataan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Anton Suyatno, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit, Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta, Prenada Media Group.
- Boedi Harsono, 2019, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti.
- Burhan Sidabariba, 2022, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscahyakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Jakarta, Penerbit Papas Sinar Sinanti.
- Esti Royani et al., 2023, *Kupas Tuntas Restrukturisasi Kredit Macet*, Purwokerto, Amerta Media.
- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang Edisi Pertama*, Banjarmasin : Kencana PrenadaMedia Group.H.R.M.
- H. Budi Untung, 2019, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta, Andi Yogyakarta.
- J. Satrio, 2019, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Bandung*, Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Jakarta, Ed. 1 Cet. 1 Rajawali Pers.
- Khusnul Khuluq, 2021, *Hukum Untuk Keadilan Dengan Berbagai Upaya Implementasinya*, CV Literasi Nusantara Abadi, Malang.
- M Bahsan, 2018, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta, PT Raja Grafindo Pustaka Persada.
- M. Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta, Sinar Grafika.

- Mariam Darus Badruzaman, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Aditya Bakti.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Hukum Jaminan Kebendaan Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*, Surabaya, LaksBang Predsindo.
- Muhammad Djumhana, 2018, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad Djumhana, 2018, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nurus Zaman, 2022, *Konstitusi Dalam Perspektif Politik Hukum*, PT. Scopindo Media Pustaka, Surabaya.
- Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2024, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan*, Malang, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup.
- Salim, H. S, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Samsaimun. 2018, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Soeroso R, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika Ed.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2019, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
- Yahya Harahap, 2014, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika.

JURNAL

- Anjel Ria Meiliva Kanter, Moch Bakri, Imam Koeswahyono, 2017, “Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang”, *Perspektif Hukum*, Vol. 17, No. 1.
- Dwi Arya Dominika & I Wayan Wiryawan, 2016, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit*, *Jurnal 2*.

- Evie Hanavia, 2017, *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan*, Volume IV No. 1.
- Ginting, Lilawati, 2017, "*Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan.*" .
- IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, 2020, "*Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*", *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3 No. 1.
- Januar, Inri, April 2016, "*Kewajiban Memenuhi Prestasi dan Bertanggung Jawab Memenuhi Prestasi dalam Hukum Jaminan.*" *Jurnal Hukum t -r .* Vol. 2, No. 1, hlm 287-294.
- Kasiani, Weppy Susetiyo, 2024, *Pengaturan Dan Kedudukan Debitur Wanprestasi Dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara Di Bawah Tangan*, *Jurnal Supremasi*, Volume 14 Nomor 1.
- Manoppo, Remy Artmando Gabriel, April 2021, "*Kajian Yuridis Sertifikat Tanah sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit,*" *Lex Privatum*, Vol. 9, No. 3, hlm 195-205.
- Moch. Rizky Adi Pratama Putra & Dipo Wahjoeono, Januari-April 2023. *Kedudukan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang*, *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol. 3 No. 1.
- Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, 2015, *Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang*, *Jurnal Sosial Humaniora*.
- Radisti Wensy Marwa, Heru Susety, January-June 2023, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dijaminkan Kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Kreditor*, Volume 5 Number 1, Page: 87-100.
- Rahmadi Indra Tektona, Moh. Ali, Anang Suindro, 3 Agustus 2023, *Kepastian Hukum Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Parate Executie*, *Jurnal Hukum dan Sosial Politik* Vol.1.
- Sa'adah, Nur, and Reni Suryani, 2022, "*Status Hukum Proses Pelelangan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wanprestasi Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1966 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Analisis Putusan Nomor : No. 1924 K/Pdt/2019).*" *Pamulang Law Review* 5, No. 1, hlm 27.

Sobirin, Junaidi, Maret 2019, *Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perjanjian Pembiayaan*, Tawazun: Journal of Sharia Economic Law, Volume 2, Nomor 1.

Syahnaz Natalia, 2018, “*Akibat Hukum Kepalitan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan.*” *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya* 16, No. 3, hlm 161.

Tan, Henny Tanuwidjaja, 2016, “*Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan.*” *Refleksi Hukum*. Vol. 10. No. 1, hlm 99 – 108.

Yohanes Benny Apriyanto, 2015, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi*, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm 6.

WEBSITE

Diana Afifah, Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan di KPKNL, KPKNL Bandar Lampung, Artikel DJKN, [djkn.kemenkeu.go.id](https://www.djkn.kemenkeu.go.id), <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, 21 Februari 2022, diakses pada tanggal 10 Oktober 2024.

Frisca, Wanprestasi Pemberi Hak Tanggungan, Bagaimana Eksekusinya?, Lembaga Bantuan Hukum Penganyoman, <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id>, 3 Februari 2023, diakses pada tanggal 10 Oktober 2024

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.