



KEPASTIAN HUKUM EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS PERJANJIAN KREDIT TERKAIT GUGATAN DEBITUR

Nipa Anugerah Zai¹, Felicitas Sri Marniati², Iran Sahril³

^{1,2,3}Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia

Email: niparanugerahzai.sh.m.kn@gmail.com

Abstrak

Eksekusi hak tanggungan merupakan sarana hukum yang memberikan kepastian bagi kreditur untuk menagih pelunasan utang melalui penjualan objek jaminan. Namun, dalam praktik sering muncul persoalan ketika debitur mengajukan gugatan atas eksekusi tersebut. Gugatan debitur umumnya didasarkan pada klaim cacat prosedural atau pelanggaran asas kepastian hukum. Akibatnya, kreditur tidak dapat secara langsung menikmati hasil dari hak tanggungan meskipun telah terjadi wanprestasi. Permasalahan utama penelitian ini adalah: (1) bagaimana prosedur eksekusi hak tanggungan terkait gugatan debitur, dan (2) bagaimana jaminan kepastian hukum terhadap kreditur dalam konteks perjanjian kredit. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan konseptual, dan pendekatan analitis. Data yang digunakan bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis dilakukan melalui penafsiran gramatikal, sistematis, serta konstruksi hukum untuk menemukan pemecahan masalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak tanggungan memiliki sifat aksesoir terhadap perjanjian pokok, sehingga pelaksanaan eksekusi harus tetap menjunjung asas legalitas, keadilan, dan kepastian hukum. Regulasi terkait, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan OJK Nomor 35/POJK.05/2018, serta PMK Nomor 213/PMK.06/2020, menjadi dasar normatif pelaksanaan eksekusi. Dengan demikian, kepastian hukum dapat tercapai apabila pelaksanaan eksekusi dilakukan sesuai prosedur substantif dan prosedural, serta tetap menghormati hak-hak debitur.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Eksekusi, Perjanjian Kredit, Gugatan Debitur.

PENDAHULUAN

Indonesia saat ini menghadapi perkembangan pesat dalam berbagai aspek pembangunan yang berimplikasi langsung pada meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah. Tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai objek jaminan dalam hubungan hukum perdata, khususnya dalam perjanjian kredit. Dalam praktiknya, penggunaan tanah sebagai jaminan menghadirkan tantangan besar ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, sehingga memaksa kreditur untuk menempuh mekanisme eksekusi hak tanggungan. Mekanisme ini seharusnya memberikan kepastian hukum bagi kreditur, tetapi sering kali justru memicu sengketa hukum (Subekti, 2002: 57).



Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Undang-undang ini menegaskan bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang melalui penjualan objek jaminan. Akan tetapi, praktik eksekusi kerap menimbulkan masalah ketika debitur mengajukan gugatan terhadap proses lelang atau penjualan objek hak tanggungan, baik dengan alasan prosedur tidak sah maupun adanya pelanggaran hak konstitusional. Seperti dikemukakan J. Satrio, “jaminan tidak hanya memberikan perlindungan bagi kreditur, tetapi juga harus menjamin keadilan bagi debitur” (Satrio, 2002: 89). Persoalan yang timbul dalam eksekusi hak tanggungan memperlihatkan adanya ketegangan antara prinsip kepastian hukum dengan perlindungan terhadap hak debitur. Eksekusi seharusnya menjadi instrumen efektif untuk menyelesaikan masalah kredit macet, namun dalam banyak kasus justru menimbulkan ketidakpastian. Hal ini disebabkan oleh adanya gugatan yang diajukan debitur ke pengadilan, yang seringkali menghambat proses lelang. Jan Michiel Otto menegaskan bahwa “kepastian hukum tidak hanya terkait dengan keberadaan aturan yang jelas, tetapi juga konsistensi pelaksanaan oleh aparat hukum” (Otto, 2006: 45).

Fenomena ini terlihat dalam beberapa putusan pengadilan yang berbeda dalam menangani sengketa eksekusi hak tanggungan. Misalnya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 246 K/Pdt/2020 yang memenangkan kreditur, berbeda dengan Putusan Nomor 1654 K/Pdt/2012 yang justru memenangkan debitur. Perbedaan putusan ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai konsistensi penerapan hukum serta bagaimana asas kepastian hukum dijalankan dalam praktik (Mertokusumo, 2006: 113). Dalam konteks hukum perbankan, keberadaan hak tanggungan merupakan bentuk perlindungan yuridis terhadap risiko wanprestasi debitur. Bank sebagai lembaga intermediasi membutuhkan instrumen hukum yang kuat untuk memastikan bahwa dana masyarakat yang dikelola dapat kembali dengan aman. Namun, bila mekanisme eksekusi justru menghadirkan ketidakpastian, maka fungsi hak tanggungan sebagai jaminan hukum menjadi kurang efektif. Hal ini sesuai dengan pandangan Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa “hukum bertugas memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan sekaligus” (Mertokusumo, 2006: 7).

Ketidakpastian eksekusi hak tanggungan semakin terlihat dalam praktik lelang eksekusi. Beberapa pelaksanaan lelang tidak melibatkan pemberitahuan yang memadai kepada debitur, sehingga menimbulkan celah hukum bagi debitur untuk mengajukan gugatan. Hal ini menunjukkan bahwa dalam praktik, prinsip *due process of law* belum sepenuhnya dijalankan. Padahal, asas legalitas menuntut setiap tindakan eksekusi harus berdasarkan prosedur yang sah dan transparan (Ridwan, 2011: 34). Kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan juga berkaitan erat dengan fungsi Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jaminan. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan dasar legalitas bagi kreditur untuk melakukan eksekusi apabila terjadi wanprestasi. Dengan demikian, kualitas dan keabsahan APHT menjadi sangat penting. Menurut Mulyoto, “akta autentik adalah bukti sempurna bagi pihak-pihak yang membuatnya dan memiliki kekuatan



eksekutorial” (Mulyoto, 2010: 92). Selain itu, peran regulasi dalam memperkuat kepastian hukum juga sangat penting. Misalnya, Peraturan OJK Nomor 35/POJK.05/2018 serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang mengatur teknis pelaksanaan lelang memberikan pedoman untuk memastikan eksekusi berjalan transparan dan akuntabel. Namun, pelaksanaan di lapangan tidak selalu konsisten dengan regulasi tersebut. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan praktik hukum (Hadjon, 1997: 66).

Debitur dalam beberapa kasus mengajukan gugatan dengan alasan hak konstitusionalnya dilanggar. Gugatan ini pada umumnya berfokus pada ketidakadilan prosedur, seperti kurangnya pemberitahuan atau tidak diberinya kesempatan untuk melunasi kewajiban secara sukarela. Padahal, Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan ruang bagi kreditur untuk melakukan parate eksekusi, yakni hak melelang sendiri tanpa fiat pengadilan. Namun, keberadaan gugatan seringkali menunda proses ini (UUHT, 1996: Pasal 20). Dari perspektif ekonomi, ketidakpastian eksekusi hak tanggungan berimplikasi pada meningkatnya risiko kredit macet. Hal ini pada akhirnya dapat mempengaruhi stabilitas sektor perbankan. Bank yang menghadapi risiko hukum dalam eksekusi jaminan akan lebih berhati-hati dalam memberikan kredit, sehingga berdampak pada distribusi dana di masyarakat. Menurut Hadi Shubhan, “hukum kepailitan dan jaminan berperan penting dalam menjaga stabilitas ekonomi melalui kepastian penyelesaian utang-piutang” (Shubhan, 2012: 21). Di sisi lain, perlindungan terhadap debitur juga harus diperhatikan agar tidak terjadi kesewenang-wenangan kreditur. Eksekusi yang dilakukan secara sepihak tanpa memperhatikan hak debitur dapat menimbulkan ketidakadilan. Oleh karena itu, perlu adanya keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dalam pelaksanaan hak tanggungan. Hal ini sesuai dengan prinsip *pacta sunt servanda* yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (KUHPerdara, Pasal 1338). Sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas persoalan kredit macet dan peran hak tanggungan, namun masih sedikit yang menyoroti aspek gugatan debitur terhadap eksekusi. Misalnya, penelitian Sigit Priambodo (2003) lebih menekankan pada tanggung jawab notaris, sementara penelitian Zarfitson (2017) menitikberatkan pada pelaksanaan eksekusi di tingkat BPR. Oleh karena itu, penelitian ini menambahkan dimensi baru dengan fokus pada kepastian hukum dalam konteks gugatan debitur.

Dengan memperhatikan perkembangan kasus dan regulasi, terlihat bahwa problematika eksekusi hak tanggungan tidak hanya bersifat normatif tetapi juga praktik. Perbedaan tafsir hukum antar aparat, tidak konsistennya pelaksanaan regulasi, serta adanya gugatan debitur yang menunda eksekusi, menjadi isu utama yang perlu dianalisis lebih dalam. Oleh karena itu, penelitian ini berusaha menjawab dua pertanyaan penting, yakni bagaimana prosedur eksekusi hak tanggungan dalam konteks gugatan debitur, dan bagaimana kepastian hukumnya bagi kreditur. Penelitian ini menggunakan teori jaminan dari J. Satrio dan teori kepastian hukum dari Jan Michiel Otto sebagai landasan analisis. Teori jaminan menekankan pada fungsi jaminan dalam memberikan perlindungan



hukum bagi kreditur, sedangkan teori kepastian hukum menekankan pada pentingnya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi dalam praktik hukum. Kedua teori ini dipandang relevan untuk menjelaskan problematika eksekusi hak tanggungan yang kerap menjadi objek sengketa (Otto, 2006: 48; Satrio, 2002: 90).

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini penting untuk memberikan kontribusi baik secara teoretis maupun praktis. Secara teoretis, penelitian ini memperkaya kajian hukum perdata khususnya dalam bidang perbankan dan hukum jaminan. Secara praktis, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi rujukan bagi notaris, PPAT, perbankan, serta aparat penegak hukum dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan tetap menjunjung asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak-hak para pihak.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang bertumpu pada bahan hukum sekunder, dengan menelaah berbagai aturan hukum positif, doktrin para ahli, serta putusan pengadilan yang relevan. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif sering disebut juga penelitian kepustakaan karena mengandalkan data yang bersumber dari literatur, peraturan, dan dokumen hukum lainnya (Soekanto, 2005: 12). Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji berhubungan dengan konsistensi penerapan hukum, khususnya dalam konteks eksekusi hak tanggungan dan gugatan debitur yang membutuhkan analisis mendalam terhadap norma dan asas hukum.

Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), pendekatan analitis (analytical approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai regulasi, antara lain Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta peraturan teknis dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Kementerian Keuangan. Pendekatan kasus ditempuh melalui analisis terhadap putusan pengadilan yang berbeda dalam menafsirkan eksekusi hak tanggungan, seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 246 K/Pdt/2020 dan Putusan Nomor 1654 K/Pdt/2012. Sedangkan pendekatan analitis dan konseptual digunakan untuk menelaah teori jaminan dari J. Satrio dan teori kepastian hukum dari Jan Michiel Otto, sehingga diperoleh pemahaman yang lebih komprehensif.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui identifikasi, inventarisasi, serta klasifikasi terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen hukum resmi. Bahan hukum sekunder berupa doktrin para ahli hukum, buku, artikel jurnal, dan hasil penelitian terdahulu. Sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum,



ensiklopedia, dan indeks. Analisis dilakukan melalui penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis, dan metode konstruksi hukum. Menurut Mertokusumo, metode penafsiran dan konstruksi hukum diperlukan untuk menemukan hukum yang hidup dalam masyarakat, terutama ketika teks undang-undang tidak cukup jelas atau menimbulkan multitafsir (Mertokusumo, 2006: 119). Dengan demikian, penelitian ini berupaya menemukan solusi hukum yang tepat terkait kepastian eksekusi hak tanggungan dalam menghadapi gugatan debitur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan dalam Konteks Gugatan Debitur

Eksekusi hak tanggungan pada dasarnya merupakan konsekuensi logis dari adanya perjanjian kredit yang dijamin dengan tanah atau benda yang berkaitan dengan tanah. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), apabila debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa perlu persetujuan debitur. Mekanisme ini dikenal sebagai parate eksekusi, yang memberikan kemudahan bagi kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya. Namun, dalam praktik, pelaksanaan parate eksekusi kerap menghadapi hambatan karena adanya gugatan yang diajukan debitur (UUHT, 1996: Pasal 6). Debitur biasanya mengajukan gugatan dengan dalih bahwa prosedur lelang tidak sah atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, debitur beralasan tidak menerima pemberitahuan secara layak mengenai rencana eksekusi, atau bahwa pelelangan dilakukan tanpa melibatkan Pengadilan Negeri. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai apakah parate eksekusi dapat dilaksanakan tanpa adanya fiat dari pengadilan. Seperti dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, “eksekusi pada hakikatnya merupakan upaya paksa negara melalui lembaga peradilan” (Mertokusumo, 2006: 121). Selain parate eksekusi, UUHT juga mengatur mengenai mekanisme fiat eksekusi, yaitu pelaksanaan eksekusi dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Mekanisme ini biasanya ditempuh apabila terdapat hambatan atau keberatan dari debitur terhadap proses eksekusi. Dengan demikian, kreditur harus menempuh jalur pengadilan untuk memperoleh perintah eksekusi. Menurut Subekti, “keberadaan fiat eksekusi menunjukkan bahwa hukum tetap memberikan ruang perlindungan terhadap debitur agar pelaksanaan eksekusi tidak sewenang-wenang” (Subekti, 2002: 63).

Dalam praktik, keberadaan dua mekanisme eksekusi ini seringkali menimbulkan kebingungan. Kreditur cenderung memilih parate eksekusi karena lebih cepat dan efisien, tetapi debitur hampir selalu berupaya menggugat agar proses eksekusi dialihkan menjadi fiat eksekusi. Hal ini menimbulkan perdebatan mengenai apakah parate eksekusi tetap sah dilakukan meskipun ada gugatan debitur. J. Satrio berpendapat bahwa “parate eksekusi merupakan hak mutlak kreditur yang tidak dapat diganggu gugat sepanjang prosedur formal dipenuhi” (Satrio, 2002: 92).



Namun, dalam kenyataannya, gugatan debitur dapat menunda pelaksanaan eksekusi. Banyak kantor lelang yang menangguhkan pelaksanaan lelang apabila terdapat gugatan dari debitur. Hal ini mengacu pada prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi benturan hukum. Padahal, secara normatif, gugatan tidak otomatis menangguhkan eksekusi kecuali terdapat penetapan pengadilan. Menurut Ridwan HR, “salah satu kelemahan hukum administrasi kita adalah adanya kecenderungan pejabat bersikap over-compliance terhadap gugatan” (Ridwan, 2011: 39). Kendala lain dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah terkait dengan prosedur pemberitahuan. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak secara rinci mengatur mekanisme pemberitahuan rencana lelang kepada debitur. Akibatnya, seringkali timbul sengketa mengenai sah atau tidaknya pemberitahuan tersebut. Sebagian debitur beralasan tidak pernah menerima surat peringatan atau surat pemberitahuan lelang, sehingga mengajukan gugatan pembatalan lelang. Hal ini memperlihatkan adanya kekosongan norma dalam UUHT (UUHT, 1996: Pasal 20).

Untuk mengisi kekosongan tersebut, berlaku ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 15 peraturan ini menegaskan bahwa debitur harus diberikan pemberitahuan secara tertulis mengenai rencana lelang, termasuk waktu, tempat, dan syarat lelang. Namun, dalam praktik, masih banyak debitur yang mengaku tidak mendapatkan pemberitahuan, sehingga mempermasalahkan keabsahan lelang di pengadilan. Menurut Hadjon, “perlindungan hukum preventif hanya dapat efektif apabila terdapat prosedur pemberitahuan yang jelas dan transparan” (Hadjon, 1997: 71). Selain persoalan pemberitahuan, keberatan lain yang diajukan debitur adalah mengenai nilai limit lelang. Debitur seringkali menilai bahwa harga limit yang ditetapkan terlalu rendah dan merugikan mereka. Dalam konteks ini, keberatan debitur berlandaskan pada asas keadilan dan proporsionalitas. Padahal, Pasal 27 PMK 213/2020 telah mengatur bahwa nilai limit ditentukan berdasarkan hasil penilaian appraisal independen. Persoalan ini memperlihatkan adanya ketidakpuasan debitur terhadap mekanisme appraisal (PMK 213/2020: Pasal 27).

Selain aspek administratif, dalam praktik juga sering terjadi perbedaan sikap pengadilan terhadap keberatan debitur. Ada pengadilan yang menganggap bahwa keberatan debitur tidak relevan karena hak tanggungan bersifat *droit de preference* (hak didahulukan). Namun, ada juga pengadilan yang membatalkan lelang dengan alasan adanya pelanggaran asas keadilan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur. Menurut Otto, “kepastian hukum tidak hanya soal keberadaan aturan, tetapi juga soal konsistensi dalam penerapan” (Otto, 2006: 48). Dalam beberapa kasus, gugatan debitur bahkan diajukan setelah lelang selesai dilaksanakan. Kondisi ini menimbulkan kerumitan tambahan, karena pemenang lelang sudah memiliki kepentingan hukum yang sah terhadap objek lelang. Apabila gugatan debitur dikabulkan, maka posisi hukum pemenang lelang menjadi terganggu. Hal ini memperlihatkan adanya benturan kepentingan antara kreditur, debitur, dan



pemenang lelang. Menurut Pitlo, “hukum jaminan seharusnya menjamin adanya kepastian dan perlindungan bagi pihak ketiga yang beritikad baik” (Pitlo, 1993: 77). Secara normatif, gugatan debitur tidak otomatis menunda pelaksanaan eksekusi, kecuali pengadilan secara eksplisit memerintahkan penundaan. Namun, secara faktual, banyak pelaksanaan lelang yang ditunda dengan alasan menghindari potensi sengketa. Hal ini menunjukkan adanya gap antara norma hukum dan praktik hukum. Seperti dikemukakan Satjipto Rahardjo, “hukum yang hidup seringkali berbeda dengan hukum dalam teks undang-undang” (Rahardjo, 2003: 54). Untuk mengatasi persoalan ini, diperlukan kejelasan regulasi mengenai kedudukan gugatan debitur terhadap pelaksanaan eksekusi. Peraturan perundang-undangan perlu memberikan batasan yang lebih tegas mengenai kapan gugatan dapat menunda eksekusi dan kapan tidak. Dengan demikian, tidak ada ruang bagi pejabat lelang atau pengadilan untuk menafsirkan secara berbeda. Menurut Shubhan, “kepastian hukum dalam bidang jaminan sangat penting untuk menjaga stabilitas sistem perbankan” (Shubhan, 2012: 23).

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa prosedur eksekusi hak tanggungan dalam konteks gugatan debitur masih menghadapi berbagai kendala, baik dari aspek normatif maupun praktik. Gugatan debitur seringkali menghambat pelaksanaan parate eksekusi, meskipun secara normatif tidak seharusnya demikian. Perbedaan tafsir antar aparat hukum semakin memperburuk kondisi kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan regulasi serta konsistensi penerapan hukum agar eksekusi hak tanggungan benar-benar dapat berjalan efektif.

B. Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari lembaga jaminan hak tanggungan. Dengan adanya hak tanggungan, kreditur diharapkan memperoleh perlindungan hukum yang kuat ketika debitur wanprestasi. Pasal 20 ayat (1) UUHT memberikan dasar bahwa kreditur berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum untuk melunasi piutang. Namun, persoalan muncul ketika gugatan debitur menunda atau bahkan membatalkan pelaksanaan eksekusi, sehingga kepastian hukum yang dijanjikan oleh UUHT menjadi kabur (UUHT, 1996: Pasal 20). Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum hanya dapat terwujud jika aturan hukum yang berlaku jelas, konsisten, dan dapat diterapkan tanpa diskriminasi. Ia menyatakan bahwa “hukum harus memberikan prediktabilitas bagi warga negara sehingga mereka dapat menyesuaikan tindakannya” (Otto, 2006: 48). Dalam konteks eksekusi hak tanggungan, kepastian hukum seharusnya memastikan bahwa kreditur dapat melaksanakan haknya tanpa hambatan yang tidak beralasan, sementara debitur tetap memiliki akses pada mekanisme perlindungan hukum yang sah. Sifat hak tanggungan yang *accessoir* terhadap perjanjian pokok menegaskan bahwa keberadaan hak tanggungan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit. Hal ini berarti apabila perjanjian kredit berakhir karena wanprestasi, maka hak tanggungan dapat dieksekusi. Menurut J. Satrio, “hak tanggungan memberikan jaminan kepastian



pembayaran utang, karena kedudukan kreditur dijamin oleh hukum untuk didahulukan” (Satrio, 2002: 94). Namun, dalam praktik, gugatan debitur seringkali menimbulkan keraguan terhadap kepastian pelaksanaan asas *droit de preference*. Kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan juga sangat dipengaruhi oleh peran aparat penegak hukum, khususnya pengadilan. Perbedaan sikap hakim dalam menilai gugatan debitur menyebabkan ketidakpastian bagi kreditur. Dalam beberapa kasus, hakim memutuskan untuk menunda eksekusi sampai gugatan diputus, sementara pada kasus lain hakim tetap memperbolehkan eksekusi berjalan. Inkonsistensi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik (Mertokusumo, 2006: 118).

Salah satu upaya untuk menjamin kepastian hukum adalah melalui penguatan regulasi teknis. Peraturan OJK Nomor 35/POJK.05/2018 dan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 telah memberikan pedoman yang lebih detail terkait pelaksanaan eksekusi jaminan. Kedua regulasi ini menekankan asas legalitas, transparansi, dan akuntabilitas dalam pelaksanaan lelang. Menurut Hadjon, “perlindungan hukum preventif hanya dapat dicapai jika terdapat prosedur hukum yang jelas dan dapat diprediksi” (Hadjon, 1997: 74). Namun, regulasi yang sudah ada masih menghadapi kendala dalam penerapannya. Salah satunya adalah lemahnya mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan lelang. Dalam beberapa kasus, lelang tetap dilaksanakan meskipun debitur tidak menerima pemberitahuan secara layak. Hal ini menimbulkan gugatan dan akhirnya memperpanjang proses penyelesaian sengketa. Kondisi tersebut menunjukkan adanya gap antara teori dan praktik, di mana aturan hukum tidak selalu dijalankan sesuai yang diamanatkan (Ridwan, 2011: 41).

Kepastian hukum juga ditentukan oleh aspek perlindungan terhadap debitur. Walaupun kreditur memiliki hak preferen, debitur tetap memiliki hak untuk mendapatkan keadilan dalam proses eksekusi. Oleh karena itu, mekanisme pemberitahuan dan kesempatan untuk melunasi utang sebelum lelang menjadi bagian dari prinsip *due process of law*. Menurut Satjipto Rahardjo, “hukum tidak boleh hanya dilihat sebagai teks, tetapi harus dihayati sebagai sarana melindungi hak-hak manusia” (Rahardjo, 2003: 59). Putusan pengadilan yang tidak konsisten terhadap gugatan debitur juga menimbulkan ketidakpastian bagi pihak ketiga, khususnya pemenang lelang. Pemenang lelang yang beritikad baik seringkali dirugikan karena lelang dibatalkan atas dasar gugatan debitur. Hal ini bertentangan dengan asas perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang telah memenuhi prosedur sah. Pitlo menegaskan bahwa “jaminan harus memberikan kepastian tidak hanya bagi kreditur, tetapi juga bagi pihak ketiga yang memperoleh hak secara sah” (Pitlo, 1993: 81).

Salah satu contoh kasus yang menggambarkan persoalan kepastian hukum adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1654 K/Pdt/2012. Dalam putusan ini, pengadilan memenangkan debitur dengan alasan bahwa lelang dilakukan tanpa prosedur yang jelas, meskipun secara normatif kreditur memiliki hak eksekusi. Putusan ini



menunjukkan bahwa meskipun hukum tertulis memberikan kewenangan pada kreditur, namun penerapannya sangat bergantung pada penafsiran hakim (Putusan MA No. 1654 K/Pdt/2012). Sebaliknya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 246 K/Pdt/2020, pengadilan menguatkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh kreditur. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan standar dalam menilai sah atau tidaknya eksekusi. Inkonsistensi putusan ini jelas bertentangan dengan prinsip kepastian hukum, karena pelaku usaha perbankan tidak dapat memprediksi bagaimana nasib eksekusi yang mereka lakukan (Putusan MA No. 246 K/Pdt/2020). Untuk menciptakan kepastian hukum, perlu adanya penguatan sistem hukum yang memastikan bahwa aturan mengenai eksekusi hak tanggungan dapat diterapkan secara konsisten. Salah satunya adalah melalui unifikasi yurisprudensi, sehingga pengadilan memiliki pedoman yang sama dalam menangani sengketa eksekusi hak tanggungan. Menurut Shubhan, “kepastian hukum dalam bidang jaminan akan meningkatkan kepercayaan investor dan stabilitas sektor keuangan” (Shubhan, 2012: 29). Kepastian hukum juga harus mencakup aspek perlindungan hak asasi manusia. Meskipun kreditur berhak melakukan eksekusi, debitur tetap harus dilindungi agar tidak terjadi pelanggaran hak konstitusional. Oleh karena itu, regulasi harus menjamin keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur. Menurut Hadi Shubhan, “hukum jaminan berfungsi ganda, yakni sebagai instrumen perlindungan kreditur dan sebagai sarana untuk menjaga keadilan bagi debitur” (Shubhan, 2012: 33).

Dengan demikian, kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan hanya dapat tercapai apabila terdapat aturan hukum yang jelas, pelaksanaan yang konsisten, serta perlindungan yang proporsional bagi semua pihak. Regulasi teknis perlu diperkuat, yurisprudensi perlu disatukan, dan aparat hukum harus menerapkan hukum secara adil. Tanpa adanya kepastian hukum, hak tanggungan kehilangan fungsinya sebagai instrumen jaminan yang dapat diandalkan dalam perjanjian kredit.

C. Implikasi Putusan Pengadilan terhadap Praktik Eksekusi Hak Tanggungan

Putusan pengadilan dalam perkara eksekusi hak tanggungan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap praktik hukum di Indonesia. Perbedaan putusan yang muncul antara satu kasus dengan kasus lainnya menimbulkan ketidakpastian, baik bagi kreditur maupun debitur. Sebagai contoh, Putusan Mahkamah Agung Nomor 246 K/Pdt/2020 memenangkan kreditur, sedangkan Putusan Nomor 1654 K/Pdt/2012 memenangkan debitur. Inkonsistensi ini menciptakan keraguan dalam implementasi hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan (Putusan MA No. 246 K/Pdt/2020; Putusan MA No. 1654 K/Pdt/2012). Bagi kreditur, putusan pengadilan yang tidak konsisten menimbulkan risiko hukum tambahan dalam pemberian kredit. Kreditur tidak lagi dapat sepenuhnya mengandalkan hak tanggungan sebagai sarana perlindungan, karena masih ada kemungkinan eksekusi ditunda atau dibatalkan oleh pengadilan. Menurut Otto, “kepastian hukum menuntut adanya konsistensi dan prediktabilitas dalam setiap putusan pengadilan” (Otto, 2006: 51). Jika hal ini tidak



tercapai, maka tujuan hukum sebagai sarana perlindungan menjadi lemah. Implikasi lain dari inkonsistensi putusan adalah menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga lelang negara. Banyak pemenang lelang yang merasa dirugikan karena hasil lelang dibatalkan akibat gugatan debitur yang dikabulkan. Padahal, pemenang lelang biasanya adalah pihak ketiga yang beritikad baik. Menurut Pitlo, “perlindungan hukum terhadap pihak ketiga merupakan aspek penting dalam hukum jaminan” (Pitlo, 1993: 83). Jika pihak ketiga tidak terlindungi, maka mekanisme lelang kehilangan legitimasi sosial.

Bagi debitur, adanya putusan pengadilan yang mengakomodasi gugatan mereka menimbulkan persepsi bahwa eksekusi hak tanggungan masih dapat dinegosiasikan. Hal ini dapat memicu moral hazard, di mana debitur sengaja mengajukan gugatan untuk menunda eksekusi meskipun sudah jelas wanprestasi. Menurut Satrio, “hak tanggungan bersifat tegas dan harus dilaksanakan sesuai asas *droit de preference*, tanpa harus diganggu oleh upaya yang mengaburkan pelaksanaan hukum” (Satrio, 2002: 96). Selain itu, putusan pengadilan yang tidak konsisten juga berdampak pada stabilitas sistem perbankan. Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan sangat bergantung pada kepastian hukum untuk menjamin dana masyarakat yang dikelola. Jika bank tidak mendapatkan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi, maka kecenderungannya adalah memperketat penyaluran kredit. Hal ini berpotensi memperlambat pertumbuhan ekonomi. Menurut Shubhan, “lemahnya kepastian hukum di bidang jaminan dapat menghambat iklim investasi” (Shubhan, 2012: 31).

Putusan pengadilan juga berimplikasi terhadap posisi notaris dan PPAT sebagai pihak yang membuat akta hak tanggungan. Jika putusan pengadilan membatalkan eksekusi dengan alasan cacat formil dalam akta, maka tanggung jawab profesional notaris dan PPAT dipertaruhkan. Mulyoto menegaskan bahwa “akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna, namun jika cacat formil maka kekuatan itu hilang” (Mulyoto, 2010: 97). Hal ini memperlihatkan pentingnya kehati-hatian notaris dan PPAT dalam pembuatan akta. Dalam praktik, perbedaan putusan juga menimbulkan disparitas hukum antar daerah. Di satu pengadilan negeri, gugatan debitur ditolak, sementara di pengadilan lain gugatan serupa justru dikabulkan. Disparitas ini menimbulkan ketidakadilan dan merusak asas *equality before the law*. Menurut Mertokusumo, “salah satu ciri kepastian hukum adalah perlakuan hukum yang sama bagi semua orang tanpa diskriminasi” (Mertokusumo, 2006: 120). Perbedaan putusan ini pada akhirnya menimbulkan kebutuhan akan unifikasi yurisprudensi. Mahkamah Agung sebagai pengadilan tertinggi di Indonesia perlu mengeluarkan pedoman yang lebih tegas mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Dengan adanya pedoman, hakim di tingkat pertama dan banding akan memiliki dasar yang seragam dalam memutus perkara. Hal ini penting agar praktik hukum lebih konsisten dan dapat diprediksi (Rahardjo, 2003: 63). Salah satu implikasi positif dari adanya putusan pengadilan adalah memberikan tekanan kepada kreditur agar lebih berhati-hati dalam melaksanakan eksekusi. Kreditur tidak boleh semata-mata berpegang pada



kekuatan hukum hak tanggungan, tetapi juga harus memperhatikan prosedur administrasi secara detail. Misalnya, pemberitahuan yang jelas, nilai limit yang wajar, dan transparansi dalam lelang. Dengan demikian, putusan pengadilan juga berfungsi sebagai mekanisme kontrol terhadap potensi kesewenang-wenangan kreditur (Hadjon, 1997: 77).

Namun demikian, jika putusan pengadilan terlalu sering memenangkan debitur, maka fungsi hak tanggungan sebagai instrumen jaminan akan melemah. Debitur akan semakin berani melakukan wanprestasi karena merasa memiliki peluang untuk menggagalkan eksekusi. Hal ini dapat menciptakan ketidakseimbangan antara perlindungan kreditur dan debitur. Padahal, hukum jaminan dibangun untuk memberikan keseimbangan perlindungan bagi kedua belah pihak (Subekti, 2002: 69). Implikasi putusan pengadilan juga menyentuh aspek psikologis dalam hubungan kreditur dan debitur. Kreditur mungkin menjadi lebih selektif dan keras dalam memberikan kredit, sementara debitur menjadi lebih berani dalam mengambil risiko hukum. Kondisi ini dapat memperburuk hubungan kepercayaan yang seharusnya menjadi dasar perjanjian kredit. Otto menyebutkan bahwa "hukum tidak boleh mengikis rasa percaya dalam hubungan sosial dan ekonomi" (Otto, 2006: 55).

Untuk mengurangi dampak negatif dari inkonsistensi putusan pengadilan, diperlukan reformasi dalam sistem hukum acara perdata. Salah satunya adalah dengan memperkuat peran mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa sebelum gugatan masuk ke tahap persidangan. Dengan mediasi, debitur dan kreditur dapat mencari solusi yang lebih adil tanpa harus menunggu putusan yang berlarut-larut. Mertokusumo menegaskan bahwa "fungsi hukum acara bukan hanya mengadili, tetapi juga menyelesaikan sengketa secara adil" (Mertokusumo, 2006: 126). Dengan demikian, implikasi putusan pengadilan terhadap praktik eksekusi hak tanggungan sangat luas, meliputi aspek hukum, ekonomi, dan sosial. Inkonsistensi putusan menimbulkan ketidakpastian, menurunkan kepercayaan masyarakat, dan melemahkan fungsi hak tanggungan sebagai instrumen jaminan. Oleh karena itu, diperlukan konsistensi yurisprudensi, penguatan regulasi, serta reformasi hukum acara agar pelaksanaan eksekusi hak tanggungan benar-benar mencerminkan asas kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa eksekusi hak tanggungan masih menghadapi berbagai kendala, baik dari sisi normatif maupun praktik. Kendala utama muncul akibat adanya gugatan debitur yang seringkali menunda atau bahkan membatalkan pelaksanaan eksekusi, meskipun secara normatif gugatan tersebut tidak semestinya menghalangi hak kreditur. Hal ini menunjukkan bahwa mekanisme hukum yang seharusnya memberikan kepastian justru menimbulkan ketidakpastian dalam praktik (Otto, 2006: 51). Prosedur eksekusi hak tanggungan dalam konteks gugatan debitur memperlihatkan adanya ketidaksinkronan antara norma hukum dalam UUHT



dan praktik pelaksanaan di lapangan. Kreditur seringkali memilih jalur parate eksekusi, tetapi debitur menggunakan instrumen gugatan untuk menunda proses tersebut. Akibatnya, hak tanggungan yang seharusnya memberikan kedudukan preferen kepada kreditur, menjadi tidak efektif secara praktis. Menurut Satrio, fungsi utama hak tanggungan adalah menjamin kepastian pembayaran utang, namun fungsi tersebut kerap tereduksi dalam praktik (Satrio, 2002: 96). Dari perspektif kepastian hukum, perbedaan putusan pengadilan semakin memperburuk kondisi. Inkonsistensi putusan dalam perkara eksekusi hak tanggungan menimbulkan ketidakpastian tidak hanya bagi kreditur dan debitur, tetapi juga bagi pihak ketiga, seperti pemenang lelang. Kondisi ini jelas bertentangan dengan asas kepastian hukum sebagaimana ditegaskan oleh Jan Michiel Otto, yang menyatakan bahwa hukum harus konsisten dan dapat diprediksi (Otto, 2006: 48). Oleh karena itu, unifikasi yurisprudensi dan konsistensi penerapan hukum sangat diperlukan.

Secara praktis, penelitian ini memberikan rekomendasi agar regulasi terkait eksekusi hak tanggungan diperkuat, khususnya mengenai kedudukan gugatan debitur terhadap proses eksekusi. Peraturan yang lebih tegas akan mengurangi ruang multitafsir dan meminimalisir praktik over-compliance yang sering dilakukan aparat lelang maupun pengadilan. Selain itu, mediasi dapat dijadikan mekanisme alternatif untuk menyelesaikan sengketa sebelum berlanjut pada gugatan yang panjang dan berlarut-larut. Akhirnya, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum jaminan di Indonesia, baik dari segi teoritis maupun praktis. Secara teoritis, penelitian ini memperkaya kajian mengenai hubungan antara kepastian hukum dan perlindungan hak dalam eksekusi hak tanggungan. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi acuan bagi kreditur, debitur, notaris, PPAT, serta aparat peradilan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang sesuai dengan asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Dengan demikian, hak tanggungan tetap dapat berfungsi optimal sebagai instrumen perlindungan hukum dalam perjanjian kredit.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan (Kritik dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia)*, Pustaka Pelajar Offset, Yogyakarta, 2001.
- Abdulkadir Muhammad dan Murniati Rilda. *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT Toko Buku Gunung Agung, Jakarta, Cet. 2, 2002.
- Achmas awari. *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, Balai Aksara, Jakarta, Cet. 1, 1981.
- Ahmad Fikri Assegaf dan Elijana Tanzah, *Penjelasan Hukum Tentang Grosse*, NLRP, Jakarta, 2011.
- Ahmad M. Ramli. *Cyber law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2004.



- Ahmad Musadad, *Hukum Jaminan Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*, literasi nusantara, Bangkalan, 2020.
- Ani Purwati, *Metode Penelitian Hukum: Teori dan Praktik*, CV Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020.
- Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, 2016.
- Apeldoorn, L.J. Van, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, Cet. 26, 1996.
- Arie S. Hutagalung, et al, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar, ed. 1, 2021
- Arief Budiman. *Teori Negara: Negara, Kekusasaan, dan Ideologi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996
- Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M. Tillema, *Hukum Kontrak di Belanda*, Kluwer, Deventer, 1993
- Arus Akbar Silondae Dan Wirawan B.Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta, 2012.
- Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, MIH Unihaz, Bengkulu, Cet. 1, 2018.
- Bagus Prakoso, *Akibat Hukum Bagi Objek Jaminan Fidusia Yang Tidak Dilakukan Pencoretan Pendaftaran Jaminan Fidusia Dari Buku Daftar Fidusia*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2012.
- Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Bambang Sutiyo dan Sri Hastuti Puspitasari. *Aspek-aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2005.
- Bhinnoecka Ekasari, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan untuk Mengatasi Kredit Macet Perbankan*, Universitas Airlangga, Surabaya, 2004.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Brewer, Allan R. dan Carias. *Judicial Review dalam Perbandingan Hukum*, Cambridge University Press. Inggris, 1989
- Cik Hasan Bisri, *Peradilan Agama di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- Didik J. Rachbini, *Analisis Kritis Ekonomi Politik Indonesia*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2001.
- Emanuel, Steven. *Transaksi yang Dijamin*. Larch-mont Harvard Law School. New York, 1976.
- Endraria. *Sistem Informasi Akuntansi Esensi, Arah Pengembangan Dan Prosesnya*, The Sadari Institute, Bandung, 2018.
- Erika Putri Agustina, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan*, Unissula, Semarang, 2022.
- Etty Mulyati, *Kredit Perbankan*, Rafika Aditama, Bandung, 2016.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta. 2009.



- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- J. Satrio. *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2007.
- J. Satrio. *Hukum Jaminan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1995.
- J. Satrio. *Huku Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991.
- Johannes Ibrahim Kosasih, Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris Di Bidang Kredit Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Jono, *Hukum Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Kaliey, Rivaldo Marcello, et al, *Kedudukan Benda Tak Bergerak Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Unsrat Manado, ed. 1 2023.
- Kusumaatmadja, M., & Sidharta, B. A., *Pengantar ilmu hukum: Suatu pengenalan pertama ruang lingkup berlakunya ilmu hukum*, Bandung, Cet.1, 2000.
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, LaksBang Yustitia, Surabaya, 2011.
- Marali, et al, *Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan*, Universitas Padjajaran, Jatinagor, 2022.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Moch Ali, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*. Universitas Diponegoro, Semarang. 2009.
- Mochtar Kusumaatmadja dan Arif B. Sidharta, *Suatu pengenalan pertama berlakunya ilmu hukum*, PT. alumni, Bandung, 2000.
- Mohammad Saleh dan Lilik Mulyadi, *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia: Perspektif, Teoritis, Praktik dan Permasalahannya*, PT Alumni, Bandung, Cet. 1, 2021.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Musjtari, Dewi Nurul, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta, 2016.
- Nasihin, Miranda, *Segala Hal Tentang Hukum Lembaga Pembiayaan*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2012.
- Neirop, A.S.V., *Hipotekrecht*, Tjeenk Willink, Zwolle, 1937.
- Otto, Jan Michiel. *Law in Action: A Socio-Legal Approach*, Leiden University Press, Leiden, 2009.
- Otto, Jan Michiel. *Law in Indonesia: Between State and Society*, Leiden University Press, Leiden, 2009.
- Otto, Jan Michiel. *Reële rechtszekerheid in ontwikkelingslanden* (Tristam Moeliono, Trans.). *Kepastian hukum yang nyata di negara berkembang*, Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia diterbitkan, Jakarta, Cet. 1, 2003.



- Otto, Jan Michiel. *Rule of Law for Development: Legal and Institutional Reform in Developing and Transitional Countries*. Leiden University Press, Leiden 2009.
- Purwahid Patrik, *Hukum Perjanjian dalam KUH Perdata Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Gramedia, Jakarta, 2008.
- Rahman Hasanudin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia (Panduan Dasar: Legal Officer)*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1995.
- Retnowulan Sutantio dan Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, Cet. 1, 2017.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Sarwono Prawirohardjo, *Ilmu Kebidanan*, PT Bina Pustaka, Jakarta, 2011.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung: PT Alumni, Bandung, 1992.
- Siswanto Sutojo, *Analisa Kredit Bank Umum: Konsep dan Teknik*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1995.
- Soedrajat Djiwandono, *Mengelola Bank Indonesia dalam Masa Krisis*, LP3ES, Jakarta, 2001.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Memengaruhi Penegakan Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 1983.
- Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Soetarwo Soemowidjoyo, *Eksekusi oleh PUPN*, Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan, Balai Pendidikan dan Latihan Keuangan, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jakarta, 1995.
- Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Sri Soemantri, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*, PT. Alumni, Bandung, 1992.
- Subagiyo dan Dwi Tatak, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*, UWKS Press Universitas, Surabaya, 2018.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, Cet. 1, 2006.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, ed. 4, 1999.
- Sudikno Mertokusumo, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangannya di Indonesia dan Kemanfaatannya bagi Kita Bangsa Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1983.
- Sulaeman Jajuli, *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*, Deepublish, Yogyakarta, 2015.
- Sulaiman, *Buku Pengantar Ilmu Hukum*, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta, 2019.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.



- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2001.
- Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT. Alumni, Bandung, 2006.
- Thomas Suyanto, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, 1996.
- Thomas Suyatno, et al, *Kelembagaan Perbankan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, ed. 2, 1994.
- Tirtodiningrat, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang, Pembangunan*, Jakarta, 1996.
- Titik Triwulan, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Trisadini Prasastinah Usanti & Abd Shomad, *Hukum Perbankan*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT. Sumur Pustaka, Bandung, 1981.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, PT. Sumur Pustaka, Bandung, 2012.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sina Grafika, Jakarta, 2011.
- Yahya Harahap, *Perlawanan terhadap Grosse Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993.
- Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991.
- Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Pt. Alumni, Bandung, Cet. 2, 1986.
- Yasid Muhammad, *Penyelesaian Kredit Macet Perbankan*, Damera Press, Jakarta, 2023.
- Yuni Andaryanti, *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Berbasis Nilai Keadilan*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2025.
- Zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Pernamedia Group, Jakarta, 2016.

Jurnal:

- Afriana Anita, *Kedudukan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Tanah Dan Bangunan Pada Bank Dan Lembaga Pembiayaan Lainnya Dalam Konteks Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum*, Jurnal Selisik 2, no. 4 (2016): 17–31. <https://doi.org/10.35814/selisik.v2i2.645>.
- Ainul, Badri. “Efektivitas Kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (Psbb) Di Indonesia Ditinjau Dari Perspektif Hukum.” *Jah (Jurnal Analisis Hukum)* No. 2 (2021): 1–6.
- Annisa Rangkuti, Desela Sahra, And Fully Handayani Ridwan. “Pelaksanaan Jabatan Notaris Yang Mendapat Kewenangan Dari Negara Membuat Alat Bukti Autentik.” *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 10, No. 5 (2022): 1207.
- Ari Bowo, et al, *Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Terkait Akibat Hukum Atas Kepemilikan Hak Atas Tanahnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan*, Jurnal Multidisiplin Indonesia 2, no. 2 (2023): 418–425.
- Asmaniar, et al, *Pendaftaran Objek Fidusia Sebagai Jaminan Utang*, Justice Voice <https://doi.org/10.37893/jv.v1i1.32>
- Azaria, D. P. (2014). “No Title No Title No Title.” *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents* 7, no. 2 (2014): 107–15.



- Az-zahra, Fatimah, Hania Wulandari, Shely Yesica S, Josephine Steffanie, and Dwi Desi. "Peran Jaminan Kredit Dalam Kasus Sengketa Nasabah Dengan BCA: Kontroversi Eksekusi Lelang Sertifikat Persil Wilis Sebagai Jaminan Kredit" 2, no. 6 (2025): 228–235
- Bachtiar Marbun, Budi Santoso, and Yunanto Yunanto, *Prinsip Keadilan Dalam Penegakan Hak Tanggungan Menurut Sistem Hukum Indonesia*, Jurnal Yuridis 10, No. 2 (2023): 1–9.
- Biner Sihotang dan Elsi Kartika Sari, "Restrukturisasi Sebagai Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank" 2, No. 23 (2019): 2
- Dedi Ari Bowo, *Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Terkait Akibat Hukum Atas Kepemilikan Hak Atas Tanahnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan*, Jurnal Multidisiplin Indonesia, Volume 2 No.2 Februari 2023
- Hielmy, Muhammad Irfan. "Penerapan Prinsip Cross Default Dan Cross Collateral Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Hak Atas Tanah (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.)." Indonesian Notary 2, no. Vol 2, No 1 (2020): Jurnal Notary (2020).
- Marbun, et al, *Prinsip Keadilan Dalam Penegakan Hak Tanggungan Menurut Sistem Hukum Indonesia.*" Jurnal Yuridis 10, no. 2 (2023): 1–9.
- Marnita Marnita, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)," Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum 10, no. 3 (2017): 525–544.
- Melissa Ivana, "Restrukturisasi Kredit Oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kawi Malang Terhadap Perusahaan Otobus Putra Mulia Berkedudukana Di Kabupaten Malang", 6-13.
- Prayoga, Daffa Arya, Jadmiko Anom Husodo, Andina Elok, And Puri Maharani. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional." *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional* No. 2(2023):188–200. <https://Journal.Uns.Ac.Id/Sovereignty/Article/View/865>.
- Prihatina, R. (2022, Februari 9). *Mengenal kolektibilitas (Kol) kredit perbankan kaitannya dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT)*. Artikel Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/14713/Mengenal-Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya-Dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html>
- Raissa Ramadhanti, Raden Fidela, Anisa Rahmadayanti, I Gusti Ayu Marchelia Yusa, and Mutiaratu Astari Rafli. "Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif Di Indonesia." *Notaire* 5, no. 3 (2022): 435–454.
- Ritonga, Almi Ramadhani, Hasim Purba, and Burhan Sidabariba. "Analisis Yuridis Terhadap Gugatan Debitur Atas Dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara Wanprestasi Pada KPKNL Pekanbaru." *Journal of Science and Social Research* 8, no. 1 (2025): 196–203.



- Trisa Mardeta Putri, Paramita Prananingtyas, anggita Doramia Lumbanraja. *Implementasi Objek Jaminan Kredit. Jurnal Notarius*, Volume 13 Nomor 2 tahun 2020.
- Trisadini Prasastinah Usanti, *Lahirnya Hak Kebendaan*, Perspektif 17, No. 1 (2012): 44–53.
- Vivilia Agnata Mudi, *Efektivitas Parate Eksekusi Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Hukum Positif Di Indonesia*, Parlemonter: Jurnal Studi Hukum dan Administrasi Publik 1, no. 4 (2024): 272–282.
- Wibowo Wibowo, *“Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Tanpa Agunan Pada Pt. Bank Danamon, Tbk. Kanwil Balikpapan,”* Jurnal Universitas Islam Indonesia Yogyakarta (2016): 24, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/2020?show=full>.

Hasil Penelitian Terdahulu yang Relevan:

- Tesis Bekti Krestiantoro, judul tesis Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Cabang Semarang, Program pascasarjana program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang 2006.
- Tesis Bhinnoecke Ekasari, judul tesis Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Untuk Mengatasi Kredit Macet Perbankan, Program studi Magister Kenotariatan fakultas hukum Universitas Airlangga, Surabaya 2004.
- Tesis Ikhwana Nandasari, judul tesis Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, Program studi Magister Kenotariatan program pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang 2009.
- Tesis Sigit Priambodo, judul tesis Tanggung jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berdampak Kredit Macet di Bank Rakyat Indonesia Kabupaten Cianjur, Program Magister (S2) Kenotariatan (M,Kn), Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang 2023.
- Tesis Zarfitson, judul tesis Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung, Program Magister Kenotariatan program pascasarjana fakultas hukum, Universitas Andalas, Padang 2017.

Peraturan Perundang Undangan :

- Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang