

Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tanpa Fiat Pengadilan Untuk Menyelesaikan Kredit Bermasalah

Vania Nabilah Bani Sonjaya, Atik Winanti

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Jakarta, Indonesia
2010611029@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan mengkaji sejauh mana proses parate eksekusi objek hak tanggungan tanpa fiat pengadilan untuk menyelesaikan kredit bermasalah di Indonesia diatur dan pertimbangan-pertimbangan hukum ketidakabsahan parate eksekusi atas perlawanan yang diajukan debitur pemberi hak tanggungan. Parate eksekusi merupakan kewenangan yang diberikan Pasal 6 *jo* Pasal 14 ayat (3) UUHT kepada pemegang hak tanggungan pertama mengeksekusi objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan tanpa perlu persetujuan debitur pemberi hak tanggungan maupun fiat pengadilan. Namun praktiknya pasal tersebut belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum sebab ketidakkonsistenan dari UUHT itu sendiri dan ketidakcermatan penafsiran hukum sehingga penting penelitian ini dilakukan demi menghindari kesalahpahaman yang berulang. Penelitian ini penelitian yuridis normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan dan kasus melalui penelusuran kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inkonsistensi pelaksanaan parate eksekusi objek hak tanggungan yang masih mengikuti tata cara eksekusi grosse akta hipotik yang diatur Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara serta Pasal 224 HIR dan/atau Pasal 258 RBg, yang memandang perlunya persetujuan terlebih dahulu dari debitur dan keterlibatan pengadilan untuk mengeksekusi. Penerapan asas *lex posterior derogat legi priori* dan *lex specialis derogate legi generalis*, diikuti penafsiran gramatikal terhadap aturan-aturan hukum yang berlaku sebagai hukum positif mempengaruhi aspek progresivitas akan kemudahan eksekusi.

Kata kunci: Fiat Pengadilan; Hak Tanggungan; Parate Eksekusi

Abstract

*The purpose of this study is to examine how far the process of parate execution of mortgage rights without court order is regulated in Indonesia to solve non-performing loans and the legal considerations of the invalidity parate execution over the objection filed by the debtor granting the mortgage rights. Parate execution is the power granted by Article 6 and Article 14 paragraph (3) of the Mortgage Rights Law to the first holder of a mortgage rights to execute the mortgage rights on its own power based on the executorial power of the mortgage rights certificate without approval from the debtor granting the mortgage rights and court order. However, the practice of the article has not fully guaranteed legal certainty due to the inconsistency of the Mortgage Rights Law and the incompatibility of legal interpretation so it is important that this research is carried out to avoid repeated misunderstandings. This research is normative juridical that uses a statute and case approach with library research. The results show that the inconsistency of parate execution of mortgage rights still followed the procedure for execution of the grosse mortgage deed regulated in Article 1178 paragraph (2) of the Civil Code and Article 224 HIR/258 RBg, that need approval from the debtor granting the mortgage rights and court order. The application principles of *lex posterior derogat legi priori* and *lex specialis derogat legi generalis*, followed by the grammatical interpretation to positive law, affects the progressive aspect of the ease of execution.*

Keywords: Court Order; Mortgage Rights; Parate Execution

1. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional menuju ke arah peningkatan kesejahteraan masyarakat acap kali tidak terlepas dari peran serta lembaga perbankan. Hal ini berkaitan dengan semakin meningkatnya pembangunan maka akan meningkat pula permintaan penyediaan modal terhadap pelaksanaan pembangunan tersebut yang diperoleh dari bank, dalam bentuk penyaluran dana kredit kepada masyarakat baik untuk modal usaha maupun kebutuhan konsumsinya.¹ Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11 menyebutkan “Kredit yang disalurkan oleh bank dilandaskan pada suatu perjanjian pinjam meminjam uang bahwa nasabah peminjam (debitur) sesuai tenggang waktu yang telah ditentukan akan mengembalikan pinjaman itu kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga.”

Agar tujuan penyaluran kredit tercapai, bank patut memperhatikan prinsip kehati-hatian, analisis yang saksama terhadap kapabilitas nasabah, pengawasan yang baik, dan pengikatan jaminan yang kuat.² Kredit merupakan bagian dari aktiva bank yang juga sebagai aset utama memiliki risiko (*risk asset*) karena aset bank tersebut dikendalikan oleh pihak di luar bank yakni debitur. Walaupun bank telah berusaha memastikan kualitas aset berisiko ini baik dalam hal produktivitas dan *collectable*, kredit yang dipinjamkan selalu berisiko tidak dapat dilunasi tepat waktu, yang dikenal dengan nama kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL).³ Keberadaan jaminan dinilai krusial bagi bank untuk menjamin kelancaran pembayaran debitur jika sewaktu-waktu debitur mengalami gagal bayar atau dinyatakan pailit.

Bank memiliki kekuasaan menyita dan menjual objek jaminan ketika debitur lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dan berdasarkan jangka waktu yang ditetapkan debitur tetap tidak memperbaiki kelalaiannya tersebut. Pada umumnya objek yang dijadikan jaminan kebendaan adalah tanah dan/atau bangunan yang lebih disukai bank sebab memiliki *collateral coverage* yang tidak terlalu fluktuatif. Berbeda dengan jaminan benda bergerak yang nilainya biasa terdepresiasi dari waktu ke waktu, nilai jaminan berupa tanah dan/atau bangunan biasanya akan memiliki nilai jual yang semakin meningkat dari tahun ke tahun, khususnya di kota-kota besar.⁴ Pengikatan jaminan hak atas tanah dan/atau bangunan ini dilakukan berdasarkan pembebanan hak tanggungan sesuai yang diatur Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Namun, praktiknya pelaksanaan parate eksekusi justru menimbulkan permasalahan di

¹ Zike Martha dan Rizki Fadillah, “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996,” *Jurnal Legisla* 14, no. 2 (2022): 204–13, <https://doi.org/https://doi.org/10.58350/leg.v14i2.200>.

² Heru Sugiyono, “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan,” *Jurnal Yuridis* 4, no. 1 (2017): 98–109.

³ Yolanda Fransisca Eunike Pangau, “Tinjauan Hukum Penyelesaian Kredit Macet Melalui Penjualan Agunan Oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998,” *Lex Privatum* 7, no. 5 (2019): 93–100.

⁴ Anis Mashdurohatus, Zaenal Arifin, dan Gunarto, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkeadilan*, 1 ed. (Semarang: Unissula Press, 2016).

mana debitur yang cidera janji tersebut mengajukan perlawanan ke pengadilan yang sengaja dimaksudkan untuk membatalkan pelelangan. Dengan alasan parate eksekusi yang dilakukan kreditur pemegang hak tanggungan tanpa fiat pengadilan adalah tidak sah. Sebagaimana yang terjadi dalam kasus Putusan Nomor 5/Pdt.Plw/2017/PN Cianjur antara Tn.Tjhai Pin Tan dan Ny. Liu Siu Ha melawan Bank Cimb Niaga, PT Citra Lelang Nasional dan KPKNL Bogor. Hakim memutuskan bahwa parate eksekusi terhadap tanah dan bangunan milik Ny.Liu Siu Ha tanpa fiat pengadilan termasuk suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Sedangkan Putusan Nomor 3072 K/Pdt/2019 menyatakan parate eksekusi oleh Bank Cimb Niaga, dkk tanpa fiat pengadilan ini sah dan dibenarkan.

Perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam kegiatan perbankan diatur secara konkret melalui norma hukum. Dengan norma hukum ini, hak dan kewajiban para pihak dapat diketahui jelas dan pasti sehingga akan menciptakan hubungan yang harmonis dan seimbang.⁵ Di sisi lain, konflik norma antara UUHT dan acara perdata pada pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan seperti kasus di atas membuat tidak terjaminnya kepastian hukum dan terhambatnya realisasi hak-hak kreditur yang menggunakan parate eksekusi sebagai penyelesaian kredit bermasalah. Hal ini akhirnya memicu penurunan kepercayaan terhadap instrumen hukum.

Beberapa penelitian terdahulu yang meneliti eksekusi hak tanggungan, diantaranya penelitian yang dilakukan R. Suharto (2019) menyimpulkan eksekusi hak tanggungan dapat melalui parate atau fiat yang artinya kreditur dibebaskan memilih. Parate berarti kreditur cukup memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang ditentukan KPKNL, kalau fiat berarti kreditur wajib koordinasi bersama pengadilan negeri setempat dan KPKNL sehubungan dokumen yang dibutuhkan, akibatnya memerlukan birokrasi yang panjang.⁶ Penelitian ini rinci membahas prosedur lelang baik secara parate maupun fiat, tetapi penelitian ini tidak menjumpai pertentangan parate eksekusi yang diharuskan dengan fiat.

Penelitian lain yang dilakukan Sasea (2020) mengidentifikasi bahwa upaya perlawanan dari debitur yang cidera janji tidak menyurutkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.⁷ Penelitian ini memiliki kelemahan yang tidak menjelaskan lebih spesifik aturan-aturan hukum yang menjamin perlindungan hak kreditur atas perlawanan yang terjadi. Selanjutnya, Sajow dkk. (2022) penelitiannya terbatas menerangkan keberadaan Pasal 6 UUHT memberikan jaminan perlindungan hukum kepada kreditur melaksanakan eksekusi sendiri karena pada dasarnya hak tanggungan bersifat piutang yang diistimewakan,⁸ tidak diiringi analisis yang mendalam yang mampu mendukung informasi yang disajikan.

Berbeda dari ketiga penelitian terdahulu yang tidak menemukan adanya ketidakpastian hukum mengenai pelaksanaan parate eksekusi yang diatur Pasal 6 UUHT.

⁵ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, 1 ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

⁶ R. Suharto, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Law, Development and Justice Review* 2, no. 2 (2019): 183–93, <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i2.6315>.

⁷ Enny Martha Sasea, "Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditor," *Amanna Gappa* 28, no. 2 (2020): 87–100, <https://doi.org/https://doi.org/10.20956/ag.v28i2.11909>.

⁸ Pamela C. Sajow, Tommy F. Sumakul, dan Friend H. Anis, "Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan," *Lex Privatum* 10, no. 1 (2022): 172–82.

Letak kebaruan penelitian ini akan menyoroti kerancuan pengaturan parate eksekusi dan praktik hukum di pengadilan yang menjadi sumber konflik, yakni keharusan parate eksekusi disertai fiat pengadilan. Tujuan penelitian ini dilakukan adalah mengkaji proses parate eksekusi objek hak tanggungan tanpa fiat pengadilan untuk menyelesaikan kredit bermasalah di Indonesia dan dasar hukum yang digunakan oleh Pengadilan Negeri Cianjur sebagai pertimbangan terkait ketidakabsahan parate eksekusi dalam Putusan Nomor 3072 K/Pdt/2019.

2. METODE

Penelitian ini jenis penelitian yuridis normatif yang fungsinya menguraikan norma yang kosong, norma yang kabur dan norma yang kontradiktif menjadi suatu argumentasi yuridis.⁹ Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus dengan menelaah dasar hukum yang digunakan oleh Pengadilan Negeri Cianjur dalam Putusan Nomor 3072 K/Pdt/2019 sehingga dapat menyusun analisa argumentasi terhadap permasalahan hukum proses parate eksekusi hak tanggungan di Indonesia. Berhubungan penelitian ini penelitian yuridis normatif maka data yang dikumpulkan berupa data sekunder atau data yang diperoleh dari penelusuran kepustakaan yang terdiri bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Bahan hukum primer diantaranya peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang bersangkutan pada penelitian ini. Kemudian bahan hukum sekunder mencakup buku, hasil penelitian maupun hasil penulisan ilmiah lainnya. Sementara bahan hukum tersier adalah kamus hukum yang memuat istilah-istilah hukum guna terbentuknya penelitian ini. Di mana hasil analisis data disajikan secara deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif dilakukan dengan interpretasi untuk menarik kesimpulan dari argumentasi yang dibangun dalam bentuk preskripsi (menyatakan apa yang seharusnya dan rekomendasi).¹⁰

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tanpa Fiat Pengadilan untuk Menyelesaikan Kredit Bermasalah

Keuntungan bank sebagai pemegang hak tanggungan adalah memiliki kedudukan yang diutamakan dibandingkan kreditur lain dan apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya maka bank berhak melaksanakan parate eksekusi (*eigenmachtige verkoop*), yakni menjual objek hak tanggungan tanpa perlu persetujuan dari debitur pemberi hak tanggungan dan fiat pengadilan setempat, seperti yang ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT. Pasal 6 UUHT telah melegitimasi “Pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum yang hasil penjualannya dijadikan pelunasan piutang.” Pemegang hak tanggungan dapat mengajukan permohonan langsung kepada Kantor Lelang untuk melelang objek hak tanggungan yang bersangkutan.¹¹

⁹ I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, 2 ed. (Jakarta: Kencana, 2017).

¹⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 1 ed. (Mataram: Mataram University Press, 2020).

¹¹ Dyah Anggraeni, “Parate Eksekusi Pada Hak Tanggungan Dalam Kajian Biaya Sosial (Social Costs Theory),” *Legal Spirit* 3, no. 1 (2020): 44–55, <https://doi.org/https://doi.org/10.31328/lr.v3i1.1465>.

Eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT menyediakan model eksekusi secara variatif supaya para pihak dapat menyesuaikan pilihannya.¹² Pasal 6 *jo* Pasal 20 ayat (1) UUHT menawarkan kepada pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum sementara Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan alternatif kepada pemberi dan pemegang hak tanggungan atas kesepakatan bersama melakukan penjualan di bawah tangan. Akan tetapi, penjualan di bawah tangan ini hanya dapat dilakukan oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan tertulis kepada pihak yang berkepentingan dan dimuat sekurang-kurangnya dalam dua surat kabar, serta tidak ada pihak yang berkeberatan.¹³

Pembentukan UUHT yang tujuannya mempermudah kreditur selaku pemegang hak tanggungan segera memperoleh kembali pelunasan piutangnya dan memperkuat kedudukan pemegang hak tanggungan pertama berikut pihak-pihak yang mendapatkan hak daripadanya, secara khusus eksekusi hak tanggungan mengatur mengenai lembaga parate eksekusi,¹⁴ yang keberadaannya ditunjukkan dalam Pasal 6 *jo* Pasal 20 ayat (1) UUHT. Bahwa menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tersebut akan menghadirkan banyak calon pembeli dan setidaknya meraih harga yang sesuai dengan nilai objek hak tanggungan yang bersangkutan atau bahkan diraihinya harga penawaran tertinggi, yang mana setelah dikurangi *plafon* kredit dan biaya lelang nantinya kelebihan dari hasil penjualan lelang dikembalikan kepada debitur pemberi hak tanggungan.

Pemegang hak tanggungan harus menerapkan asas kepatutan saat menyelesaikan kredit bermasalah. Hal ini menyangkut kedudukan yang dimiliki pemegang hak tanggungan pada proses parate eksekusi juga membuka potensi penyalahgunaan wewenang. Pemegang hak tanggungan selaku pihak yang berwenang melakukan penilaian bisa saja menetapkan harga lelang di bawah pasar atau terlalu rendah dari nilai limit (harga minimal) yang merugikan debitur pemberi hak tanggungan selaku pemilik barang. Jaminan perlindungan hukum bagi debitur dalam konteks ini adalah berhak mengajukan gugatan pembatalan lelang dan meminta perjanjian ulang kredit. Sehingga di satu sisi esensi di balik pelaksanaan parate eksekusi tetap diharuskan melindungi hak debitur terkait penetapan harga yang adil dan kompetitif.

Istilah parate eksekusi secara etimologis berasal dari bahasa Belanda, "*paraat*" yang artinya siap di tangan. Menurut J. Satrio, parate eksekusi dikatakan sebagai sarana eksekusi yang selalu siap di tangan pada waktu dibutuhkan karena disederhanakan oleh undang-undang, untuk pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan, yang syarat pelaksanaannya digantungkan hanya manakala debitur cidera janji,

¹² M. Ichsan Alfara, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt. G/2018/Pn. Mnd)," *Indonesian Notary* 2, no. 1 (2020): 622–45, <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/jhbbc.v0i0.1760>.

¹³ Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

¹⁴ Anggraeni, "Parate Eksekusi Pada Hak Tanggungan Dalam Kajian Biaya Sosial (Social Costs Theory)."

tidak perlu mengikuti prosedur hukum acara dan permohonan ke pengadilan.¹⁵ Pasal 1238 KUHPerdara menyebutkan yang dimaksud dengan debitur cidera janji adalah tidak dipenuhinya suatu peringatan (somasi) pembayaran utang sesuai jangka waktu yang ditentukan kreditur. Pada umumnya kreditur mengeluarkan surat somasi sebanyak tiga kali, tetapi debitur tidak juga memenuhi kewajibannya, terhadap hak tanggungan yang menganut asas *droit de preference* maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama berhak terlebih dahulu melaksanakan parate eksekusi di antara kreditur lainnya.

Pemegang hak tanggungan pertama dapat memohon eksekusi langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sebuah divisi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di bawah Kementerian Keuangan, tanpa persetujuan debitur pemberi hak tanggungan maupun fiat ketua pengadilan negeri.¹⁶ Sebab secara implisit menjual atas kekuasaan sendiri ini diartikan pelaksanaan parate eksekusi yang tidak memerlukan persetujuan pihak manapun. Kreditur selaku pemegang hak memiliki otoritas untuk mengambil sendiri apa yang menjadi haknya sekaligus memilih proses eksekusi yang tentunya berorientasi pada efisiensi waktu dan biaya saat menyelesaikan kredit bermasalah.

Pemahaman Pasal 6 UUHT mengundang sisi positif pelaksanaan eksekusi yang biasanya memerlukan formalitas hukum acara yang rumit dan panjang. Parate eksekusi memang semestinya dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan terhadap suatu piutang yang telah pasti (*fixed loan*) tertagih, sama halnya undang-undang juga menetapkan demikian. Namun dalam praktik selanjutnya, ternyata pengertian parate eksekusi menjadi kabur akibat ketidaksinkronan antar norma yang mensyaratkan hal-hal lain sehingga menimbulkan multitafsir dari arti parate eksekusi yang sebenarnya dan pelaksanaan eksekusinya tidak semudah yang dicita-citakan.

Mencermati lebih lanjut Penjelasan Pasal 6 UUHT justru memberikan arti parate eksekusi yang sebaliknya dan berlawanan dengan bunyi Pasal 6 itu sendiri. Pasal 6 UUHT berbunyi, “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak atas kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” sedangkan Penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan frasa “atas kekuasaan sendiri” didasarkan pada janji yang diberikan pemberi hak tanggungan. Padahal Penjelasan Pasal 6 UUHT dengan jelas menyebutkan hak menjual atas kekuasaan sendiri guna memberikan pemegang hak tanggungan kedudukan yang diutamakan. Apabila parate eksekusi tanpa fiat pengadilan diperjanjikan terlebih dahulu oleh pemberi hak tanggungan, sesungguhnya mengesampingkan kedudukan diutamakan yang dimiliki pemegang hak tanggungan dan semisalnya tidak diperjanjikan berarti parate eksekusi terpaksa harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan.

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, 1 ed. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997).

¹⁶ Subhan Amnan, “Tanggung Jawab Bank Atas Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN Stb),” *Nommensen Journal of Legal Opinion* 3, no. 1 (2022): 125–38, <https://doi.org/10.51622/njlo.v3i1.442>.

Bahwa untuk dimilikinya hak menjual atas kekuasaan sendiri maka dalam akta pemberian hak tanggungan dicantumkan janji tersebut.¹⁷ Di mana tampaknya parate eksekusi objek hak tanggungan merujuk ketentuan eksekusi pada saat hipotik hak atas tanah berlaku, yakni Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi, “Di perkenankanlah kepada kreditur peringkat pertama, pada waktu penyerahan hipotik dengan tegas minta diperjanjikan, jika utang pokok tidak dilunasi semestinya atau bunga yang terutang tidak dibayar, ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang diperikatkan di muka umum agar dari hasilnya dilunasi baik jumlah uang pokok, bunga serta biayanya.” Kalau pemegang hak tanggungan melakukan parate eksekusi seperti bunyi Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara di atas, tentunya mereka berpikir melakukannya berdasarkan *lastgeving* atau mandat dari pemberi hak tanggungan dalam akta yang bersangkutan.¹⁸

Salah satu yang patut diperhatikan, lahirnya UUHT merupakan langkah reformasi dan unifikasi hukum pertanahan yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk menggantikan hipotik sebagai lembaga jaminan yang berasal dari hukum barat yang sekiranya tidak mampu mewartakan perkembangan yang terjadi.¹⁹ Alhasil ketentuan hipotik atas tanah beserta benda-benda yang melekat di atasnya yang diatur dalam Buku II KUHPerdara dicabut. Sikap pembentuk UUHT yang masih terlihat berpegangan pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara berarti tetap belum menuntaskan dualisme hukum tanah yang jelas kontradiktif dengan tujuan utama UUPA.

Adanya kekaburan memaknai “atas kekuasaan sendiri” ini akibat dari UUHT tidak memberikan definisi secara eksplisit, yang membuktikan pembentuk UUHT inkonsisten melegitimasikan kewenangan (hak) pemegang hak tanggungan melakukan parate eksekusi. Kekaburan ini menyulitkan pemegang hak tanggungan dan pihak terkait dalam memahami kewenangan parate eksekusi. Dapat dikatakan berlebihan ketika kewenangan parate eksekusi perlu diperjanjikan karena diperjanjikan atau tidak, kewenangan tersebut berada di tangan pemegang hak tanggungan demi hukum.²⁰ Sejatinya rumusan Pasal 6 UUHT telah memberikan kewenangan sepenuhnya kepada pemegang hak tanggungan pertama mengeksekusi tanpa fiat pengadilan yang tidak lagi diperjanjikan terlebih dahulu. Pasal 6 UUHT menetapkan suatu kewenangan yang semula lahir dari perjanjian menjadi kewenangan mengikat yang diberikan undang-undang (*ex lege*).²¹

¹⁷ Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

¹⁸ Antonius Budi, “Hapusnya Lembaga Parate Eksekusi Sebagai Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 51, no. 2 (2021): 326–41, <https://doi.org/https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no2.3053>.

¹⁹ Siti Nurjannah, “Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis),” *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 5, no. 1 (2018): 195–205, <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5439>.

²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, 1 ed. (Bandung: Alumni, 1999).

²¹ Khoirul Muslihah, “Analisis Terhadap Hak Gugat Debitur Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,” *Legal Spirit* 3, no. 1 (2020): 23–34.

Pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak terlepas dari kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." Pasal 14 ayat (3) UUHT menyebutkan irah-irah yang dicantumkan guna menegaskan sewaktu debitur cidera janji, sertifikat hak tanggungan siap dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Pencantuman irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan kewenangan atribusi yang diberikan kepada pejabat administrasi negara (lembaga eksekutif) tanpa perlu menunggu lembaga yudikatif mengeluarkan putusan *inkracht* agar eksekusi dapat dijalankan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri. Mengingat salah satu ciri hak tanggungan mudah dalam proses eksekusinya. Ditambah kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan disamakan seperti putusan pengadilan erat kaitannya dengan kedudukan sertifikat hak tanggungan sebagai akta otentik yang kekuatan pembuktiannya adalah sempurna dan harus dianggap benar, kecuali alat bukti yang sederajat membuktikan sebaliknya.²²

Tanpa fiat pengadilan memungkinkan pelaksanaan lelang menjadi sederhana, cepat, dan ringan yang mana objek hak tanggungan tidak memerlukan penyitaan dan proses pengadilan yang panjang.²³ Dengan begitu mempersingkat penyelesaian kredit bermasalah sebab satu mata rantai, yakni fiat eksekusi dari pengadilan telah diputus. Memperhatikan Pasal 26 *jo* Penjelasan Umum angka 9 UUHT sebelumnya mengatakan selama belum ada peraturan pelaksana khusus yang mengatur eksekusi hak tanggungan, pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan masih mengikuti tata cara eksekusi grosse akta hipotik yang menggunakan fiat pengadilan menurut hukum acara perdata yang diatur Pasal 224 HIR dan/atau Pasal 258 RBg, kini sudah sepatutnya dikesampingkan.

Dikarenakan dalam perkembangannya, eksekusi hak tanggungan telah memiliki peraturan pelaksana yang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020) yang mengklasifikasikan lelang atas dasar pengadilan dan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT. Terkait lelang atas dasar pengadilan, PMK 213/2020 mensyaratkan bahwa "Dokumen yang diajukan diantaranya terdiri: (i) salinan/fotokopi putusan dan/atau fiat pengadilan; (ii) salinan/fotokopi *aanmaning* kepada tereksekusi dari ketua pengadilan; (iii) salinan/fotokopi penetapan sita; (iv) salinan/fotokopi berita acara sita; (v) salinan/fotokopi perincian hutang yang harus dipenuhi; (vi) asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak; (vii) asli dan/atau fotokopi dokumen yang menunjukkan adanya hak, perihal yang dilelang berupa benda tidak berwujud; (viii) salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggapan penilaian."²⁴

²² Anita Afriana, "Kedudukan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Tanah Dan Bangunan Pada Bank Dan Lembaga Pembiayaan Lainnya Dalam Konteks Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum," *Selidik* 2, no. 4 (2016): 17–31.

²³ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, 2 ed. (Bandung: Mandar Maju, 2013).

²⁴ Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Ketika lelang dilakukan dengan menyertakan fiat pengadilan maka langkah pertama untuk mendapat fiat adalah mengajukan permohonan eksekusi terlebih dahulu kepada pengadilan negeri, yang kemudian ketua pengadilan memperingatkan/aanmaning tereksekusi agar menyerahkan objek hak tanggungan selama-lamanya delapan hari. Sesuai jangka waktu yang ditentukan tetapi tereksekusi enggan menyerahkan, ketua pengadilan akan mengeluarkan penetapan yang memerintahkan juru sita menjalankan penyitaan terhadap objek hak tanggungan. Juru sita wajib membuat berita acara sita, yang juga dijadikan syarat guna melakukan lelang di KPKNL.

Sementara lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT, PMK 213/2020 mensyaratkan “Dokumen yang diajukan langsung kreditur peringkat pertama kepada KPKNL diantaranya terdiri: (i) salinan/fotokopi perjanjian kredit; (ii) salinan/fotokopi sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan; (iii) fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan; (iv) salinan/fotokopi perincian hutang yang harus dipenuhi; (v) salinan/fotokopi bukti debitur cidera janji yang meliputi surat peringatan; (vi) surat pernyataan kreditur selaku pemohon lelang yang isinya pertanggungjawaban apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; (vii) salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian.”²⁵ Dokumen persyaratan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT ini menunjukkan letak eksekusinya pada sertifikat hak tanggungan dan tidak perlu menyertakan fiat pengadilan yang proses fiat tersebut membutuhkan waktu yang lama. Keberadaan PMK 2013/2020 merupakan suatu kemajuan bagi pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanpa fiat pengadilan.

3.2 Dasar Hukum Pengadilan Negeri Cianjur dalam Putusan Nomor 3072 K/Pdt/2019

Parate eksekusi tanpa fiat pengadilan memang tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan konflik norma dengan pelaksanaan eksekusi menurut hukum acara perdata yang memandang perlunya keterlibatan pengadilan. Seperti dilihat dalam kasus Putusan Nomor 3072 K/Pdt/2019, bermula pada perlawanan yang diajukan Tn.Tjhai Pin Tan dan Ny. Liu Siu Ha sebab lelang eksekusi yang dimohonkan Bank Cimb Niaga melalui jasa pra lelang PT Citra Lelang Nasional ke KPKNL Bogor itu tanpa fiat pengadilan. Bahwa Tn.Tjhai Pin Tan selaku penerima fasilitas kredit (debitur) sebagaimana perjanjian kredit tidak kunjung melunasi sisa utangnya sebesar Rp. 9.141.344.535 meski sudah diberikan somasi sebanyak tiga kali. Beralaskan akta pemberian hak tanggungan, tidak dapat dihindari Ny. Liu Siu Ha selaku istri dari Tn.Tjhai Pin Tan, yang jadi penjamin utang ikut mengalami kerugian. Pasalnya pengeksekusian dilakukan terhadap tanah dan bangunan miliknya yang bersertifikat Hak Milik Nomor 1306/Desa Sukanagalih tersebut dibebani sertifikat hak tanggungan.

Searah yang diamanatkan Pasal 6 UUHT sesungguhnya parate eksekusi yang dilakukan Bank Cimb Niaga, dkk memiliki keabsahan dan bukan suatu perbuatan melawan hukum bila debitur ternyata memenuhi syarat untuk dikatakan cidera janji. Namun, hal ini kembali lagi mengenai bagaimana hakim mengkonstruksikan dan menafsirkan dasar hukum

²⁵ Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

keabsahan parate eksekusi. Sehubungan pada tingkat pertama Putusan Nomor 3072 K/Pdt/2019, yakni Putusan Nomor 5/Pdt.Plw/2017/PN Cianjur menyatakan lelang eksekusi yang dilakukan Bank Cimb Niaga, dkk tanpa disertai fiat pengadilan adalah suatu perbuatan melawan hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur merujuk ketentuan Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan yang mensyaratkan pemegang hak tanggungan menghadap ketua pengadilan negeri untuk mengeksekusi sertifikat hak tanggungan yang nantinya ketua pengadilan negeri melakukan eksekusi seolah-olah eksekusi putusan yang telah *inkracht*, sejalan dengan eksekusi grosse akta hipotik yang diatur Pasal 224 HIR dan/atau Pasal 258 RBg.

Mengingat lahirnya sertifikat hak tanggungan telah menggantikan kedudukan grosse akta hipotik, di mana Pasal 6 *jo* Pasal 14 ayat (3) UUHT menunjukkan pemegang hak tanggungan berhak mengeksekusi atas kekuasaan sendiri berdasarkan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan tanpa melibatkan pengadilan. Maka memperhatikan asas preferensi guna memastikan hukum mana yang diberlakukan, penerapan hukum Pengadilan Negeri Cianjur tidak sesuai asas *lex posterior derogat legi priori*. *Lex posterior derogat legi priori* merupakan asas penafsiran hukum yang menghendaki apabila ketentuan eksekusi tanah diperbarui konsekuensinya ketentuan eksekusi yang lama (hipotik) tidak berlaku lagi.

Majelis Hakim yang memilih mengedepankan eksekusi yang umumnya diatur hukum acara perdata dibandingkan eksekusi khusus hak tanggungan turut menyalahi asas *lex specialis derogate legi generalis*. Padahal asas *lex specialis* berfungsi sangat penting di tengah kompleksitas tatanan hukum positif kala menciptakan rasionalitas penggunaan hukum khusus yang jelas lebih kompatibel dan spesifik terhadap kebutuhan dan objek hukum yang tidak terjangkau oleh hukum umum.²⁶ Patut disadari bagi hakim penerapan hukum yang mencermati asas *lex posterior derogat legi priori* dan *lex specialis derogate legi generalis* merefleksikan progresivitas hakim dalam menafsirkan teks undang-undang agar memenuhi tuntutan kemajuan zaman akan kemudahan eksekusi.

Berbicara kepastian hukum, hukum positif yang tersebar di negara ini tentu bermaksud untuk mendatangkan keadaan yang pasti di antara kehidupan sosial. Selain aturan hukum, hakim juga berperan memberi kepastian hukum melalui putusannya kepada para pihak yang berperkara.²⁷ Kemampuan hakim menggali kepastian mengenai apa yang sebenarnya dikehendaki Pasal 6 *jo* Pasal 14 ayat (3) UUHT seiring bagaimana hakim itu menafsirkan secara gramatikal susunan kata, redaksi kalimat, dan bunyi pasal yang bersangkutan sesuai kaidah bahasa baik lewat kamus maupun penjelasan ahli bahasa. Kalau parate eksekusi membutuhkan fiat justru letak siap di tangan (*paraat*) dan atas kekuasaan sendirinya hilang.

²⁶ Nurfaqih Irfani, "Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum," *Jurnal Legislasi Indonesia* 16, no. 3 (2020): 305–25, <https://doi.org/10.54629/jli.v17i3.711>.

²⁷ Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, dan Tri Handayani, "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 209–25, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.

Kekeliruan gramatikal berikutnya dari Hakim Pengadilan Negeri Cianjur adalah penafsirannya terhadap Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020). Pasal 14 ayat (1) berbunyi, “Jika sebelum pelelangan objek hak tanggungan ada gugatan kepemilikan yang diajukan oleh pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi, lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.” Diikuti Pasal 14 ayat (2) yang berbunyi, “Pelelangan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat pengadilan.”

Hakim menimbang “pelelangan yang mengandung gugatan di dalamnya perlu dimohonkan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri, sehingga dikarenakan adanya gugatan perlawanan dari Ny. Liu Siu Ha (pelawan II), Bank Cimb Niaga (terlawan) sebelum mengeksekusi objek hak tanggungan milik pelawan II (istri debitur) wajib mengajukan permohonan eksekusi dahulu ke pengadilan negeri tempat objek hak tanggungan itu berada.” Namun menurut pemahaman, sepanjang yang menggugat masih istri debitur/tereksekusi seharusnya tidak menyurutkan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT. Ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) tersebut baru berlaku semisalnya gugatan perlawanan berasal dari pihak lain di luar debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi. Begitu juga didukung Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 10K/Pdt/1984 tertanggal 31 Agustus 1985 bahwa “gugatan perlawanan yang diajukan oleh istri tereksekusi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima mempertimbangkan pelawan termasuk pihak yang ikut andil mengosongkan objek eksekusi dan menyerahkannya kepada terlawan.”

Setiap mengadakan perikatan berarti para pihak yang mengikatkan diri bersedia untuk menyerahkan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu demi kepentingan dan keuntungan pihak yang dijanjikan, baik dibarengi jaminan berbentuk harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki bagi mereka yang saling mengikatkan diri.²⁸ Ny. Liu Siu Ha selaku penjamin utang yang setuju memberikan tanah dan bangunan miliknya dijadikan jaminan pelunasan utang Tn.Tjhai Pin Tan maka ketika Tn.Tjhai Pin Tan selaku debitur lalai membayar utangnya, Ny. Liu Siu Ha berkewajiban menyerahkan jaminan yang terikat kepada kreditur. Dalam hukum perikatan kondisi ini secara praktik biasa dikenal pertanggungan (*borgtocht*). Bahwa meskipun penjamin tidak memiliki kewajiban membayar utang, tetapi penjamin bertanggung jawab atas utang debitur melalui jaminan yang diberikannya.²⁹

Lebih lanjut dalam Pasal 13 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ternyata sudah menyebut secara tegas, “Yang dimaksud pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi terkait kepemilikan diantaranya: (a) ahli waris yang sah, yang

²⁸ Muhammad Teguh Rahmadi dan Wiwiek Wahyuningsih, “Analisis Yuridis Mengenai Peralihan Objek Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Jual Beli Mobil,” *Private Law 2*, no. 1 (2022): 151–59.

²⁹ Niru Anita Sinaga, “Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian,” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2020): 1–20, <https://doi.org/https://doi.org/10.35968/jh.v10i1.400>.

gugatannya mendalilkan pembebanan hak tanggungan dilakukan setelah meninggalnya pewaris selaku pemilik jaminan beserta bukti-bukti yang sah; atau (b) pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan yang sah selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan.”

Majelis Hakim yang kurang mencermati pertimbangan hukumnya mengakibatkan Putusan Nomor 5/Pdt.Plw/2017/PN Cianjur dikategorikan putusan yang kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*). Tidak hanya memberikan alasan-alasan yang harus dipertimbangkan, hakim harus mampu menemukan dasar hukum yang tepat diterapkan sesuai peristiwa konkret yang sedang diperiksanya demi menghindari putusan yang tidak sempurna.³⁰ Ditinjau pada Putusan Nomor 3072 K/Pdt/2019, Hakim Mahkamah Agung menilai ketidaktepatannya *judex facti* Hakim Pengadilan Negeri Cianjur menerapkan hukum dan menimbang Bank Cimb Niaga berhak atas kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan berdasarkan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan melalui pelelangan umum. Putusan tanpa pertimbangan yang relevan dan lengkap melahirkan ketidakadilan hak-hak kreditur dengan menjadikan parate eksekusi tanpa fiat pengadilan sebagai perbuatan melawan hukum sementara kerugian timbul dari kesalahan debitur itu sendiri.

4. PENUTUP

Parate eksekusi tanpa fiat pengadilan yang dikonstruksikan Pasal 6 UUHT sejatinya merupakan kewenangan yang telah dilegitimasi undang-undang untuk pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum demi mempercepat penyelesaian kredit bermasalah. Tetapi bilamana dihubungkan pada Penjelasan Pasal 6 UUHT justru tidak konsisten dengan bunyi Pasal 6 itu sendiri. Sebab perlu diperjanjikan terlebih dahulu oleh debitur pemberi hak tanggungan selayaknya eksekusi saat hipotik atas tanah masih berlaku. Sehingga asas kemudahan dan kepastian pelaksanaan parate eksekusi yang dikehendaki pembentuk UUHT menjadi sumir. Inkonsistensi materi muatan UUHT semakin diperparah adanya putusan pembatalan parate eksekusi tanpa fiat pengadilan. Seperti yang diputuskan Hakim Pengadilan Negeri Cianjur dalam Putusan Nomor 3072 K/Pdt/2019 bahwa lelang yang dimohonkan Bank Cimb Niaga langsung ke KPKNL Bogor tanpa fiat ketua pengadilan negeri sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Padahal kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan menunjukkan lelang eksekusi hak tanggungan dapat tidak melibatkan pengadilan dan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT barulah tidak dapat dilaksanakan jika pihak lain di luar debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang mengajukan gugatan perlawanan terkait kepemilikan. Penting bagi hakim memberikan penafsiran hukum secara cermat mulai dari penafsiran gramatikal terhadap bunyi pasal yang bersangkutan hingga asas-asas hukum yang berperan mewujudkan progresivitas hukum acara dan hukum jaminan.

³⁰ Aditya Y. Sulistyawan dan Aldio F. P. Atmaja, “Arti Penting Legal Reasoning Bagi Hakim Dalam Pengambilan Putusan Di Pengadilan Untuk Menghindari ‘Onvoldoende Gemotiveerd,’” *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 2 (2021): 482–96, <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/jic.v6i2.4232>.

DAFTAR PUSTAKA

- 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.” *Selisik* 2, no. 4 (2016): 17–31.
- Alfara, M. Ichsan. “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt. G/2018/Pn. Mnd).” *Indonesian Notary* 2, no. 1 (2020): 622–45. <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/jhbhc.v0i0.1760>.
- Amnan, Subhan. “Tanggung Jawab Bank Atas Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN Stb).” *Nommensen Journal of Legal Opinion* 3, no. 1 (2022): 125–38. <https://doi.org/10.51622/njlo.v3i1.442>.
- Anggraeni, Dyah. “Parate Eksekusi Pada Hak Tanggungan Dalam Kajian Biaya Sosial (Social Costs Theory).” *Legal Spirit* 3, no. 1 (2020): 44–55. <https://doi.org/https://doi.org/10.31328/ls.v3i1.1465>.
- Budi, Antonius. “Hapusnya Lembaga Parate Eksekusi Sebagai Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019.” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 51, no. 2 (2021): 326–41. <https://doi.org/https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no2.3053>.
- Diantha, I Made Pasek. *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. 2 ed. Jakarta: Kencana, 2017.
- Gazali, Djoni S., dan Rachmadi Usman. *Hukum Perbankan*. 1 ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Hutadjulu, Ryan Dwitama, Lastuti Abubakar, dan Tri Handayani. “Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap.” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 209–25. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.
- Irfani, Nurfaqih. “Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum.” *Jurnal Legislasi Indonesia* 16, no. 3 (2020): 305–25. <https://doi.org/10.54629/jli.v17i3.711>.
- Martha, Zike, dan Rizki Fadillah. “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996.” *Jurnal Legisla* 14, no. 2 (2022): 204–13. <https://doi.org/https://doi.org/10.58350/leg.v14i2.200>.
- Mashdurohatun, Anis, Zaenal Arifin, dan Gunarto. *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkeadilan*. 1 ed. Semarang: Unissula Press, 2016.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. 1 ed. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muslihah, Khoirul. “Analisis Terhadap Hak Gugat Debitur Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.” *Legal Spirit* 3, no. 1 (2020): 23–34.
- Nurjannah, Siti. “Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis).” *Jurisprudentie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 5, no. 1 (2018): 195–205. <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5439>.
- Pangau, Yolanda Fransisca Eunike. “Tinjauan Hukum Penyelesaian Kredit Macet Melalui Penjualan Agunan Oleh Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.” *Lex Privatum* 7, no. 5 (2019): 93–100.

- Rahmadi, Muhammad Teguh, dan Wiwiek Wahyuningsih. “Analisis Yuridis Mengenai Peralihan Objek Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Jual Beli Mobil.” *Private Law 2*, no. 1 (2022): 151–59.
- Sajow, Pamela C., Tommy F. Sumakul, dan Friend H. Anis. “Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan.” *Lex Privatum 10*, no. 1 (2022): 172–82.
- Sasea, Enny Martha. “Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditor.” *Amanna Gappa 28*, no. 2 (2020): 87–100. <https://doi.org/https://doi.org/10.20956/ag.v28i2.11909>.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. 1 ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Sianturi, Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. 2 ed. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Sinaga, Niru Anita. “Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 10*, no. 1 (2020): 1–20. <https://doi.org/https://doi.org/10.35968/jh.v10i1.400>.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. 1 ed. Bandung: Alumni, 1999.
- Sugiyono, Heru. “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan.” *Jurnal Yuridis 4*, no. 1 (2017): 98–109.
- Suharto, R. “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.” *Law, Development and Justice Review 2*, no. 2 (2019): 183–93. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i2.6315>.
- Sulistiyawan, Aditya Y., dan Aldio F. P. Atmaja. “Arti Penting Legal Reasoning Bagi Hakim Dalam Pengambilan Putusan Di Pengadilan Untuk Menghindari ‘Onvoldoende Gemotiveerd.’” *Jurnal Ius Constituendum 6*, no. 2 (2021): 482–96. <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/jic.v6i2.4232>.