

KEPASTIAN HUKUM BAGI BANK DALAM EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN NON EKSEKUTABEL (STUDI PUTUSAN NOMOR 14/PDT.BTH/2018/PN SNT)

Ni Putu Sekar Gadis Biantara, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: sekargadis28@gmail.com
Putu Devi Yustisia Utami, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: deviyustisia@unud.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i07.p09>

ABSTRAK

Studi pendalaman ini bertujuan mengkaji kepastian hukum bank selaku kreditur yang memegang objek jaminan Hak Tanggungan dalam situasi sengketa kepemilikan tanah yang menjadi objek jaminan. Kasus yang diteliti menunjukkan bahwa debitur menjaminkan Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah milik pihak lain yang sah terbukti memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Hal ini mengakibatkan Hak Tanggungan menjadi non eksekutabel, karena telah ada putusan inkracht yang mengesampingkan hak kreditur untuk eksekusi guna pelunasan utang. Penelitian ini memakai metode yuridis normatif dipadu dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kepustakaan untuk mengumpulkan data dan menarik kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kreditur tetap memiliki opsi hukum yang kuat dalam menuntut ganti rugi atau meminta pertanggungjawaban melalui negosiasi ulang terkait objek jaminan yang ditawarkan, selama kewajiban utang belum terpenuhi untuk mengamankan hak pelunasan utangnya.

Kata Kunci: Eksekusi Jaminan, Hak Tanggungan, Non Eksekutabel, Perlindungan Kreditur.

ABSTRACT

This study aims to examine the legal certainty for banks as creditors holding collateral in the form of a Mortgage Right (Hak Tanggungan) in the context of land ownership disputes related to the collateral. The case under investigation reveals that the debtor pledged a Building Use Right (Hak Guna Bangunan) constructed on land owned by a third party, which is legally recognized with a valid Certificate of Ownership (Sertifikat Hak Milik/SHM). This situation resulted in the Mortgage Right becoming non-executable, as a final and binding court decision (inkracht) overruled the creditor's right to enforce the collateral for debt repayment. The research employs a juridical-normative method combined with a statutory approach and library research to gather data and draw conclusions. The findings suggest that the creditor still possesses strong legal options to claim compensation or seek accountability through renegotiation regarding the offered collateral, as long as the debt obligations remain unmet to secure the repayment of the debt.

Key Words: Collateral Execution, Mortgage Rights, Non-Executable, Creditor Protection.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Industri Perbankan sebagai roda penggerak perekonomian negara tentu memiliki peranan yang krusial diindustri keuangan. Bank memberikan pelayanan kepada nasabah yang memiliki fungsi utama menghimpun uang dari pihak ketiga dan menyalurkannya lagi dalam bentuk penawaran kredit dalam jangka waktu yang disepakati. Kegiatan utama bank adalah untuk menghimpun dana (*funding*) dengan cara membelinya dari masyarakat luas dan menyalurkan dana (*lending*). Pembelian

dana ini dilakukan dengan elaborasi strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan seperti giro, tabungan, sertifikat deposito, dan deposito berjangka.¹

Bank memberikan kredit agar dana dikelola dan dimanfaatkan dengan tujuan produktif yakni menghasilkan keuntungan. Kredit itu sendiri adalah bentuk pinjaman uang yang bisa diajukan oleh masyarakat apabila memenuhi syarat yang ditetapkan oleh bank. Bank diatur dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) jo. UU No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan Bab IV Perbankan (selanjutnya disebut UU P2SK). Umumnya, bank meminta jaminan kredit atau agunan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 8 UU Perbankan, bahwa *“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”*. Esensi pasal tersebut mengindikasikan bahwa Bank harus memiliki kepercayaan terhadap nasabah yang salah satunya adalah dengan pemberian jaminan agar debitur mempertanggungjawabkan utangnya. Dilihat dari objek jaminannya, Pasal 1131 KUHPerdara membuat distingsi dua macam jaminan, yaitu jaminan kebendaan (objek) dan jaminan imateriil (individu). yakni, *“semua harta benda yang berutang, baik bergerak (roerend) maupun yang tak gerak (onroerend), baik yang ada padanya sekarang maupun yang akan diperolehnya kelak kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan (verbintenissen) pribadi.”* Jaminan dengan beban hak atas tanah pada umumnya berfungsi sebagai kategori jaminan yang mampu menyuguhkan perlindungan serta kepastian hukum bagi kreditur, karena tidak hanya memastikan kepastian hukum atas statis jaminan tersebut, tetapi juga menjamin peningkatan nilai ekonominya yang berkelanjutan. Jaminan yang diberikan kepada kreditur memberikan perlindungan atas pinjaman yang diberikan. Jika peminjam tidak mampu melunasi kreditnya atau wanprestasi atas perjanjiannya, bank dapat menggunakan jaminan tersebut untuk mendapatkan kembali sebagian atau seluruh jumlah pinjaman yang belum dibayar. Jaminan ini membantu bank mengurangi risiko kerugian dalam aktivitas pemberian kredit.²

Pembebanan jaminan diberikan kepada kreditur sesuai dengan nilai piutang agar memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa akan dikembalikannya pokok kredit dan bunga oleh debitur sepadan dengan nilai yang telah ditetapkan. Dengan adanya modal yang dijaminan debitur, secara natural debitur akan merasa bertanggung jawab dan berusaha untuk mengambil kembali sesuatu yang telah dijaminkannya sebab jika debitur wanprestasi, bank sebagai pemilik piutang memiliki abilitas melakukan eksekusi terhadap sesuatu yang dijaminan. Adapun begitu, proses eksekusi maupun hapusnya suatu jaminan bergantung pada jenis pembebanan dan jangka waktu yang telah disepakati melalui kontrak pembebanan jaminan dengan akta autentik serta ditetapkan dengan tanda tangan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kedudukan jaminan menjadi pertanyaan penting ketika debitur hanya memiliki sertifikat atas Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa memiliki sertifikat atas tanahnya. Pada situasi ini, perlu dipahami jenis dan cara pembebanan jaminan tersebut. Selain itu, munculnya kemungkinan wanprestasi dari debitur menimbulkan kekhawatiran

¹ Hery. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta, PT Grasindo, 2019), 10-11.

² Gregoryo, Terok. *“Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit.”* *Lex Privatum* 1, No. 5 (2024).

mengenai potensi sengketa, terutama terkait tanah yang bukan miliknya. Apakah dalam situasi seperti ini jaminan yang diberikan tetap sah, dan bagaimana mekanisme eksekusinya jika debitur gagal memenuhi kewajibannya? Semua ini menjadi aspek krusial yang perlu diperhatikan untuk memahami implikasi hukum yang mungkin timbul dari struktur kepemilikan yang kompleks. Dalam jurnal ini akan dianalisis mengenai mekanisme eksekusi agunan yang dijadikan jaminan kredit selaras dengan norma hukum yang relevan, serta bagaimana analisis pada sengketa nyata saat pengadilan telah menjatuhkan putusan yang inkraht bahwa debitur harus menyerahkan tanah kepada pihak ketiga tanpa beban apapun.

Beberapa studi telah mengkaji mengenai jaminan Hak Tanggungan dan kemungkinan timbulnya perkara dalam perjalanannya, pertama, artikel ilmiah yang ditulis oleh Muhammad Affandi pada *Journal Lex Patrimonium: Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*.³ Kedua, tulisan oleh Suraji pada *Jurnal Privat Law: Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dari Sita Eksekusi Pihak Ketiga (Studi Putusan No.61/Pdt.Plw/2017/PN.Jmb)* yang membahas mengenai perlindungan hukum bagi kreditur atas haknya terhadap objek hak tanggungan yang dieksekusi oleh pihak lain.⁴ Ketiga, Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Objek Hak Tanggungan karya Ilham Aulia Ramadhan, Efi Yulistyowati, Agus Saiful Abib dari Fakultas Hukum Universitas Semarang yang membahas mengenai sengketa eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan putusan tersebut dan akibat hukum dari putusannya.⁵ Adapun perbedaan fokus kajian ini dibandingkan dengan penelitian sebelumnya yakni tidak hanya memaparkan hak eksekusi dan perlindungan hukum bagi kreditur secara general, namun juga menunjukkan implementasi nyata perjanjian utang piutang dan posibilitas posisi kreditur yang tidak dapat mengeksekusi jaminan akibat debitur wanprestasi. Untuk itu, diperlukan analisis lebih lanjut untuk menghindari sengketa lainnya yang mungkin akan terjadi serta untuk memastikan bahwa kreditur dapat mempertahankan hak atas pembayaran hutang debitur.

Terdapat banyak upaya hukum yang dapat diambil sebagai langkah perlindungan terhadap pembiayaan yang telah diberikan oleh kreditur. Namun, upaya-upaya yang akan dijalankan tetap tergantung kepada itikad baik dari pemenuhan prestasi dari debitur. Bagaimana kedudukan hukum ketika hak tanggungan tidak dapat dieksekusi akibat kepemilikan tanah yang bermasalah. Timbulnya kompleksitas hukum yang dihadirkan oleh keterkaitan antara hak tanggungan, kepastian kepemilikan tanah, dan asas *droit de suite* mengantarkan penulis pada penulisan yang akan disusun dengan judul **“Kepastian Hukum Bagi Bank Dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Non Eksekutabel (Studi Putusan Nomor 14/Pdt.Bth/2018/PN Snt)”**.

³ Afandi, Muhamad. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dan Jaminan Hak Tanggungan,” *Lex Patrimonium* 1, No. 1 (2022): 10.

⁴ Azani, Annisa Puspita dan Suraji, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan dari Sita Eksekusi Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb),” *Jurnal Privat Law* 12, No. 1 (2017): 10-18,

⁵ Ramadhan, Ilham & Yulistyowati, Efi & Abib. “Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Objek Hak Tanggungan.” *Semarang Law Review* 3. 65. 10.26623/slr.v3i1.4745, No. 1 (2022),

1.2. Rumusan Masalah

Mengingat paparan kerangka konteks yang dijelaskan sebelumnya, isu yang akan dikaji dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis kedudukan objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan kepada bank berdasarkan Putusan Nomor 14/Pdt.Bth/2018/PN Snt?
2. Bagaimana kepastian hukum bagi bank pada jaminan yang tidak dapat dieksekusi?

1.3. Tujuan Penulisan

Kajian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan objek Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah yang bukan milik debitur, serta mengeksplorasi jaminan hukum bagi bank sebagai kreditor atas hak-haknya apabila jaminan yang diberikan tidak dapat dieksekusi karena adanya sengketa kepemilikan antara debitur dengan pihak ketiga. Melalui analisis ini, sekiranya dapat ditemukan titik terang akan solusi hukum yang dapat diterapkan bank dalam pemenuhan kewajiban debitur dan diharapkan penulisan ini dapat bermanfaat dan memberikan wawasan yang baru terhadap realita perjanjian utang piutang dengan objek jaminan dengan membebaskan tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, serta Langkah-langkah proses penulisan utang tersebut.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini mengaplikasikan metode penelitian normatif yakni objek penelitiannya adalah norma hukum. Merujuk pada konteks latar belakang yang telah disampaikan di atas dan rumusan yang menjadi sumber dilema utama, maka metode penulisan normatif menjadi patok utama untuk mengetahui pengaturan dalam menentukan proses eksekusi jaminan yang dibebankan pada Hak Tanggungan. Penelitian ini merupakan penelitian *fact-finding* yang berpacu pada teori-teori, asas-asas, doktrin-doktrin maupun dengan pendekatan pada kepustakaan undang-undang yang relevan (*the statue approach*) dan juga menggunakan metode *problem-identification* dengan pendekatan kasus (*The Case Approach*) berdasarkan Yurisprudensi.⁶

Dengan begitu, penulis akan memperoleh informasi tentang masalah yang ditangani dari berbagai sumber dengan menggunakan metode ini. Sumber data sekunder mencakup studi dokumen dan literatur, yang melibatkan pengumpulan, peninjauan, atau pelacakan makalah membawa informasi atau pernyataan penting yang dibutuhkan penulis dalam melahirkan jurnal ini.⁷ Penulis menggunakan bahan hukum yang disusun secara deskriptif dengan memusatkan permasalahan pada pemaparan dan penafsiran untuk menghasilkan kesimpulan yang baik.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Analisis Kedudukan Objek Hak Tanggungan yang Dijadikan Jaminan Kepada Bank Berdasarkan Putusan Nomor 14/Pdt.Bth/2018/PN Snt

Dalam UU P2SK bab IV pada pasal 14 ayat (2) yg merubah ketentuan pasal 1 angka 2 UU Perbankan yang pada pokoknya ketentuan tersebut menggarisbawahi peran bank sebagai badan usaha yang tidak hanya bertindak sebagai perantara

⁶ Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta, UI-Press, 2019), 50-52

⁷ *Ibid*, (52).

keuangan antara masyarakat penyimpan dan peminjam dana, tetapi juga bertujuan untuk mendukung peningkatan taraf hidup masyarakat.

Mengoperasikan peranan pentingnya di perputaran ekonomi negara, bank harus dilandaskan dengan *prudential banking principle* atau prinsip kehati-hatian dalam perbankan. Tujuan penerapan kaidah ini adalah untuk menjamin bahwa bank selalu solven, likuid, dan sehat.⁸ Asas ini diimplementasikan dalam praktik ketika bank memberikan pinjaman kepada debitur, dengan mensyaratkan agunan dari debitur. Bank wajib menjaga kesehatan finansialnya dan mematuhi *prudential banking principle* dalam seluruh kegiatan usahanya. Sebelum menyalurkan kredit, bank mutlak memiliki penilaian atas kapasitas dan kesanggupan debitur untuk memenuhi kewajiban pelunasan utangnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Pasal 8 UU Perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penilaian mendalam terhadap prinsip 5 C, yaitu karakter (*character*), kapasitas (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan kondisi ekonomi (*condition of economy*) calon debitur. Bank juga harus menilai modal calon debitur sebagai indikator kekuatan finansial dan kontribusi mandiri dalam mendukung pembiayaan yang diajukan. Modal yang memadai menunjukkan komitmen calon debitur terhadap proyek atau usaha yang didanai. Selanjutnya, agunan atau jaminan yang ditawarkan oleh calon debitur menjadi elemen penting untuk memberikan perlindungan risiko bagi bank. Penilaian terhadap agunan meliputi legalitas, nilai pasar, dan kemudahan likuidasi aset yang dijamin, sehingga dapat memberikan jaminan keamanan apabila terjadi wanprestasi. Terakhir, kondisi ekonomi menjadi faktor eksternal yang memengaruhi kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajiban kreditnya. Bank perlu mempertimbangkan kondisi makroekonomi, kebijakan pemerintah, dan tren di sektor tempat calon debitur beroperasi untuk menilai potensi risiko yang mungkin timbul akibat fluktuasi ekonomi. Dengan menerapkan prinsip 5 C ini secara komprehensif, bank tidak hanya dapat meminimalkan risiko kredit bermasalah, tetapi juga mendukung stabilitas sektor perbankan dan perekonomian secara keseluruhan. Tidak hanya sampai di situ, bank menerapkan kehati-hatiannya secara meluas melalui pengawasan internal, perjanjian sah, dan jaminan yang kuat.

Berbicara mengenai perjanjian yang sah, jaminan kredit disertai perjanjian (*asesoir*) merupakan aspek penting dalam hubungan antara debitur dan kreditur agar timbulnya rasa kepercayaan bahwa debitur membayar kembali utangnya. Perjanjian lahir menjadi ikatan hukum yang menetapkan hak dan tanggung jawab kedua belah pihak, biasanya mencakup jumlah pinjaman, suku bunga, jangka waktu, juga jenis pembebanan jaminan.

Zekerheid, juga dikenal sebagai *cautie*, adalah kata dalam bahasa Belanda yang merepresentasikan "jaminan," yang terutama merujuk pada metode yang digunakan kreditor untuk memastikan bahwa utang mereka akan dilunasi. Ketentuan hukum yang mengatur mengenai jaminan dalam pelaksanaan perjanjian antara kreditur dan debitur dapat membuat para pihak menjadi terlindungi dan mendapatkan kepastian hukum untuk masing-masing pihak.⁹ Dari interpretasi ini, diperoleh identifikasi bahwa jaminan memiliki beberapa unsur:

⁸ Sjojan, S.H., M.H, Lindryani. "Prinsip Kehati-Hatian (*Prudential Banking Principle*) Dalam Pembiayaan Syariah Sebagai Upaya Menjaga Tingkat Kesehatan Bank Syariah," *Pakuan Law Review* Volume 1, Nomor 2, (2015): 44. DOI: [10.33751/palar.v1i2.927](https://doi.org/10.33751/palar.v1i2.927)

⁹ S.H., M.H., Dr. Ashibly. *Buku Ajar Hukum Jaminan* (Bengkulu, Universitas Prof. Dr. Hazairin, S.H, 2018).

1. Penyelesaian kewajiban yang harus dipenuhi kepada kreditur;
2. Bentuk jaminan yang dapat diukur dalam bentuk nilai uang (asset berwujud); dan
3. Terciptanya hubungan keterikatan hukum antara debitur dan kreditur yang menimbulkan jaminan.

Kegunaannya secara terperinci dapat dijabarkan berikut ini:

- a. Memberikan izin kepada kreditur untuk menagih pelunasan utang dengan menggunakan agunan sebagai sarana untuk memastikan bahwa debitur akan melaksanakan kewajibannya pada tanggal yang dijadwalkan.
- b. Memastikan bahwa debitur masih bertanggung jawab atas pertumbuhan perusahaannya atau tujuan lain yang mendasari utangnya, yang mengurangi kemungkinan bahwa ia akan menyerah pada tujuan-tujuan ini dan membahayakan dirinya sendiri.
- c. Mendorong debitur untuk menyelesaikan tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan perjanjian dan memastikan yang menawarkan jaminan tidak kehilangan aset yang dikomitmenkan kepada bank.¹⁰

Jaminan sendiri dibedakan menjadi jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan imateriil (perseorangan atau *personal guarantee*). Menurut Johannes Bagus Dharmawan, pengacara dari AKHH Lawyers pada wawancara oleh Hukumonline, jaminan yang diterima secara umum di dunia perbankan adalah jaminan fidusia dan Hak Tanggungan, sebab keduanya memiliki kekuatan eksekutorial yang dapat langsung dilaksanakan apabila debitur wanprestasi. Sedangkan jaminan yang lain rawan bermasalah sebab tidak ada regulasi yang jelas dan mendetail sehingga perlu melalui gugatan perdata yang memakan jangka waktu cukup lama.¹¹

Hakikat jaminan kebendaan melekat pada objek yang dijamin sejak keberadaan objek tersebut. Istilah "kebendaan" mengacu pada sifat pemberian hak prioritas pada objek tertentu. Sebaliknya, jaminan pribadi bertumpu pada jaminan yang diberikan oleh kekayaan pribadi seseorang melalui pihak yang menjamin suatu kewajiban atau tanggung jawab, bukan pada pemberian hak prioritas pada benda tertentu kepada pihak mana pun.¹² Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi jaminan gadai, fidusia, Hak Tanggungan, dan hipotek atas kapal laut dan pesawat udara. Di sisi lain jaminan perorangan adalah tanggung-menanggung, penanggung (*borg*), dan perjanjian garansi.¹³ Pada prinsipnya, dalam memberikan kepastian hukum kepada kreditur, tidak semua jenis barang layak berfungsi sebagai bentuk jaminan kepada kreditur. Barang-barang dipergunakan sebagai bentuk agunan harus memenuhi beberapa kriteria, yaitu:

1. Mempercepat dan menyederhanakan proses bagi pihak yang membutuhkan untuk mengakses fasilitas kredit;

¹⁰ Sajow, Cleopatra Pamela, Tommy dan Anis. "Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan," *Lex Privatum* Vol. 10, No. 1 (2022): 177

¹¹ Rizki, Mochamad Januar "Memahami Seluk-Beluk Aspek Hukum Jaminan Kredit," hukumonline.com, 2023. <https://www.hukumonline.com/berita/a/memahami-seluk-beluk-aspek-hukum-jaminan-kredit-1t650c21cb91cb1/>.

¹² H S, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2014).

¹³ Winarsasi, Putri Ayi. *Hukum Jaminan di Indonesia: Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik*. (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020).

2. Tak menghambat kemampuan pihak berutang dalam menjalankan atau mempertahankan bisnisnya;
3. Menjamin kepastian kepada kreditur bahwa asset jaminan dapat segera dilaksanakan proses eksekusinya dan dapat segera digunakan untuk melunasi kewajiban debitur jika diperlukan.¹⁴

Spesifik berbicara mengenai Hak Tanggungan, termaktub dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hak tanggungan adalah hak yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), beserta benda-benda lain yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari tanah, untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Dengan demikian, hak tanggungan memberikan prioritas kepada kreditur tertentu untuk mendapatkan pembayaran utang dibandingkan kreditur lainnya. Hak Tanggungan dalam jaminan utang muncul untuk memastikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditur dalam menjamin kepentingan secara adil untuk semua elemen yang terkait. Berbeda dengan ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, dimaknai bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan untuk utangnya kepada semua kreditur, tanpa memberikan perlindungan khusus kepada salah seorang kreditur. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa jika hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi utang, maka pembayaran kepada kreditur akan dibagi rata sesuai dengan besaran piutang masing-masing. Selain itu, jika harta debitur sudah dialihkan kepada pihak lain, maka harta tersebut tidak lagi dapat dijadikan jaminan untuk utang debitur.¹⁵

Tanah memang bersifat multifungsional, yakni dapat digunakan sebagai sarana untuk memperluas gelar usaha sekaligus pantas dijadikan jaminan untuk suatu utang tertentu. Nilai tanah relatif tetap dan akan selalu meningkat, sehingga apabila tanah dijadikan objek jaminan, akan selalu diutamakan sebab nilainya tidak pernah berkurang.¹⁶ Hak Tanggungan memberikan keamanan sebab sifat jaminannya yang likuid dan "pasti" sebagaimana putusan pengadilan yang sudah inkracht. Hal ini berarti apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan dapat menjual/melelang objeknya melalui pelelangan umum. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Kasus pada perkara Nomor 14/Pdt.Bth/2018/PN Snt adalah sengketa dalam perjanjian utang piutang, di mana Bank BNI Syariah merasa haknya dilanggar dan mengajukan gugatan ke pengadilan. Pada perkara Nomor 14/Pdt.Bth/2018/PN Snt, pihak-pihak yang terlibat adalah Bank BNI Syariah sebagai Penggugat, dengan Tergugat utama M. Sitanggang. Selain itu, PT. Shakiranu Sephikayo sebagai Turut

¹⁴ Silviana, Ana. 2020. "Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHt) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)." *Diponegoro Private Law Review*, Vol 7 No. 1 (2020): 669.

¹⁵ Mahendra, L. Murni, R. A. R., Sumertayasa, & Arya, P. G. (2016). Perlindungan Hak-Hak Kreditur dalam Hal Adanya Pengalihan Benda Jaminan Oleh Pihak Debitur. *Acta Comitas*, 2: 267-280.

¹⁶ Silviana Ana, *op.cit*, (670).

Tergugat I, Sariyanti sebagai Turut Tergugat II, dan Eniwati sebagai Turut Tergugat III juga turut digugat.

Kasus ini berawal dari Bank BNI Syariah yang memberikan fasilitas pembiayaan kepada Turut Tergugat I untuk proyek perumahan Griya Hasanah Pijoan milik CV. Sumber Rizqi berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah yang dibuat pada 25 Maret 2015. Sebagai jaminan untuk pembayaran angsuran, Turut Tergugat I memberikan agunan berupa tanah dengan rencana 6 unit ruko dan 52 unit bangunan yang akan dibangun di atasnya, sesuai dengan SHGB No. 16 seluas 9523 m². Sertifikat ini kemudian dibagi menjadi beberapa SHGB, antara lain SHGB 363, SHGB 364, SHGB 365, SHGB 366, SHGB 376, SHGB 368, SHGB 369, SHGB 370, SHGB 371, SHGB 372, SHGB 373, SHGB 374, SHGB 375, dan SHGB 376. Tanah ini kemudian dibebankan Hak Tanggungan dengan nilai Rp1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah), yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan pada 14 September 2015.

Pada perkembangan selanjutnya, sebagian dari tanah tersebut, yaitu SHGB 364 dan 365, dibeli oleh Turut Tergugat II dan III berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah pada tahun 2014 dan 2016. Namun, hingga 27 September 2018, Turut Tergugat I masih memiliki utang sebesar Rp1.006.255.000 (satu milyar enam juta dua ratus lima puluh lima ribu Rupiah) kepada Penggugat. Masalah muncul ketika di tengah jalan Tergugat bersengketa dengan Turut Tergugat I dalam perkara No. 11/Pdt.G/2017/PN.Snt yang diputus pada 27 April 2017. Sengketa ini terkait kepemilikan SHM atas SHGB No. 363, 364, dan 365, di mana putusan akhir menyatakan bahwa Turut Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan mewajibkan penyerahan tanah kepada Tergugat. Putusan ini dinyatakan inkraht dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi pada 12 April 2018. Namun, dalam gugatan tersebut, Bank BNI Syariah tidak dilibatkan, sehingga kehilangan kesempatan untuk membela haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan atas tanah tersebut.

Bank BNI Syariah merasa dirugikan karena menurut Pasal 7 UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tetap melekat pada objeknya meski berpindah tangan (*droit de suite*), artinya meskipun tanah telah berpindah kepemilikan, Hak Tanggungan yang dimiliki kreditor masih sah dan dapat dieksekusi jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Selain itu, secara hukum, tanah tersebut masih terdaftar atas nama PT. Shakiranu Sephikayo dan menjadi jaminan atas utang kepada Bank BNI Syariah. Berdasarkan situasi tersebut, Bank BNI Syariah mengajukan permohonan kepada hakim untuk menyatakan bahwa eksekusi atas gugatan No. 11/Pdt.G/2017/PN.Snt tidak mengikat dan tidak dapat dilaksanakan (*non-eksekutabel*), serta meminta agar putusan terkait diabaikan demi mempertahankan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan atas tanah tersebut.

Dari kasus yang terjadi, seyogyanya Bank BNI Syariah menggugat dan meminta kejelasan prestasi daripada PT. Shakiranu Sephikayo untuk melunasi utangnya sebab perjanjian yang terjalin dalam kasus ini adalah antara Bank BNI Syariah dengan PT. Shakiranu Sephikayo. Bank BNI Syariah dapat meminta pelunasan utang atas pembiayaan yang telah diberikan terlebih saat kedudukan objek yang dijaminan sudah lemah dan tidak dapat dieksekusi. Bank BNI Syariah dalam kasus ini berkedudukan sebagai kreditor separatis pemegang Hak Tanggungan. Artinya, bank memiliki hak atas jaminan kebendaan hingga memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa harus bergantung pada proses kepailitan debitur. Kedudukan ini memberikan kreditor keistimewaan dalam pelunasan utang. Sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kreditor separatis memiliki hak untuk

mengeksekusi jaminan secara mandiri, seolah kepailitan tidak terjadi. Meskipun demikian, ketentuan ini tidak berarti bahwa jaminan kebendaan tersebut bebas dari proses kepailitan. Jaminan tersebut tetap menjadi bagian dari harta pailit, namun hak eksekusi atas aset tersebut diberikan kepada kreditor yang memiliki hak atas jaminan kebendaan, sehingga kreditor dapat mengambil tindakan eksekusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁷ Sama halnya dengan Hak Tanggungan yang memberikan kekuatan tambahan kepada kreditor untuk mendapatkan prioritas dalam pembayaran utang, meskipun ada situasi hukum tertentu yang dapat mempengaruhi kemampuan kreditor untuk melaksanakan hak tersebut.

Permasalahan utama dalam kasus ini adalah jaminan yang diberikan kepada kreditor separatis ternyata milik pihak ketiga, maka lahir sengketa hukum antara hak kepemilikan dan hak eksekusi. Namun, eksekusi hanya dapat dilakukan terhadap kebendaan yang sah dimiliki debitur. Untuk itu, apabila jaminan ternyata terbukti milik pihak ketiga, kreditor separatis tidak memiliki hak untuk mengambil atau menjual objek jaminan tersebut karena kreditor tidak memiliki hak kepemilikan di atasnya. Meskipun jaminan menjadi non eksekutabel, debitur tetap wajib melunasi utang atas pembiayaan yang telah diberikan kepadanya.

3.1 Kepastian Hukum Bagi Bank Pada Jaminan Yang Tidak Dapat Dieksekusi

Menurut salah satu penafsiran, asas kepastian hukum adalah asas yang mengarah pada suatu skenario di mana hukum bersifat positif, yaitu hukum yang “pasti” memiliki kekuatan nyata. Keberadaan konsep kepastian hukum menunjukkan bahwa seorang individu akan dan dapat melakukan apa yang diantisipasi dalam keadaan tertentu, melindungi mereka yang mencari keadilan dari tindakan yang tidak masuk akal.¹⁸ Tanpa kejelasan hukum, masyarakat tidak yakin apa yang harus dilakukan, dan akhirnya, ketidakpastian pun muncul. Sistem hukum yang tidak tegas menimbulkan kekerasan (*chaos*). Maka, kepastian hukum adalah ketika hukum diterapkan dengan cara yang tidak terpengaruh oleh keadaan yang sewenang-wenang dan tidak ambigu, permanen, dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak subjektif.

Pelaksanaan Hak Tanggungan dalam sistem hukum Indonesia memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari mekanisme penyelesaian sengketa perdata pada umumnya. Fokus utama pelaksanaannya tidak bergantung pada putusan pengadilan, melainkan pada Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat titel eksekutorial. Dalam Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Frasa ini memberikan Sertifikat Hak Tanggungan kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan. Sehingga, Sertifikat Hak Tanggungan dapat langsung dieksekusi tanpa memerlukan proses litigasi di pengadilan untuk mendapatkan putusan tambahan. Ketentuan tersebut memberikan efisiensi dalam proses eksekusi terhadap debitur yang wanprestasi, yaitu tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit. Eksekusi dapat dilakukan melalui pengadilan atau pelelangan umum untuk menjual objek Hak Tanggungan guna melunasi utang debitur. Proses ini memastikan bahwa hak kreditor terlindungi dengan cara yang cepat dan efektif, mengingat Sertifikat Hak Tanggungan memiliki dasar hukum yang kuat sebagai alat eksekusi. Namun, meskipun Sertifikat

¹⁷ Yulius Setiarto. “Hak Eksekutorial Kreditor Separatis: Kapan Dapat Dilaksanakan?” Hukumonline.com. 2024. <https://www.hukumonline.com/berita/a/hak-eksekutorial-kreditor-separatis-kapan-dapat-dilaksanakan-hol20364>.

¹⁸ Bagir Manan dan Kuntanan Magnar. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, (Bandung: PT. Alumni, 2017): 23.

Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan, pelaksanaan eksekusinya tetap memerlukan keterlibatan Pengadilan Negeri atau Kantor Lelang.

Dalam beberapa kasus, debitur yang keberatan terhadap eksekusi dapat mengajukan perlawanan hukum, sehingga eksekusi harus ditunda hingga sengketa diselesaikan. Namun, pelaksanaannya masih berpotensi menghadapi kendala praktis akibat kompleksitas hubungan hukum antara para pihak.¹⁹ Dengan mekanisme ini, pelaksanaan Hak Tanggungan di Indonesia mengedepankan keseimbangan antara perlindungan hak kreditor dan hak debitur, sekaligus memberikan landasan hukum yang jelas untuk penyelesaian utang-piutang yang melibatkan objek berupa hak atas tanah. Hal ini menjadi cerminan dari upaya hukum Indonesia untuk menciptakan sistem yang memberikan kepastian hukum sekaligus efisiensi dalam penyelesaian sengketa perdata.

Kasus yang dipaparkan telah memiliki putusan inkraht yang menyatakan bahwa pihak ketiga berhak atas tanah tersebut, maka kedudukan PT terhadap tanah dan bangunan di atasnya menjadi tidak sah. Hal ini berimbas pada Hak Tanggungan yang dipegang BNI menjadi tidak memiliki objek jaminan yang kuat. Tanah tempat berdirinya bangunan dengan SHGB telah terbukti milik pihak ketiga, maka Hak Tanggungan yang dipegang Bank BNI Syariah atas SHGB tersebut menjadi tidak dapat dieksekusi. Bank BNI Syariah tidak dapat menjual atau melelang aset tersebut untuk melunasi utang dari PT. Shakiranu Sephikayo.

Konflik ini menyebabkan dilema pada kedudukan hukum Hak Tanggungan tersebut. Dalam teorinya, Hak Tanggungan memiliki asas *droit de suite* dimana kreditor pemegang hak jaminan akan selalu mengikuti objek yang dijamin di mana pun dan dalam tangan siapa pun benda itu berada. Jika debitur gagal memenuhi komitmennya, kreditor tetap berhak menjual kebendaan tersebut di pelelangan umum, meskipun barang atau benda telah dialihkan ke pihak lain. Namun, putusan yang inkraht atas sengketa kepemilikan tanah dengan SHM yang sah menyebabkan pihak ketiga memiliki kekuatan hukum lebih tinggi, sehingga putusan ini mengesampingkan hak *droit de suite* dari kreditor karena jaminan SHGB tersebut kehilangan kedudukan hukumnya akibat tidak adanya kepastian hukum atas tanah yang mendasarinya.

Penghapusan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menetapkan beberapa dasar hukum untuk mencabut keberadaan Hak Tanggungan. Salah satu dasar utama adalah penghapusan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, di mana Hak Tanggungan secara otomatis berakhir apabila debitur telah melunasi seluruh kewajibannya kepada kreditor. Dalam hal ini, kreditor wajib menginformasikan kepada Kantor Pertanahan untuk menghapus beban Hak Tanggungan dari sertifikat tanah yang bersangkutan.

Selain itu, Hak Tanggungan juga dapat dihapus jika pihak kreditor secara sukarela melepaskan haknya atas jaminan tersebut. Pelepasan ini dilakukan dengan pernyataan tegas dari kreditor yang dinyatakan dalam akta resmi dan dilaporkan ke Kantor Pertanahan untuk proses administrasi. Di sisi lain, pembatalan Hak Tanggungan juga dapat dilakukan melalui keputusan Ketua Pengadilan Negeri

¹⁹ Pengadilan Tinggi Agama Pekanbaru. "Kewenangan dan Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Syariah". Pa-selatpanjang.go.id, 2024. <https://www.pa-selatpanjang.go.id/id/artikel-pa-slp/1076-kewenangan-dan-problematika-eksekusi-hak-tanggungan-syariah-01-03-2021.html>.

apabila terdapat alasan hukum yang cukup, seperti adanya cacat administratif dalam pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan atau jika proses penjaminan dilakukan secara tidak sah. Dasar lainnya yang memungkinkan penghapusan Hak Tanggungan adalah jika hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dihapus, misalnya karena tanahnya dicabut untuk kepentingan umum, hilang akibat bencana, atau haknya kadaluarsa.²⁰ Dalam situasi ini, Hak Tanggungan kehilangan objeknya sehingga tidak lagi memiliki dasar hukum untuk tetap berlaku.

Proses penghapusan Hak Tanggungan dilakukan melalui prosedur administrasi di Kantor Pertanahan. Kreditur harus mengajukan permohonan dengan melampirkan dokumen-dokumen pendukung, seperti Sertifikat Hak Tanggungan dan bukti pelunasan utang. Setelah seluruh persyaratan terpenuhi, Kantor Pertanahan akan mencoret catatan Hak Tanggungan dari buku tanah, yang menandai berakhirnya beban tersebut.

Penghapusan Hak Tanggungan memberikan dampak hukum penting, terutama bagi pemilik tanah. Setelah Hak Tanggungan dihapus, tanah atau objek yang sebelumnya dijamin menjadi bebas dari beban hukum, sehingga dapat dialihkan atau dimanfaatkan tanpa pembatasan terkait jaminan utang. Dengan pengaturan ini, Undang-Undang Hak Tanggungan memastikan adanya kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat, baik kreditur, debitur, maupun pihak ketiga.

Di sisi lain, Sudikno Mertokusumo, mengutarakan terdapat 6 (enam) cara berakhirnya Hak Tanggungan, sebagai berikut:

1. Pelunasan utang atau pemenuhan perjanjian dengan itikad baik, bebas dari pelanggaran atau perselisihan;
2. Kreditur akan memberikan peringatan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya tepat waktu. Perjanjian biasanya berakhir ketika debitur segera menyelesaikan kinerja dan melunasi utangnya;
3. Tanpa melalui system hukum, kreditur dapat melakukan *parate executie* dengan mengadakan lelang agunan jika debitur wanprestasi. Kesepakatan tersebut diselesaikan ketika utang diselesaikan dengan menggunakan pendapatan lelang;
4. Lelang umum dapat diadakan setelah kreditur mengajukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pengadilan jika debitur wanprestasi;
5. Kreditur dapat mengajukan gugatan terhadap debitur jika ia tidak melaksanakan tanggung jawabnya dan terus menolak melakukan pembayaran utang. Perjanjian utang dapat diselesaikan secara sukarela jika pengadilan memutuskan mendukung kreditur
6. Lelang umum dapat digunakan untuk melakukan eksekusi paksa jika debitur mengabaikan putusan pengadilan. Pengaturan utang dihentikan setelah pendapatan digunakan untuk melunasi pinjaman.²¹

Meskipun demikian, Pemberi Hak Tanggungan akan selalu bertanggung jawab membayar kembali pinjamannya meskipun hak atas tanah telah berakhir. Untuk menghapus hak atas tanah yang telah dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan harus memberikan pernyataan tertulis kepada pemberi Hak Tanggungan atau memohon Pengadilan Negeri untuk membersihkan hak atas

²⁰ Usman, Rachmadi. *Hukum Haminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*. (Malang, PT Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024)

²¹ Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M. Hum, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. (Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2020) ISBN 978-979-007-913-7

tanah tersebut sebagai tanggapan terhadap permintaan pembeli hak atas tanah agar hak atas tanah tersebut dihapuskan dari bebannya.²²

Oleh sebab objek jaminan bersifat non eksekutabel, maka Bank BNI Syariah memiliki hak untuk menuntut ganti rugi terhadap debitur berdasarkan kerugian yang dialami. Hak kreditur beralih dari upaya eksekusi terhadap objek jaminan menjadi hak tuntutan ganti rugi sebagai kompensasi atas aset yang tidak dapat dieksekusi. PT. Shakiranu Sephikayo berkewajiban mencari solusi lain atau memberikan kompensasi kepada Bank BNI Syariah karena telah menjaminkan aset yang kepemilikannya bermasalah. Hal ini dapat diupayakan dengan penegosiasian ulang terkait jaminan atau pelunasan segera atas utang yang dipinjam.

Selain Bank Bank BNI Syariah dapat menuntut hak ganti rugi atau pelunasan segera, Bank BNI Syariah juga dapat mengeksekusi harta lain dari PT. Shakiranu Sephikayo dan/atau mengajukan gugatan wanprestasi sebagai upaya hukum untuk melindungi kepentingan pembiayaan yang telah diberikan. Jika PT. Shakiranu Sephikayo dianggap gagal memenuhi perjanjian pembiayaannya atau apabila tidak adanya itikad baik untuk melunasi utang dan memberikan kompensasi agunan lain, maka Bank BNI Syariah dapat menggugat atas dasar wanprestasi. Bank BNI Syariah dapat menuntut ganti rugi finansial yang timbul akibat kerugian dari jaminan yang batal seperti biaya penyelesaian sengketa, nilai jaminan yang hilang, dan bunga atau denda atas keterlambatan pembayaran. Namun, setiap langkah hukum yang diambil diperlukan pembuktian yang kuat atas kelalaian atau niat dari pihak PT. Shakiranu Sephikayo itu sendiri agar tuntutan dan nilai kerugiannya jelas serta terperinci demi tercapai putusan yang seadil-adilnya.

4. Kesimpulan

Dalam kasus sengketa kepemilikan tanah yang dijadikan objek jaminan oleh PT. Shakiranu Sephikayo kepada Bank BNI Syariah, jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan menjadi non eksekutabel, sehingga bank tidak dapat menggunakan jaminan tersebut untuk pelunasan utang. Situasi ini berimbas pada kedudukan objek jaminan yang hanya dapat dieksekusi apabila kebendaan tersebut sah dimiliki debitur. Untuk itu, Bank BNI Syariah sebagai kreditur separatis tidak memiliki hak untuk mengambil atau menjual objek jaminan tersebut karena kreditur tidak memiliki hak kepemilikan di atasnya.

Meskipun jaminan menjadi non eksekutabel, debitur tetap wajib melunasi utang atas pembiayaan yang telah diberikan kepadanya. Bank BNI Syariah dapat menuntut hak ganti rugi yang timbul akibat kerugian dari jaminan yang batal seperti biaya penyelesaian sengketa, nilai jaminan yang hilang, dan bunga atau denda atas keterlambatan pembayaran. Bank BNI Syariah juga dapat mengeksekusi harta lain dari PT. Shakiranu Sephikayo dan/atau mengajukan gugatan wanprestasi sebagai upaya hukum untuk melindungi kepentingan pembiayaan yang telah diberikan dengan melampirkan bukti-bukti yang mendukung kelalaian atau niat dari debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

²² H S, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2014).

- Afdhal, Mahlil Adriaman, Siti Nur Hidayati, David Humala Sitorus, Dita Perwitasari, Radius Prawiro dan Nur Arifudin, et al. *Hukum Perbankan Indonesia*. CV. Gita Lentera, 2024.
- Bagir Manan dan Kuntanan Magnar. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, (Bandung: PT. Alumni, 2017): 23.
- Hadisoepipto, Hartono. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 2019.
- Hery. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta, PT Grasindo, 2019), 10-11.
- H.S, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014.
- Nugroho, S.H., M.Hum, Dr. Sigit Sapto, dan Yani Purwati, S.h., M.Hum. 2020. *Hukum Perbankan: Mengenal Prudent Banking Principle*. Klaten: Penerbit Lakeisha, 2020.
- Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M.Hum dan Diman Ade. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021.
- Sasea, Enny M. *Hukum Jaminan*. Edited by Winarni, Dwi, Eureka Media Aksara, 2022.
- S.H., M.H., Dr. Ashibly. *Buku Ajar Hukum Jaminan* (Bengkulu, Universitas Prof. Dr. Hazairin, S.H, 2018), 1
- Soedibyo, Anthonius Adhi. *Hukum Jaminan: Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*. Yogyakarta: Jejak Pustaka, 2023.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta, UI-Press, 2019), 50-52
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*. Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024
- Winarsasi, Putri Ayi. *Hukum Jaminan di Indonesia: Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik*. (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020).

Jurnal

- Afandi, Muhamad. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dan Jaminan Hak Tanggungan." *Lex Patrimonium* 1, No. 1, (2022): 10.
- Annisa Puspita Azani, dan Suraji. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dari Sita Eksekusi Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb)." *Jurnal Privat Law* 12, no. 1, 2017: 10-18. <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/50092/pdf>.
- Gregoryo, Terok. "Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit." *LEX PRIVATUM* 1, no. 5 (2024). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3074>.
- Hany, Audilia, dan Taupiqqurrahman. "Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lemabaga Perbankan Berdasarkan Pasal 6 UUHT - Repository UPN Veteran Jakarta." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, vol. 5, no. 2655-7789, 4 Nov. 2021. <http://repository.upnvj.ac.id/15429/1/13693-39047-1-PB.pdf>.
- Mahendra, L. Murni, R. A. R., Sumertayasa, & Arya, P. G. (2016). Perlindungan Hak-Hak Kreditur dalam Hal Adanya Pengalihan Benda Jaminan Oleh Pihak Debitur. *Acta Comitatus*, 2: 267-280.
- Nastiti, Althea, Madeleine Darmawan, Deny Irawan, dan Nurmalita Arifah. "Pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Diatas Hak Milik". *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5 (1), 2023: 363-72. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2385>.
- Prayogo, Tony. "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan

- Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2, 2016.
- Ramadhan, Ilham Aulia, Efi Yulistyowati, dan Agus Saiful Abib. “Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Objek Hak Tanggungan.” *Semarang Law Review* 3 (1) 2022. <http://dx.doi.org/10.26623/slr.v3i1.4745>.
- Sajow, Cleopatra Pamela, Tommy dan Anis. “Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan,” *Lex Privatum* Vol. 10, No. 1 (2022): 177
- Silviana, Ana. “Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).” *Diponegoro Private Law Review* 7 (1) 2020: 28-39. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/8174>.
- Sjofjan, S.H., M.H., Lindryani. “Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Banking Principle) Dalam Pembiayaan Syariah Sebagai Upaya Menjaga Tingkat Kesehatan Bank Syariah.” *Pakuan Law Review* Volume 1, Nomor 2, 2015: 44. DOI: [10.33751/palar.v1i2.927](https://doi.org/10.33751/palar.v1i2.927)
- Subakti, Alvin Riza, and Zakki Adlhiyati. n.d. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya dikuasai Oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 326/Pdt/2015/PT.Smg).” *Jurnal Verstek* 6 (2).

Skripsi

- Halim, Maria Stephannie. “Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.” Skripsi, Universitas Airlangga, Surabaya, 2016.
- Toreh, Deborah, Hendrik Pondaag dan Susan Lawotjo. “Tinjauan Yuridis atas Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan dan Fidusia (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019 dan Putusan Mahkamah Konstitusi No.21/PUU-XVIII/2020)

Artikel

- Pengadilan Tinggi Agama Pekanbaru. “Kewenangan Dan Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Syariah’ (01.03.2021).” Pa-selatpanjang.go.id, October 30, 2024. <https://www.pa-selatpanjang.go.id/id/artikel-pa-slp/1076-kewenangan-dan-problematika-eksekusi-hak-tanggungan-syariah-01-03-2021.html>.
- Mochamad Januar Rizki. “Memahami Seluk-Beluk Aspek Hukum Jaminan Kredit.” hukumonline.com, September 21, 2023. <https://www.hukumonline.com/berita/a/memahami-seluk-beluk-aspek-hukum-jaminan-kredit-lt650c21cb91cb1/>.
- Yulius Setiarto. 2024. “Hak Eksekutorial Kreditor Separatis: Kapan Dapat Dilaksanakan?” Hukumonline.com. 2024. <https://www.hukumonline.com/berita/a/hak-eksekutorial-kreditor-separatis-kapan-dapat-dilaksanakan-hol20364>.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6845)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472)

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.