

# ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN

(Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)

Oleh :

**Popy Roza<sup>1</sup>**

**Sunarmi<sup>2</sup>**

**T. Keizerina Devi Azwar<sup>3</sup>**

**Dedi Harianto<sup>4</sup>**

Magister Kenotariatan - Universitas Sumatera Utara

Alamat : JL. Sivitas Akademika No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,  
Sumatera Utara (20155).

Korespondensi Penulis : [popyrozaa@yahoo.com](mailto:popyrozaa@yahoo.com)

***Abstract.** The executorial title is contained in Article 14 paragraph (3) UUHT which reads "The Mortgage Rights Certificate as intended in paragraph (2) has the same executorial power as a court decision which has obtained permanent legal force and is valid as a substitute for the grosse acte Hypotheek as long as it concerns land rights . However, it seems that the power of executorial title cannot be executed immediately, the phrase "default" by the debtor in the statutory regulations is still abstract and unclear. In decision 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt the auction announcement was announced by KPKNL without complying with the applicable auction procedures. This research method is normative-empirical research using secondary data sources consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Data analysis used qualitative analysis in the form of sentence descriptions so that readers can easily understand them. The results of this research conclude that the executorial title is contained in Article 14 paragraph (3) UUHT which reads "The Mortgage Rights Certificate as referred to in paragraph (2) has the same executorial power as a court*

*Received Desember 27, 2023; Revised Desember 31, 2023; January 07, 2024*

*\*Corresponding author : [admin@mediaakademik.com](mailto:admin@mediaakademik.com)*

## **ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)**

*decision. That the judge's decision in case Number 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt canceling the announcement of the auction for the object of mortgage rights, if viewed based on the applicable laws and regulations, is correct, as stated in Article 20 paragraph (3) UUHT which states that "The sale as intended in paragraph (2) can only be carried out after 1 (one) month has passed after being notified in writing by the giver and/or holder of the Mortgage Rights to interested parties and announced at least within 2 (two) newspapers circulating in the area concerned and/or local mass media, and no party has expressed any objection." In relation to decision number 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt, the debtor admitted that there had been a delay in paying installments to creditors due to a decrease in profits from the debtor's trading business, therefore the creditor wanted to auction the mortgage guarantee belonging to the debtor.*

**Keywords:** *Executorial Title, Mortgage Rights, Court Decisions.*

**Abstrak.** Titel eksekutorial tertuang pada Pasal 14 ayat (3) UUHT yang berbunyi “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Tetapi kekuatan titel eksekutorial terkesan tidak dapat diaksekusi serta merta, frasa “cidera janji” oleh debitur yang ada di peraturan perundang-undangan masih abstrak dan tidak jelas. Pada putusan 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt pengumuman lelang sudah diumumkan oleh KPKNL tanpa mematuhi tata cara pelelangan yang berlaku. Metode Penelitian ini merupakan penelitian normatif-empiris menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Analisis data digunakan analisis kualitatif berupa uraian-uraian kalimat agar mudah dipahami oleh para pembaca. Hasil penelitian ini memberi kesimpulan bahwa Titel eksekutorial tertuang pada Pasal 14 ayat (3) UUHT yang berbunyi “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Bahwa Keputusan hakim pada perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt dengan membatalkan pengumuman lelang atas objek hak tanggungan jika dilihat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah benar, seperti yang tertera pada Pasal 20 ayat (3) UUHT yang menyatakan bahwa

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”. Terkait dengan putusan nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt bahwa debitur mengakui bahwa telah melakukan kemacetan pembayaran angsuran kepada kreditor karena penurunan keuntungan pada usaha dagang yang dilakukan debitur, oleh karena itu kreditor ingin melakukan pelelangan terhadap jaminan hak tanggungan milik debitur.

**Kata kunci:** Titel *Eksekutorial*, Hak Tanggungan, Putusan Pengadilan.

## LATAR BELAKANG

Sertifikat hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan memiliki kekuatan eksekutorial (titel eksekutorial). Titel eksekutorial tertuang pada Pasal 14 ayat (3) UUHT yang berbunyi “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Ketentuan Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan (kreditor) untuk melakukan *parate* eksekusi. Artinya, dalam hal terjadi cidera janji yang dilakukan oleh debitur maka bagi pemegang hak tanggungan bukan saja tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan tetapi juga tidak perlu meminta persetujuan dari penetapan pengadilan untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan.<sup>1</sup> Lebih lanjut dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT mengisaratkan adanya kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dibalik irah-irah “Demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa” sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak tanggungan sehingga dinilai memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hipotik* sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria*, Umsu Press, Medan, 2008, Hal 131.

<sup>2</sup> *Ibid.*,

## **ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)**

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 6 UUHT cedera janji yang dimaksud dinilai memiliki sifat ambiguitas, pada dasarnya pasal tersebut tidak memberikan keterangan bagaimana klasifikasi atau perbuatan yang termasuk dalam cedera janji, sehingga mengakibatkan pemegang hak tanggungan tidak dapat serta-merta melakukan eksekusi objek hak tanggungan dengan menggunakan titel eksekutorial padahal debitur telah cedera janji. Pada sisi lain, titel eksekutorial juga dapat dikatakan lebih menguntungkan debitur. Titel eksekutorial memang masih banyak dipertanyakan keadilannya, terutama bagi debitur, maka dari itu Pasal 14 UUHT yang berisi tentang titel eksekutorial banyak diminta untuk dilakukan pengujian terhadapnya.

Pada prakteknya telah lahir putusan MK Nomor Putusan Nomor 21/Puu-Xviii/2020 yang menguji mengenai Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42) yang selanjutnya sesuai Pasal 30 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Berdasarkan putusan ini Mahkamah Konstitusi menolak permohonan pemohon dengan begitu pengaturan terkait dinyatakan masih berlaku dan tidak berubah ataupun diganti.

Berdasarkan hal tersebut maka seharusnya titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa Putusan MK Nomor 21/Puu-Xviii/2020 menyimpulkan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan Hak Tanggungan yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji (wanprestasi) karena Debitor mengalami keadaan memaksa (*Overmacht/Force*

*Majeure*) maka Debitor diberi hak untuk membuktikannya di pengadilan sebelum eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dilakukan” dan Menyatakan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sepanjang frasa “cidera janji” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “Debitor tidak melaksanakan kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan dari Debitor”.

Sementara pada Putusan Nomor: 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt dengan identitas pelawan dan terlawan, Darman, beralamat Jalan Bukit Apit Nomor 18 RT. 004/RW.001, Kelurahan Bukit Apit Puhun Kecamatan Guguk Panjang, Bukittinggi, Propinsi Sumatera Barat, Pekerjaan Pedagang beragama islam, Afneti, beralamat Jalan Bukit Apit Nomor 18 RT. 004/RW.001, Kelurahan Bukit Apit Puhun Kecamatan Guguk Panjang, Bukittinggi, Propinsi Sumatera Barat, Pekerjaan Pedagang, agama Islam melawan PT Bank Pundi Indonesia, Tbk cq. PT. Bank Pundi Usaha Mikro Kcp Bukittinggi.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan penelitian terhadap sistematisa hukum. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu: “penelitian yang menggambarkan objek, menerangkan dan menjelaskan sebuah peristiwa dengan maksud untuk mengetahui keadaan objek yang diteliti. Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan dua (dua) pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Data penelitian ini terdiri dari data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang relevan pada penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Kekuatan Titel Eksekutorial Akta Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan**

## **ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)**

Pengertian kekuatan eksekutorial dapat ditafsirkan sebagai “hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak berdasarkan dari janji pemberi hak tanggungan bahwa apabila suatu saat debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum. Pada proses tersebut tidak memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan.”<sup>3</sup>

Pemegang hak tanggungan dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. Apabila ada sisa dari hasil penjualan, sisa hasil penjualan tersebut merupakan hak pemberi hak tanggungan. Titel eksekutorial dalam pelaksanaan eksekusi harus secara mudah dan pasti, maka dari itu dalam sertifikat hak tanggungan tercantum irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (ketentuan pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT). Kekuatan eksekutorial terletak pada sertifikat hak tanggungan. Apabila debitur wanprestasi kekuatan eksekutorial baru dapat dilaksanakan. Hak tanggungan langsung dapat dilakukan eksekusi langsung, karena kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.<sup>4</sup>

Eksekusi langsung dapat disebut juga “*parate eksekusi*”, dimana eksekusi akan dapat dilaksanakan secara langsung oleh kreditur dan tidak perlu meminta adanya fiat atau penetapan atau bantuan dari pengadilan. Pelaksanaan eksekusi tersebut melalui pelelangan umum sehingga tidak perlu lagi melalui bantuan pengadilan. Pengertian pemberian kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ialah asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman. Adanya irah-irah tersebut baik putusan atau dokumen dapat dijalankan dan juga dapat di pertanggungjawabkan kepada Tuhan Yang

---

<sup>3</sup> Nur Rizki Siregar, Mohamad Fajri Mekka Putra, “Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi”, *Jurnal USM Law Review* Vol. 5 No. 1 Tahun 2022, hal 137-138.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal 138

Maha Esa. Ketentuan pada Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT terdapat dua dasar hukum untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial, yaitu:

- a. Pasal 6 UUHT tersebut menjelaskan hak pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan; dan
- b. Titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT). Objek hak tanggungan dijual dengan cara pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Cara tersebut merupakan proses untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.<sup>5</sup>

Pasal 6 UUHT menyatakan, bahwa kekuatan eksekutorial HT mengikat dan sepenuhnya hak tanggungan. Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan menjadi dasar dalam upaya paksa agar kreditur mendapat kembali dana yang dipinjamkan kepada debitur wanprestasi secara cepat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Edward Selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Medan terkait dengan peran pengadilan dalam eksekusi objek hak tanggungan yang didalamnya terdapat titel eksekutorial adalah sebatas menjalankan persidangan jika terjadi sengketa, lalu mengeluarkan keputusan yang mana keputusan itu akan menjadi hukum tetap dan mengikat bagi para pihak yang bersengketa di pengadilan.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal 138.

<sup>6</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Edward Selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, Selasa, 21 Feb 2023, Pukul 10.00 WIB

# **ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)**

## **1. Kendala dalam Proses Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial Akta Pembebanan Hak Tanggungan**

### **1. Kendala Substansi**

Menurut Lawrence M Friedman bahwa Substansi adalah “apa yang di kerjakan dan dihasilkan oleh legislator, yang berupa putusan dan ketetapan, peraturan perundang-undangan, dan juga mencakup aturan yang diluar kitab undang undang”.

Adanya keterlibatan masyarakat dalam pembentukan suatu undang-undang akan memberikan dampak terhadap efektivitas pemberlakuan dari undang-undang tersebut. Sebagaimana yang dikatakan oleh Yuliandri, bahwa :

Tidak ada gunanya suatu undang-undang yang tidak dapat dilaksanakan atau ditegakkan, mengingat pengalaman yang terjadi di indonesia menunjukkan banyaknya undang-undang yang telah dinyatakan berlaku dan diundangkan tetapi tidak dapat dilaksanakan. Namun seringkali yang terjadi adalah pembuat undang-undang sangat minim dalam melibatkan partisipasi rakyat seperti halnya dalam pembentukan Undang-Undang Cipta Kerja, Undang-Undang Minerba, dan masih banyak lagi.

Terkait dengan kendala substansi, Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 6 UUHT cidera janji yang dimaksud dinilai memiliki sifat ambiguitas, pada dasarnya pasal tersebut tidak memberikan keterangan bagaimana klasifikasi atau perbuatan yang termasuk dalam cidera janji, sehingga mengakibatkan pemegang hak tanggungan tidak dapat serta-merta melakukan eksekusi objek hak tanggungan dengan menggunakan titel eksekutorial padahal debitur telah cidera janji. Definisi cidera janji ini masih menimbulkan pertanyaan, tidak ada pengertian kongkret dari peraturan perundang-undangan tentang cidera janji. Lalu kendala substansi lain terkait pada tidak adanya pemberitahuan berupa surat penetapan lelang terlebih dahulu oleh kreditor atau KPKNL dalam melakukan pelelangan, hal ini juga merupakan kendala yang harus diperhatikan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan yang didalamnya terdapat titel eksekutorial.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Edward Selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, Selasa, 21 Feb 2023, Pukul 10.00 WIB.

Kendala substansi biasanya berupa tata cara pelelangan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya pada dasarnya debitur tidak melakukan cidera janji, dalam arti debitur masih berniat dan memiliki itikad baik untuk melakukan prestasinya kepada kreditor, tetapi hanya terkendala masalah keuangan. Definisi cidera janji ini masih menimbulkan pertanyaan, tidak ada pengertian kongkret dari seorang debitur yang melakukan cidera janji.

Pada dasarnya ketika perjanjian pokok telah disepakati adanya klausula yang menentukan tentang berapa jumlah angsuran per bulan? tanggal berapa pembayaran angsuran (jatuh tempo), berapa kali termin angsuran, dan sebagainya. Demikian pula ditentukan bentuk cidera janji atau wanprestasi yang terdapat pada klausul perjanjian tersebut, yaitu berupa keterlambatan pembayaran angsuran dan/atau bahkan “gagal bayar” (kredit macet) oleh nasabah selaku debitur. Sehingga parameternya untuk menyatakan kapan debitur “terlambat bayar” dan kapan “gagal bayar”. Hal tersebut cukup dilakukan dengan melihat data pembayaran angsuran dan waktu pembayaran angsuran. Apabila pada waktu yang ditentukan (jatuh tempo angsuran) ternyata nasabah (debitur) tidak membayar angsuran maka debitur sudah bisa dinyatakan cidera janji atau wanprestasi.<sup>8</sup>

## **2. Kendala Struktur**

Sebagai mesin yang di dalamnya ada institusi-institusi pembuat dan penegakan hukum, seperti DPR, Eksekutif, Legislatif, Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan. Di Indonesia sendiri, masih menjadi PR besar bagi negara ini untuk memperbaiki struktur hukum yang ada. Banyaknya oknum yang terlibat dalam kasus korupsi sangat menghambat berjalannya hukum di Indonesia. mulai dari jajaran penegak hukum, hingga pemerintah legislatif maupun eksekutif sering terjerat kasus korupsi. Dengan kondisi struktur hukum yang memprihatinkan tersebut, hukum akan sulit ditegakkan dan keadilan akan sulit dicapai.

Terkait dengan kendala structural dalam permasalahan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang didalamnya terdapat titel eksekutorial berupa kendala kurangnya

---

<sup>8</sup> Sigit Nurhadi Nugraha dan Nurlaili Rahmawati, “Cidera Janji (Wanprestasi) dalam Perjanjian Fidusia”, *JA: Jurnal Al-Wasath* 2 No.2 Tahun 2021, hal 76.

# **ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)**

kordinasi antara para pihak yang berpartisipasi serta para penegak hukum berupa debitur, kreditor, KPKNL dan pengadilan.<sup>9</sup>

Seperti diketahui bahwa kordinasi antara pihak-pihak di atas sangat penting dalam sebuah perbuatan hukum yang dilakukan. Setelah semua persyaratan terpenuhi maka untuk merealisasikan suatu penyaluran kredit diperlukan pembuatan “Perjanjian Kredit” sebagai perjanjian pokok yang menegaskan bahwa telah terjadi suatu hubungan hukum utang piutang antara debitur dengan pihak bank selaku kreditor. Para pihak dalam perjanjian kredit, yaitu bank selaku kreditor, dan masyarakat perorangan atau badan hukum sebagai debitur. Kreditor adalah bank yang menyediakan kredit kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit. Sedangkan debitur adalah orang, badan hukum, atau badan lainnya yang menerima kredit dari kreditor berdasarkan perjanjian kredit.<sup>10</sup>

### **3. Kendala Budaya Hukum Masyarakat**

Budaya hukum adalah hubungan antara perilaku sosial dan kaitannya dengan hukum. Untuk itu diperlukan upaya untuk membentuk suatu karakter masyarakat yang baik agar dapat melaksanakan prinsip-prinsip maupun nilai-nilai yang terkandung didalam suatu peraturan perundang-undangan (norma hukum).

Terkait dengan hal tersebut, maka pemanfaatan norma-norma lain diluar norma hukum menjadi salah satu alternatif untuk menunjang imeplementasinya norma hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Misalnya, pemanfaatan norma agama dan norma moral dalam melakukan seleksi terhadap para penegak hukum, agar dapat melahirkan aparaturnya penegak hukum yang melindungi kepentingan rakyat. Namun keadaan saat ini tampaknya budaya hukum di Indonesia masih tergolong belum baik dikarenakan masih banyak masyarakat yang awam terhadap hukum.

Berkaitan dengan kendala budaya hukum masyarakat ternyata sering terjadi bahwasanya objek hak tanggungan yang akan dieksekusi jika sudah memenuhi tata cara dalam peraturan perundang-undangan mendapatkan kendala atau hambatan berupa

---

<sup>9</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Edward Selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, Selasa, 21 Feb 2023, Pukul 10.00 WIB.

<sup>10</sup> Fita Asih Septiamin dan Anis Mashdurohatur, “Hubungan Hukum Antara Kreditor Dan Debitur Dalam Pelaksanaan Perjanjian Fidusia (Studi Kasus Di PD. BPR BKK Kota Semarang Cabang Gayamsari)”, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Tahun 2017, hal 641.

belum dikosongkannya objek hak tanggungan tersebut, dalam hal ini KPKNL sebagai lembaga pelelangan tidak memiliki hak dan wewenang untuk melakukan pengosongan objek hak tanggungan.<sup>11</sup>

### **Analisa Pertimbangan Dan Keputusan Hakim Mengenai Kekuatan Titel Eksekutorial Akta Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Nomor: 13/Pdt.Plw/2016/Pn.Bkt.**

Keputusan hakim pada perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt dengan membatalkan pengumuman lelang atas objek hak tanggungan jika dilihat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah benar, seperti yang tertera pada Pasal 20 ayat (3) UUHT yang menyatakan bahwa “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Debitur melakukan cidera janji dengan tidak membayarkan kewajiban angsuran kredit kepada kreditor dengan tepat waktu. Debitur menyatakan bahwa ia telat melakukan pembayaran disebabkan karena menurunnya keuntungan usaha dagang yang debitur kerjakan. Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, untuk itu sampai disini dapat dilihat bahwa debitur sudah melakukan cidera janji ataupun wanprestasi. Tetapi debitur menyatakan pula akan melunasi kreditnya kepada kreditor jika diberi waktu tambahan. Dalam hal ini tentu sudah bisa dipastikan bahwa debitur telah melakukan cidera janji yaitu kemacetan pembayaran kepada kreditor, tetapi disini debitur menganggap bahwa kreditor telah melakukan *abuse of power* untuk melakukan pelelangan secara serta-merta kepada jaminan hak tanggungan, sehingga tidak menghiraukan tata cara pelelangan yang telah diatur dalam Undang-Undang.

---

<sup>11</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Edward Selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, Selasa, 21 Feb 2023, Pukul 10.00 WIB.

## **ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)**

Pada perkara yang diputus bahwa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tertanggal 01 April 2016 akan dilakukan Pelaksanaan Lelang tgl. 28 April 2016 yang dilakukan Lelang tgl. 28 April 2016 tempat PT BANK PUNDI Indonesia Tbk Cabang Bukittinggi, berdasarkan hal tersebut maka waktu belum sampai 1 (satu) bulan. Lalu pelelangan dilakukan dengan tidak ada pemberitahuan sama sekali dan tidak memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberaan dengan waktu yang sempit. Maka dengan begitu Pengumuman Lelang Eksekusi tersebut sudah merupakan pengumuman sepihak dan bertentangan dengan aturan yang ada, akibatnya para pelawan telah dirugikan baik moril maupun materil.

Tetapi jika dilihat lagi pada ketentuan titel eksekutorial juga berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku tepatnya pada Pasal 14 ayat (3) UUHT yang berbunyi “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”. Lalu dalam Pasal 6 UUHT juga menjabarkan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwasanya titel eksekutorial melekat pada kreditor dan merupakan hak kreditor untuk melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan jika debitur cidera janji.

Kemudian pada Pasal 20 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa “titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya”. Hal ini tentu menggambarkan bahwasanya meskipun kreditor memiliki hak untuk melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan yang mana setara dengan putusan pengadilan tetapi juga harus memperhatikan tata cara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika dikaitkan dengan teori penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto dipengaruhi oleh 5 faktor, Pertama, faktor hukumnya, kedua, faktor pengak hukum, ketiga, faktor sarana dan prasarana, keempat, faktor masyarakat dan yang kelima, faktor kebudayaan.<sup>12</sup>

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang), jika dikaitkan dengan permasalahan yang di teliti maka faktor hukumnya sudah terpenuhi dibuktikan dengan adanya Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur terkait dengan hak tanggungan dan juga titel eksekutorial yaitu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berikut pula KUHPerdara.
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum. jika dikaitkan dengan permasalahan yang diteliti bahwasanya penegak hukum berupa hakim yang memutus perkara persidangan, hakim memutus perkara dengan memperhatikan secara seksama peraturan perundang-undangan yang berlaku, meskipun titel eksekutorial merupakan hak dari kreditor untuk melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan yang mana setara dengan putusan pengadilan jika debitur cidera janji, tetapi ada tatacara atau mekanisme pelelangan yang diatur pula dalam Undang-Undang yaitu jangka waktu pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur harus selama 1 (satu) bulan sebelum pengumuman lelang diumumkan, tetapi dalam kasus tersebut di atas pemberitahuan belum sampai waktu 1 (satu) bulan, pelelangan dilakukan dengan tidak ada pemberitahuan sama sekali dan tidak memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberaan dengan waktu yang sempit. Maka dari itu faktor penegak hukumnya dinilai sudah terpenuhi.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum. jika dikaitkan dengan permasalahan yang diteliti terkait dengan sarana dan fasilitas tentunya sudah terpenuhi dengan dilaksanakannya persidangan sampai akhirnya ada putusan dari hakim.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. Jika dikaitkan dengan permasalahan yang diteliti maka dapat dilihat

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, UI Press, Jakarta, hal 70.

# ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)

bahwa faktor masyarakat juga telah terpenuhi dengan adanya kreditor dan debitor, tetapi jika berbicara tentang masyarakat secara luas tentunya harus diberikan edukasi kembali terkait dengan hak tanggungan serta titel eksekutorial yang mana ternyata tidak bisa serta merta melakukan pelelangan tetapi harus menaati tata cara yang diatur dalam Undang-Undang.

- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Jika dikaitkan dengan permasalahan yang diteliti maka dapat dilihat bahwa faktor kebudayaan juga telah terpenuhi.

Berdasarkan uraian kaitan faktor yang mempengaruhi penegakan hukum dengan permasalahan yang diteliti di atas maka dapat dilihat bahwasanya penegakan hukum dalam permasalahan eksekusi hak tanggungan oleh titel eksekutorial yang terdapat pada putusan Nomor: 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt dinilai sudah memenuhi persyaratan penegakan hukum menurut soerjono soekanto.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

1. Titel eksekutorial berupa Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah". Pengertian kekuatan eksekutorial dapat ditafsirkan sebagai "hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak berdasarkan dari janji pemberi hak tanggungan bahwa apabila suatu saat debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum.
2. Kendala substansi biasanya berupa tata cara pelelangan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya pada dasarnya debitur

tidak melakukan cidera janji, dalam arti debitur masih berniat dan memiliki itikad baik untuk melakukan prestasinya kepada kreditor, tetapi hanya terkendala masalah keuangan. Definisi cidera janji ini masih menimbulkan pertanyaan, tidak ada pengertian kongkret dari seorang debitur yang melakukan cidera janji. Lalu kendala substansi lain terkait pada tidak adanya pemberitahuan terlebih dahulu oleh kreditor atau KPKNL dalam melakukan pelelangan, hal ini juga merupakan kendala yang harus diperhatikan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan yang didalamnya terdapat titel eksekutorial. Terkait dengan kendala structural dalam permasalahan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang didalamnya terdapat titel eksekutorial berupa kendala kurangnya koordinasi antara para pihak yang berpartisipasi berupa debitur, kreditor, KPKNL dan pengadilan. Berkaitan dengan kendala budaya hukum masyarakat ternyata sering terjadi bahwasanya objek hak tanggungan yang akan dieksekusi jika sudah memenuhi tata cara dalam peraturan perundang-undangan mendapatkan kendala atau hambatan berupa belum dikosongkannya objek hak tanggungan tersebut, dalam hal ini KPKNL sebagai lembaga pelelangan tidak memiliki hak dan wewenang untuk melakukan pengosongan objek hak tanggungan.

3. Keputusan hakim pada perkara Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt dengan membatalkan pengumuman lelang atas objek hak tanggungan jika dilihat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah benar, bahwa “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”. Terkait dengan putusan nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN.Bkt bahwa debitur mengakui bahwa telah melakukan kemacetan pembayaran angsuran kepada kreditor karena penurunan keuntungan pada usaha dagang yang dilakukan debitur, oleh karena itu kreditor ingin melakukan pelelangan terhadap jaminan hak tanggungan milik debitur. Pada perkara yang diputus bahwa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tertanggal 01 April 2016 akan dilakukan Pelaksanaan Lelang tgl. 28 April

## **ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)**

2016 yang dilakukan Lelang tgl. 28 April 2016 tempat PT BANK PUNDI Indonesia Tbk Cabang Bukittinggi, berdasarkan hal tersebut maka waktu belum sampai 1 (satu) bulan. Lalu pelelangan dilakukan dengan tidak ada pemberitahuan sama sekali dan tidak memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberaan dengan waktu yang sempit. Maka dengan begitu Pengumuman Lelang Eksekusi tersebut sudah merupakan pengumuman sepihak dan bertentangan dengan aturan yang ada, akibatnya para pelawan telah dirugikan baik moril maupun materil.

### **Saran**

1. Terkait dengan ketentuan kekuatan titel eksekutorial pada pembebanan jaminan hak tanggungan harusnya lebih diperkuat lagi, karena titel eksekutorial merupakan hak yang mutlak bagi kreditor untuk melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan, selain itu jika kekuatan titel eksekutorial lebih diperkuat lagi akan menjadi gambaran bagi debitor agar tidak lagi banyak perkara debitor cidera janji.
2. Jika kendalanya terkait dengan belum kongkretnya aturan hukum yang tersedia tentunya bisa melakukan upaya dengan melaporkannya atau menggugat ke pengadilan, nantinya hal tersebut akan diputus oleh hakim dan keputusan hakim tersebut tentu dapat menjadi aturan hukum yang kongkret dan harus ditaati oleh para pihak yang bersengketa. Jika kendalanya berupa belum dikosongkannya objek hak tanggungan yang didalamnya ada titel eksekutorial dengan catatan pada proses persidangan sampai putusan hakim kreditor dinyatakan menang dan debitor terbukti bersalah lalu objek hak tanggungannya harus dieksekusi tetapi belum dikosongkan tentunya dapat dilakukan upaya melaporkan kembali ke pengadilan untuk nanti akan memberitahukan bahwa objek hak tanggungan akan dikosongkan sebanyak 2 (dua) kali, jika belum dikosongkan juga maka pengadilan akan mengutus aparat untuk kemudian secara tegas melakukan pengosongan terhadap objek hak tanggungan tersebut.

- Keputusan hakim pada suatu perkara menjadi aturan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak, disarankan kepada para penegak hukum di pengadilan untuk mengawal ditegakkannya putusan hakim yang telah dibuat.

## **DAFTAR REFERENSI**

### **Buku**

- Adrianto. 2020. *Manajemen Kredit*, CV. Penerbit Qiara Media, Pasuruan.
- Atmadja, I Dewa Gede & I Nyoman Putu Budiarta. 2018. *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang.
- Ali, Achmad. 2017. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta.
- Ashibly. 2018. *Hukum Jaminan*, MIH Unihaz, Bengkulu.
- Asshiddiqie, Jimly dan Ali Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta.
- Asyhadie, Zaeny dan Rahma Kusumawati. 2018. *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Depok.
- Arifin, Zaenal. 2010. *Dasar-Dasar Penulisan Karya Ilmiah*, Grasindo, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Bahsan, M. 2015. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Dahlan, Abdul Aziz. 2009. *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*. Genta Publishing, Yogyakarta.
- Dharmawan, Ni Ketut Supasti, dkk. 2016. *Klinik Hukum Perdata*, Udayana University Press, Denpasar.
- Fuady, Munir. 2007. *Dinamika Teori Hukum*, GHalia Indonesia, Jakarta.
- Hanifah, Ida, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*, Pustaka Prima, Medan.

# ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)

- Harahap, M. Yahya. 1996. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Hutagalung, Arie S. 2002. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbaini. 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Khairandy, Ridwan. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, UII Press, Yogyakarta.
- Mamudji, S.S. 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Mamudji, Sri. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok.
- Marzuki, Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Mashudi, H. dan Moch, Chidir Ali. 2001. *Pengertian-Pengertian elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet. II, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Moleong, Lexy J. 1993. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muhamad, Abdul kadir. 2000. *Segi Hukum Lembaga keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad, Abdul kadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cetakan I. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta.
- Ramadhani, Rahmat. 2018. *Hukum Agraria*. Medan: Umsu Press.
- . 2018. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Prima, Medan.
- . 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, CV. Pustaka Prima, Medan.

- Rahardjo, Satjipto. 2003. *Sisi lain Dari Hukum di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Santoso, Lukman Az. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta.
- Satrio, J. 2002. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* cet. IV, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sinungan, Muchdarsyah. 2000. *Manajemen Dana Bank*. Bumi Aksara.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan Asaz-Asaz, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- Soekanto, Soerjono. 2007. *Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. UI Pres, Jakarta.
- . 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Cetakan Keempat*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Subagiyo, P. Joko. 2014. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Paktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Subagiyo, Dwi Tatak. 2018. *Hukum Jaminan Dalam perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia*, UWKS Press, Surabaya.
- Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*.:PT Intermasa, Jakarta.
- Sudarto. 2010. *Kapita Selekta Hukum Pidana*. Alumni, Bandung.
- Suparji. 2021. *Jaminan Kebendaan dalam pembiayaan*, UAI Press, Jakarta.
- Suryabrata, Sumadi. 2006. *Metodologi Penelitian*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sunggono, Bambang. 2005. *Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada, jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika, Jakarta.

# ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)

Suryono, Leli Joko. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: LP3M.

Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Syaprida, Ida & Yati Sumiharti. 2004. *Teori Semantik*, Erlangga, Jakarta.

Warman, Edi. 2014. *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, SofMedia, Medan.

Yulia. 2018. *Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe.

Zakiyah. 2015. *Hukum Perjanjian*, Lentera KreasiIndo, Yogyakarta.

## Jurnal dan Karya Ilmiah

Ajimat, Wahyuning dan Amin Purnawan, “Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (Sht) Dalam Perjanjian Kredit Pada Pt Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang”, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 2017.

Anton Suyatno, “Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial”, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Volume 3, Nomor 1 Maret 2014.

Goesniadhie, Kusnu, “Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik”, *Jurnal Hukum* No. 2 Vol. 17 2010.

Halim, Maria Stephannie, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Comune* Vol. 1 No. 1 2018.

Hanavia, Evie, “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan” *Jurnal Repertorium* Vol IV No 1 Tahun 2017

IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, “Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia”, *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3 No. 1 Tahun 2020.

Lina Puspawati, “Hukum Kebendaan Perdata”, *Jurnal Hukum dan Keadilan* Vol. 4 No. 1 2017.

- Mopeng, Andhika, “Hak-Hak Kebendaan Yang Bersifat Jaminan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata”, *Jurnal Lex Crimen* Vol. 6 No. 10 Tahun 2017.
- Nur Adhim, Ana Silviana, and Cinthya Govianda, „Problematika Pembatalan 605 Sertifikat Tanah Dalam Kawasan Otorita Batam ( Studi Putusan Ptun Tanjung Pinang No : 15 / G / 2014 / PTUN-TPI )“, *Law, Development & Justice Review*, Vol. 2 No. 1 Tahun 2019.
- Nur Rizki Siregar, Mohamad Fajri Mekka Putra, “Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi”, *Jurnal USM Law Review* Vol. 5 No. 1 Tahun 2022.
- Pambudi, Eko Setyo, “Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi Kpknl Madiun)”, *Jurnal Repertorium* Vol. 4 No. 2 2017.
- Puspawati, Lina, “Hukum Kebendaan Perdata”, *Jurnal Hukum dan Keadilan* Vol. 4 No. 1 2017.
- Riyanto, Andi dkk, “Tugas Dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang”, *Jurnal Diponegoro Law* Vol. 5 No. 2 2016.
- Rufaida, Khifni Kafa dan Rian Sacipto, “Tinjauan Hukum Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Tanpa Titel Eksekutorial Yang Sah”, *Jurnal Refleksi Hukum* Vol. 4 No. 1 2019.
- Tanjung, Vivi Lia Falini, “Implementasi Asas-Asas Umum Hukum Kebendaan Dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2 No. 1 Tahun 2017.
- Trisadini Prasastinah Usanti, “Lahirnya Hak Kebendaan”, *Jurnal Perspektif* Vol. 27 No. 1 Tahun 2012.
- Usanti, Trisadini Prasastinah, “Lahirnya Hak Kebendaan”, *Jurnal Perspektif* Vol. 27 No. 1 Tahun 2012.

# ANALISIS YURIDIS TITEL EKSEKUTORIAL ATAS HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 13/PDT.PLW/2016/PN.BKT)

Vivi Lia Falini Tanjung, “Implementasi Asas-Asas Umum Hukum Kebendaan Dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2 No. 1 Tahun 2017.

Widjaja, Adi, dkk, “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan”, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* Vol. 3 No. 1 2018.

Wijanarko, Gatot, “Tanggung Jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Samarinda Terhadap Penyelesaian Piutang Macet Tanpa Jaminan”, *Journal Of Law* Vol. 1 No. 1 2019.

Wijayanta, Tata, “Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga”, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol 14 No. 2 2014.

## Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Putusan Nomor: 75/PDT/2016/PT-Medan.

## Internet

Afifah, Yuni, “Guru Besar FH UNAIR Ungkap Karakteristik dan Prinsip Hak Tanggungan Dalam Mewujudkan Sistem Hukum Jaminan Yang Baik”, melalui <https://fh.unair.ac.id/guru-besar-fh-unair-ungkap-karakteristik-dan-prinsip-hak-tanggung-dalam-mewujudkan-sistem-hukum-jaminan-yang-baik/> , diakses 20-03-2023.

Carolina, Gracia, “Metode Penalaran Deduktif dan Induktif”, melalui <https://www.zenius.net/blog/metode-penalaran-deduktif-dan-induktif>, diakses 20-03-2023.

Danisa, Debora & Stefani Ditamei, “Pengertian Substansi adalah: Ini Ragam Kebutuhan dan Penggunaannya”, melalui <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6219806/pengertian-substansi-adalah-ini-ragam-kebutuhan-dan-penggunaannya> , diakses 20-03-2023.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Mekanisme Permohonan dan Pelaksanaan Eksekusi”, melalui <https://pn-koba.go.id/mechanisme-permohonan-dan-pelaksanaan-eksekusi-riil/> , diakses 20-03-2023.

Wikipedia, “Struktur”, melalui <https://id.wikipedia.org/wiki/Struktur> , diakses 20-03-2023.