

PARATE EXECUTIE HAK TANGGUNGAN
**(Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 561/Pdt.G/2019/PN
Jkt.Utr)**

M Rizqy Yudha Hariansyah dan Muhamad Harun
¹**Fakultas Syariah Dan Hukum**
Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang

ABSTRAK

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam menangani perkara Nomor 561/Pdt.G/2019/PN Jktk.Utr tentang *parate executie* Hak Tanggungan berpendapat bahwa segala keberatan atas suatu pelelangan suatu objek jaminan haruslah diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukan dengan memasukkan gugatan, disamping itu juga adanya konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR, sedangkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan undang-undang kepada kreditur untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri manakala debitur wanprestasi. Berdasarkan uraian tersebut terdapat dua rumusan masalah yaitu: 1. Apa faktor pertimbangan yang digunakan oleh hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam kasus *parate executie* hak tanggungan yang dijelaskan dalam Putusan Nomor: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr? 2. Bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah terhadap pertimbangan hakim dalam kasus *parate executie* hak tanggungan yang dijelaskan dalam Putusan Nomor: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr? Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif. Data yang digunakan berasal dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr tentang *parate executie* Hak Tanggungan sebagai bahan hukum primer dan peraturan perundang-undangan serta referensi lainnya sebagai bahan hukum sekunder. Peneliti mengumpulkan data dengan teknik studi pustaka yang selanjutnya dianalisis dengan metode deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bilamana ada pihak yang berkeinginan agar eksekusi lelang tersebut ditunda atau dibatalkan maka haruslah diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan, kemudian terkait pelaku *ghashab* dalam hal ini debitur menghalang-halangi objek dari pembeli yang beritikad baik haruslah segera meninggalkan tanahnya tersebut secara sukarela, karena terdapat dosa yang besar bagi pelaku-pelaku *ghashab*.

Kata kunci: Hak Tanggungan, *Parate Executie*, *Ghashab*

ABSTRACT

The Panel of Judges at the North Jakarta District Court in handling case Number 561/Pdt.G/2019/PN Jktk.Utr concerning parate executie Mortgage Rights is of the opinion that all objections to an auction of a collateral object must be submitted in the form of opposition and not by filing a lawsuit, besides that There is also a conflict of norms between Article 6 UUHT and Article 224 HIR, while the execution of mortgage rights based on Article 6 UUHT is the authority given by law to creditors to sell mortgage rights under their own authority when the debtor is in default. Based on this description, there are two problem formulations, namely: 1. What are the consideration factors used by the judge at the North Jakarta District Court in the parate executie case of mortgage rights described in Decision Number: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr? 2. What is the perspective of sharia economic law on the judge's considerations in the case of partial execution of mortgage rights described in Decision Number: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr? The type of research used is normative legal research. The data used comes from the decision of the North Jakarta District Court Number

561/Pdt.G/2019/PN Jkt.UTr concerning parate execution of Mortgage Rights as primary legal material and statutory regulations and other references as secondary legal material. Researchers collected data using library study techniques which were then analyzed using descriptive analysis methods. The results of the research show that if there is a party who wishes that the auction execution be postponed or canceled then it must be submitted in the form of resistance and not in the form of a lawsuit, then related to the perpetrator of ghashab in this case the debtor obstructing the object of a buyer with good intentions must immediately leave the land. voluntarily, because there is a big sin for the Spermpertrators of ghashab.

Keywords: Mortgage Rights, Parate Executie, Ghashab

A. PENDAHULUAN

Pada saat ini menuju abad ke-21, begitu berkembang pesatnya kontrak berbagai macam kontrak, berbagai macam perjanjian, baik perjanjian *nominaat*(bernama) dan *inominaat* (tidak bernama) yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam pasal 1329. Kontrak atau perjanjian berkembang pada saat ini sebagai konsekuensi yang logis dari berkembangnya kerjasama bisnis antar pelaku bisnis.¹

Perjanjian-perjanjian ini menimbulkan perikatan antara para pihak, perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak dalam lapangan hukum harta kekayaan yang menimbulkan hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak yang lain dalam suatu prestasi. Siapa dua pihak ini yaitu debitur dan kreditur, debitur adalah pihak yang berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur adalah pihak yang berhak atas suatu prestasi. Lalu prestasi itu apa dan bentuk-bentuk prestasi itu seperti apa, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, inilah yang harus dilaksanakan debitur kepada kreditur. Dalam pelaksanaan kontrak ini sangat diperlukan adanya keyakinan dari kreditur bahwa debitur benar-benar akan melaksanakan kewajibannya akan melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang sudah diperjanjikan.

Lalu apa arti jaminan itu, jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan. Prestasi ini bisa dalam berbagai macam kontrak antara lain, kontrak kredit atau perjanjian kredit antara debitur dan kreditur dalam pemberian kredit pada saat sebelum mengusulkan kredit sebelum mengusulkan dana kepada debitur maka kreditur biasanya akan melihat beberapa hal untuk menimbulkan keyakinan pada diri kreditur antara lain, karakter, modal, kapasitas, kemudian *condition of economic*, dan juga kolateral atau jaminan. Dari beberapa hal ini yang paling mudah dilihat adalah jaminan. Jaminan secara hukum mempunyai fungsi untuk mengkover utang, karena itu jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para kreditur yaitu kepastian akan pelunasan utang debitor atau penjamin debitor.²

Jaminan ini ada jaminan umum dan jaminan khusus, kita bisa melihat di dalam pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada pasal 1131 KUHPerdata disitu dikatakan bahwa semua harta benda milik debitur baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak baik benda yang sudah ada maupun benda yang akan ada dikemudian hari menjadi jaminan bagi perikatan debitur tersebut dengan para kreditur. Jadi disini meliputi semua harta benda milik debitur digunakan untuk menjamin pelaksanaan prestasi debitur tersebut kepada seluruh kreditur,

¹ Jeinal Bawarodi, "Penerapan Pernjanjian Sewa Beli di Indonesia dan Akibat Hukumnya", Jurnal Lex Privatum, Vol. 2, No. 3, (Agustus 2014), diakses 01 Oktober 2024, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6154>, 11.

² Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, "Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang", Jurnal Sosial Humaniora (JSH), Vol. 8, No. 1, (Juli 2015), diakses 01 Oktober 2024, <http://iptek.its.ac.id/index.php/jsh/article/view/1247>, 121.

ini menunjukkan adanya jaminan umum jadi meliputi seluruh harta benda milik debitur, dalam jaminan umum ini kedudukan kreditur adalah sama tidak ada yang didahulukan satu terhadap yang lain namanya adalah kreditur konkuren, kreditur konkuren ini adalah kreditur yang memiliki piutang konkuren, piutang konkuren adalah piutang yang kedudukannya sama dengan piutang-piutang lainnya. Dalam perjanjian seperti ini kedudukan kreditur masih sangat kurang terjamin perlindungannya karena kedudukannya sama, kedudukannyakonkuren sama dengan kreditur lainnya.

Oleh karena itu pada umumnya kreditur membutuhkan adanya jaminan khusus, sehingga di dalam pasal 1132 KUHPerdara seluruh harta benda milik debitur sebagaimana yang diatur dalam pasal 1131 menjadi jaminan bersama bagi para kreditur kecuali ada alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu terhadap piutang yang lainnya, dari kata kecuali ada alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu terhadap piutang yang lainnya ini menunjukkan bahwa adanya jaminan khusus. Hak didahulukan tetap melekat pada kreditur meski terjadi kepailitan debitur, kreditur mempunyai kedudukan sebagai kreditur separatis.³

Jaminan khusus terbagi atas jaminan perorangan dan jaminan kebendaan, dalam jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang menjadi objek jaminan namun ada seorang pihak ketiga yang menjamin akan melaksanakan kewajiban debitur jika debitur wanprestasi sedangkan dalam jaminan kebendaan ada benda tertentu yang menjadi objek jaminan. Dalam jaminan kebendaan ini kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen sehingga lebih terlindungi kedudukannya karena memiliki kedudukan istimewa kedudukan preferen lebih didahulukan dalam pelunasan piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini masuk dalam kategori penelitian hukum doktrinal/normatif, yang merupakan bentuk penelitian hukum yang menganalisis peraturan hukum, baik yang diuraikan secara tertulis maupun yang tidak tertulis. untuk mendapatkan suatu temuan. Mukti Fajar menyampaikan penelitian hukum normatif merupakan penelitian terhadap dunia norma atau sistem norma. Sistem norma yang dimaksud mencakup prinsip-prinsip, regulasi, pedoman dari peraturan hukum yang berlaku, keputusan pengadilan, perjanjian, serta pandangan doktrinal (ajaran). Penelitian doktrinal/normatif juga dapat fokus pada pemeriksaan dan analisis terhadap asas-asas hukum.kaidah-kaidah, aturan perundang-undangan, teori-teori, doktrin, kontrak-kontrak, atau mencari petunjuk dari dokumen hukum lainnya yang berkaitan dengan isu hukum tersebut, dengan tujuan untuk menemukan jawaban yang sesuai dengan norma hukum yang berlaku.Penelitian ini berkaitan dengan kepustakaan (*library research*), yang mana analisis dalam penelitian ini ialah studi putusan mengenai sengketa dalam konteks ekonomi syariah terkait dengan penolakan terhadap pelaksanaan eksekusi parate HT.Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif. Dengan konsep legis-positivistis ini, pendekatan tersebut berpendapat bahwa hukum diartikan sebagai kaidah yang dibentuk secara tertulis dan diumumkan instansi atau individu sipemilik kewenangan negara.⁴Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini sesuai dengan pilihan yang akan ditelaah oleh peneliti, yaitu bagaimana pertimbangan dan sudut pandang hukum ekonomi syariah yang terdapat dalam Pengadilan Negeri yaitu putusan dengan nomor perkara: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.

Penelitimenggunakan dalam hal ini jenis datanya adalah jenis data kualitatif. Penelitian hukum normatif yang ingin peneliti lakukan ialah ingin menganalisis baik atau buruk bukan banyak atau sedikit, menentukan baik atau buruk, jadi kebaikan, keburukan, kecocokan, keadilan

³ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Rrosedur Pembebanan dan Eksekusi): Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Gadai Saham, dan Hipotek Kapal Laut*, (Depok: Kencana, Cet. 1, 2017), 36.

⁴ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021), 64.

itu tidak bisa dihitung banyak atau sedikitnya, tapi bisa dihitung secara kualitasnya. Sumber data yang peneliti gunakan ialah bahan hukum primer, yaitu kumpulan-kumpulan materi hukum dan mempunyai karakteristik otoritatif, berarti berisi norma peraturan yang mengikat (memiliki otoritas).⁵ Bahan hukum primer ini meliputi: Putusan Nomor: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr, al-Qur'an, Hadits, KUH Perdata, UU No 4/1994 mengenai HT atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Bahan hukum sekunder memberi penjelasan tentang bahan hukum primer, contohnya Rancangan Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP) hasil penelitian (studi hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum yang sah, dan sebagainya.⁶ Dalam penelitian ini, sumber bahan hukum sekunder yang dimanfaatkan meliputi, artiel jurnal, referensi buku, temuan (*novelty*) suatu penelitian, serta materi hukum sekunder lainnya yang relevan sesuai judul skripsi.

Adapun penelitian ini dalam hal teknik pengumpulan data tersebut diperoleh melalui pengumpulan teori-teori relevan sesuai topik perlawanan terhadap pelaksanaan parate eksekusi HT dalam putusan nomor: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr. Pada dasarnya, studi kepustakaan melibatkan pengumpulan berbagai dokumen terkait peraturan perundang-undangan yang termasuk sebagai bahan hukum primer. Bahan hukum primer ini bersifat otoritatif, mengikat, dan mencakup berbagai peraturan perundang-undangan, mulai dari undang-undang dasar hingga peraturan yang lebih spesifik. Selanjutnya, mengumpulkan semua bahan terkait dengan judul penelitian ini ditambah lagi dengan bahan hukum berikutnya dengan memilih sejumlah buku-buku, temuan-temuan studi sebelumnya dan tulisan-tulisan ilmiah dalam artikel atau jurnal-jurnal.

Analisis data kualitatif ialah teknik yang dipergunakan dalam penelitian ini. Teknik analisis data kualitatif merujuk pada pengkajian mendalam terhadap data yang sudah ada, dengan tujuan untuk menilai atau mengukur kualitas dari data tersebut agar dapat menghasilkan temuan yang relevan. Jadi, data yang sudah ada dianalisis secara kualitasnya atau secara mendalam. Meray Hendrik Mezak di dalam jurnalnya mengatakan jika tujuan penelitian adalah menguji kualitas substansi atau isi dari norma atau kaidah hukum, maka analisisnya haruslah bersifat kualitatif, yang berarti argumen-argumen yang disusun didasarkan pada kualitas pandangan para ahli hukum, doktrin, teori, dan juga formulasi norma hukum yang ada.

C. PEMBAHASAN

Analisis pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam memutus perkara *parate executie* hak tanggungan Nomor: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

Profesi Hakim merupakan salah satu tugas mulia yang telah ditentukan oleh sang *khaliq* kepada seseorang makhluk (manusia) pilihannya, karena itu tidak semua orang dapat menyandang menjadi profesi Hakim, kecuali atas izin Allah.⁷ Adapun peran profesi hakim dalam masyarakat secara umum adalah mengadili berdasarkan hukum dengan tidak membeda-bedakan orang. Selain harus bertanggung jawab terhadap profesinya, seorang hakim juga harus memiliki tanggung jawab terhadap pihak-pihak lain yaitu dalam hal ini penggugat dan tergugat. Tugas penting seorang hakim adalah untuk mengelola keadilan kepada pihak dengan kejujuran, adil,

⁵ David Tan, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum", Jurnal Nusantara: Ilmu Pengetahuan Sosial, Vol. 8, No. 8, (2021), diakses pada 07 November 2023, https://scholar.google.co.id/citations?view_op=view_citation&hl=id&user=Pv1hdYYAAAAJ&citation_for_view=Pv1hdYYAAAAJ:3fE2CSJlrI8C, 2472.

⁶ Djulaeka dan Devi Rahayu, *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019), 104.

⁷ Pengadilan Tinggi Kalimantan Utara, *Hakim Sebagai Penegak Hukum dan Keadilan*, (<https://ptakaltara.go.id/2023/08/15/hakim-sebagai-penegak-hukum-dan-keadilan/>), diakses pada 13 Januari 2024, pukul 08:56 WIB.

legitimasi, dan kebiasaan. Seorang hakim juga harus bertanggung jawab kepada masyarakat agar menimbulkan kepercayaan dari masyarakat terhadap pengadilan.

Di Indonesia, jabatan hakim merupakan profesi hukum yang melekat pada dirinya, sehingga dalam melakukan sesuatu hal seolah jubah hakim selalu dikenakannya. Untuk itu terdapat pengaturan mengenai kode etik dan perilaku hakim terhadap profesinya, pihak ketiga dan masyarakat yang dalam hal ini merupakan tanggung jawabnya sebagai seorang hakim yang dianggap mengetahui semua tentang hukum atau asas *ius curia novit*. Asas ini diturunkan dari pasal 5 ayat (1) UU No. 48/2009 mengenai Kekuasaan Kehakiman yang berisi “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”, bahwa dalam konteks asas hukum tentang *ius curia novit* sebetulnya mengedepankan bahwa setiap hakim atau hakim di pengadilan dianggap tahu setiap peraturan atau hukum yang berlaku, asas ini sangat berkaitan dengan Asas *rechtweigening* atau dikenal dengan asas larangan menolak suatu perkara juga diturunkan dari Pasal 10 ayat (1) UU Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan “Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”.⁸

Sehubungan dengan perkara sengketa bisnis hak tanggungan Nomor: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr yang diajukan PT. Huma Bange Indah sebagai Penggugat kepada PT. BRI, Persero Tbk cq. PT. Bri, Persero Tbk Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading sebagai Tergugat I, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memiliki wewenang untuk menyelesaikan perkara terkait perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama (Pasal 50 UU No.2/1986). Untuk menyelesaikan sengketa terkait dengan eksekusi hak tanggungan tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hakim sebagai berikut:

Pertama, bahwa meskipun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 3201K/Pdt/1984 mengatakan “Penjualan obyek jaminan tanpa melalui pengadilan merupakan PMH”; merujuk pula pada Yurisprudensi MA RI No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan *parate executie* yang dilakukan dengan meminta persetujuan Ketua PN ditambah pernyataan yang juga didasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPperdata yakni PMH dan Lelang yang dilakukan menjadi batal. Artinya suatu pembatalan mengenai eksekusi hak tanggungan harus dimintakan kepada hakim, sebagaimana juga bunyi daripada Pasal 1266 KUHPperdata “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang tertimbang balik, manakala satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”, namun proses lelang yang dilakukan oleh PT. BRI, Persero Tbk cq. PT. Bri, Persero Tbk Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading sebagai Tergugat I merupakan lelang eksekusi atas Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 UU No. 4/1996 mengenai HT Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *juncto* janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmatische verkoop*) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dari sertipikat Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang menjadi jaminan kredit yang telah macet, oleh karenanya harus diajukan perlawanan. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bilamana ada pihak yang berkeinginan agar eksekusi lelang tersebut ditunda atau dibatalkan maka haruslah diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan.

Pertimbangan majelis hakim terkait keberatan terhadap Eksekusi Lelang seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan sebelum Lelang, menggunakan dasar hukum sebagaimana bunyi daripada Pasal 1266 KUHPperdata “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang tertimbang balik, manakala satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”, sehingga *parate executie* yang diajukan tergugat I pada tergugat II merupakan lelang eksekusi atas Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 UU No. 4/1996

⁸ Yuristawan Pambudi Wicaksana, *Implementasi asas Ius Curia Novit dalam penafsiran hukum putusan hakim tentang keabsahan penetapan tersangka*, Jurnal Lex Renaissance, Vol. 3, No. 1 (2018).

tentang HT Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah(UU Hak Tanggungan), *juncto* janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmatische verkoop*) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dari sertifikat Hak Tanggungan atas Objek Sengketa adalah sudah tepat.

Adapun yang menjadi pokok pertimbangan majelis hakim ialah, bahwa maksud dan tujuan gugatan PT Huma Bange Indah sebagai Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai PMH yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II karena akan melakukan Pelelangan terhadap 2 (dua) obyek Agunan Kredit dari Penggugat yaitu Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 222/Pisangan Baru tanggal 27 Januari 1997 dengan surat ukur No. 7759/1996 tanggal 20 Desember 1996 terletak di Jalan Pisangan Baru Tengah No. RT. 008 RW. 015 Kelurahan Pisangan Baru Kecamatan Matraman Kota Jakarta Timur seluas 275 m² (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Ny. Dumaria Dotor Paimatua, dan Sebidang Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 556/Rambutan tanggal 17 Mei 1990 dengan gambar situasi No. 2794/1989 tanggal 21 Oktober 1989 terletak di Jl. Outer Ring Road (Lingkar Luar) RT. 009 RW. 003 Kelurahan Rambutan Kecamatan Ciracas Jakarta Timur seluas 296 m² (Dua ratus Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Ny. Dumaria Dotor Paimatua, yang bertentangan Pasal 224 HIR/258 Rbg yang mengharuskan Eksekusi (Lelang) harus melalui Fiat Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri.

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut diatas, maka dengan sendirinya pemeriksaan pokok perkara sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat haruslah juga dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karenanya Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Meskipun pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam Peraturan DJKN No: 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang namun tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Pelaksanaan lelang eksekusi HT oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sering mendapat gugatan dari pihak debitor maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang.⁹ Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah PMH. Tuntutan/petitum yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan PMH.¹⁰ Namun, Penggugat dalam positanya hanya menjelaskan mengenai dugaan PMH oleh Para Tergugat.

Pada intinya UUHT terdapat kerancuan yakni dalam pasal 6 UUHT yang berbunyi:”Apabila debitor 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”.

Dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT yang berbunyi: “Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang

⁹Detami Pradiksa, Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-samarinda /baca-artikel /12786 /Gugatan- dalam Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggungan-oleh-KPKNL.html>, diakses 15 Januari 2024 pukul 14:05 WIB.

¹⁰ Abdul Khalim, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id /artikel /baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>, diakses 15 Januari 2024 pukul 14:05 WIB.

eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 *Reglemen* Indonesia yang Diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 *Reglemen* Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).”

Dan penjelasan Pasl 14 ayat (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". dan (3) UUHT 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. yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg yang isinya adalah “Surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "atas nama keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Dalam hal menjalankan surat yang demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, maka dapat diperlakukan peraturan pada bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan Hakim. Jika hal menjalankan putusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti.”

Kondisi ini menyebabkan adanya multi penafsiran antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Hal ini membuat asas kemudahan dan kepastian hukum *parate executie* hak tanggungan menjadi tidak tercapai, karena pada akhirnya Kreditur dalam hal ini sebagai Pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan UUHT sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum UUHT. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan *parate executie* merupakan perintah Undang-Undang (*ex lege*) bukan berdasarkan Perjanjian. Sehingga sebagai Undang-Undang Khusus, sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* maka UUHT merupakan aturan hukum yang bersifat Khusus (*lex specialis*) yang mengesampingkan KUHPerdara (*lex generalis*).¹¹

Asas *lex specialis derogat legi generali*, artinya undang-undang khusus mengalahkan atau mengenyampingkan undang-undang umum. Tujuan asas ini adalah untuk mengatasi konflik antara undang-undang yang luas substansi pengaturannya berhadapan dengan undang-undang yang lebih sempit substansi pengaturannya. Konflik antara undang-undang seperti kasus di atas ialah pasal-pasal yang ada di KUHPerdara dan pasal-pasal UUHT. Maka dalam hal ini, pasal-pasal yang terdapat di dalam UUHT-lah yang dianggap khusus sehingga pasal-pasal tersebut harus dimenangkan.

Asas *lex specialis derogat legi generali*, inilah yang menjadi asal-muasal darimana konsep istilah “konflik norma” digunakan, karena memang ada ketidakjelasan di antara *lex specialis* dan *lex generalis*-nya, sehingga kedua substansi hukum tersebut saling merusak harmonisasi seperti apa yang seharusnya diterapkan pada suatu kasus hukum.

Kedua, dalam hal Penggugat mencoba menghalang-halangi Pemilik Objek yang sah, yaitu Pemenang Lelang untuk menguasai Objek Sengketa karena penggugat tidak secara sukarela meninggalkan objek sengketa yang telah beralih haknya secara hukum melalui eksekusi lelang, dan masih menempati lokasi, bahwa dalam hal ini Penggugat telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yaitu menempati objek yang bukan miliknya lagi dengan cara melawan hukum, maka majelis hakim hanya menerima eksepsi Tergugat I dan tidak menetapkan Penggugat telah

¹¹Siti Rahayu Korompot, “Analisis Yuridis Parate Executie pada Pasal 6 Undang-undang tentang Hak Tanggungan yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR”, *Jurnal At-Tanwir Law Review*, Vol. 3, No. 2, (2023), diakses 02 Oktober 2024, <https://journal.umgo.ac.id/index.php/Atlarev/article/download/2398/1373>, 227.

melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum atau dengan kata lain majelis hakim tidak mempertimbangkan tindakan penggugat tersebut sebagai perbuatan melawan hukum dan hanya menerima eksepsi tergugat I.

Kemudian yang menjadi permasalahan selanjutnya apabila seorang tereksekusi lelang masih menempati atau menguasai secara fisik atas barang lelang yang laku terjual. Secara aturan, hak orang yang dijual barangnya pindah kepada pembeli segera setelah perjanjian jual beli ditutup. Untuk menguatkan kedudukan pemenang lelang, KPKNL memberi surat keterangan kepada pembeli (Pasal 200 ayat 10 HIR, 218 ayat 1 Rbg). Dengan dasar-dasar tersebut, orang yang masih menempati barang jaminan yang telah laku lelang harus meninggalkan barang jaminan tersebut. Jika debitur masih bersikeras menguasai barang laku lelang tersebut, maka pemenang lelang meminta penerbitan *grosse* lelang untuk pengosongan lelang yang akan disampaikan ke PN untuk bantuan pengosongan. Kemudian Ketua PN setempat membuat surat perintah kepada juru sita supaya dengan bantuan Pengadilan Negeri, jika perlu dengan bantuan polisi, barang tetap itu ditinggalkan atau dikosongkan olehnya beserta keluarganya (Pasal 200 ayat 11 HIR, 218 ayat 2 Rbg).¹² Pelaksanaan eksekusi riil ini diawali dengan permohonan *grosse* yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat oleh pemenang lelang selaku pemilik hak. Berdasarkan permohonan tersebut Ketua PN menindaklanjutinya dengan melakukan *aanmaning*. Dalam hal tereksekusi tersebut tidak mengosongkan barang lelang secara sukarela maka Ketua PN mengeluarkan penetapan berupa perintah kepada Juru Sita untuk mengeksekusi secara paksa dan bila perlu dengan bantuan polisi dengan disaksikan oleh dua orang saksi.

Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Memutus Perkara *parate executie* hak tanggungan Nomor: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

Pengambilan keputusan dalam memutus sengketa terkait perkara *parate executie* Hak Tanggungan sangat penting dilakukan oleh Majelis Hakim guna menyelesaikan sengketa yang tentunya sudah melalui pertimbangan-pertimbangan hukum. Oleh karena itu penegakan hukum perlu dilakukan dengan tegas, tidak pandang bulu maka dikenal dengan istilah *law enforcement* dan setiap individu ada hak ketika berurusan dengan suatu hukum atau *equality before the law*.¹³ Berdasarkan Putusan PN Jakarta Utara No:561/Pdt.G/2019/Pengadilan Negeri Jakarta.Utr, Majelis Hakim pada perkara *a quo* memberikan pertimbangan hukumnya untuk menjawab atau memberi keadilan terkait *parate executie* Hak Tanggungan antara PT. Huma Bange Indah sebagai Penggugat dengan PT. BRI, Persero Tbk cq. PT. Bri, Persero Tbk Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading, Tbk. sebagai Tergugat I dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa telah dinyatakan oleh tergugat I melalui eksepsinya dalam pokok perkara poin 14-16, Poin tersebut menjabarkan mengenai penggugat merupakan pihak yang tidak beritikad baik,

14. Bahwa Penggugat pada saat melakukan mediasi dengan Penggugat dalam Perkara *a quo*. Penggugat mendalilkan secara lisan bahwa menyetujui untuk melakukan pembayaran pokok kewajiban penggugat. Sebagaimana dalil gugatan penggugat, dan dikurangi hasil dari penjualan agunan yang telah dilakukan lelang;

15. Bahwa namun hingga batas waktu mediasi terlewati, penggugat tidak kunjung melaksanakan hal tersebut;

16. Bahwa pada dasarnya penggugat disini hanyalah mencoba untuk menghalang-halangi pemilik objek yang sah, yaitu pemenang lelang untuk menguasai objek sengketa. Penggugat tidak

¹² Detami Pradiksa, Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-samarinda/baca-artikel/12786/Gugatan-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggungan-oleh-KPKNL.html>, diakses 15 Januari 2024 pukul 14:05 WIB.

¹³ Subiharta, *Profesi Hakim Sebagai Pengawal Keadilan dan Menjalankan Amanah*, <http://pt-samarinda.go.id/>, diakses pada 15 Januari 2024 pukul 17:15 WIB.

secara sukarela meninggalkan objek sengketa yang telah beralih hak nya secara hukum melalui eksekusi lelang, dan masih menempati lokasi, bahwa dalam hal ini penggugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yaitu menempati objek yang bukan miliknya dengan cara melawan hukum.

Kemudian, tergugat 1 menyampaikan pula pada poin 17-18 dalam pokok perkara eksepsinya bahwasanya penggugat merupakan debitur yang dinilai mampu dan secara sukarela bersedia untuk menjual agunan yang ia jaminkan kepada kreditur atau berdasar ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan apabila terjadi wanprestasi.

17. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: a) Pasal 1338 KUH Perdata: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik; b) Pasal 1870 KUHPerdata: bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yangmendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

Dengan demikian, segala persetujuan-persetujuan yang ada dalam dokumen-dokumen yang telah ditandatangani oleh Penggugat bersedia untuk menanggung segala akibat dan konsekuensi hukumnya terhadap Perjanjian Kredit yang telah dinikmati, dalam Hal Ini Penggugat telah melakukan Wanrestasi terhadap Perjanjian Kredit;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dan mengingat Addendum Perjanjian Kredit Nomor: B. 44/SH-01/9/2017 Tanggal 29 September 2017 adalah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, termasuk membuktikan bahwa Penggugat secara sadar dan sukarela menjamin Objek sengketa pada tergugat 1 sebagai jaminan pelunasan hutang penggugat.

Terakhir dinyatakan kembali oleh tergugat 1 melalui poin 27 di dalam eksepsi pokok perkaranya mengenai tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) dari penggugat haruslah ditolak yaitu dengan menambahkan:

27. Bahwa sebagai catatan penggugat tidak secara sukarela meninggalkan objek yang telah laku lelang tersebut, dalam hal ini penggugat menduduki suatu objek dengan cara melawan hukum, mohon majelis hakim dapat mempertimbangkan tindakan penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Majelis hakim memberikan pertimbangan hukumnya dengan menyatakan menerima eksepsi tergugat 1 tersebut; menyatakan perkara ini seharusnya diajukan dengan cara perlawanan. Pertimbangan hukum majelis hakim tersebut menyatakan bahwa gugatan penggugat selaku debitur tidak bisa dikabulkan karena Menimbang, bahwa Suatu Jaminan Kredit yang telah diletakkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU no 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dipersamakan kedudukannya dengan Putusan Pengadilan negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, daan lebih jauh disebutkan bahwa Jika Debitur melakukan Cidera janji/wanprestasi, Kreditur diberi hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksekusi Pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat I adalah objek hak Tanggungan yang dipersamakan dengan Eksekusi Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka bilamana ada pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan Eksekusi lelang tersebut atau yang berkeinginan agar eksekusi lelang tersebut ditunda atau dibatalkan maka haruslah diajukan dalam bentuk Perlawanan dan bukan dalam bentuk Gugatan.

Menurut penulis meskipun *ghashab* bermakna merampas namun salah satu unsur daripada *ghashab* adalah menghalang-halangi pemilik yang sah untuk memanfaatkan hartanya itu secara leluasa atau miliknya tanpa ada intervensi dari pihak luar.

Jelas adanya perbuatan ini sangat dilarang dalam agama karena telah merugikan satu pihak dengan menguasai harta orang lain tanpa hak, meskipun harta yang telah dikuasai tersebut sedikit jumlahnya, tetapi jelas hukumnya haram untuk dilaksanakan.

Dalam sengketa *parate executie* tersebut, majelis hakim kesulitan dalam memutuskan dan mengadili perkaranya karena konflik norma antara pasal 6 UUHT dan pasal 224 HIR/258 Rbg. Dalam perkembangan selanjutnya ketika pembeli lelang sudah sah secara hukum memiliki tanah yang ia beli melalui KPKNL pihak yang terkait disini yaitu debitur tidak mau meninggalkan objek agunannya dan tetap pada kehendak dan pendiriannya bahwa objek agunan tersebut tidaklah bisa dikosongkan, terlebih lagi dijual melalui lelang pasal 6 dan bukan di bawah tangan yang dimana harganya bisa lebih tinggi dan debitur merasa sangat dirugikan.

Akan tetapi fakta yang terjadi untuk menyelesaikan masalah di atas pelaku *ghashab* tanah tetap bersikeras untuk tidak meninggalkan tanah tersebut dengan tidak secara sukarela meninggalkan dan mengosongkan agunannya tersebut justru debitur pada kasus tersebut terkesan menghalang-halangi dan bersikap acuh tak acuh terhadap perkembangan kasus yang ia gugat sendiri melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Hukum Islam memandang bahwa perbuatan melawan hukum dalam hal ini sesuatu barang lelang yang sudah bukan lagi miliknya karena haknya sudah beralih akan tetapi pemilik lama tidak secara sukarela meninggalkan objek lelang adalah *ghashab*. *Ghashab* artinya mengambil hak orang lain dengan paksa (*zha'lim*). Sedangkan menurut istilah syara' ialah menguasai hak orang lain secara aniaya. Ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa perbuatan *ghashab* hukumnya haram dan orang yang melakukannya berdosa. Barangsiapa yang *ghashab* berupa harta, maka ia wajib mengembalikan harta tersebut kepada pemiliknya, walaupun ia harus menanggung beban pengembalian (dengan harga) berlipat ganda. Dan wajib ia (membayar ganti rugi) menambal kekurangan barang yang di-*ghashab*, misalnya kain yang dipakai, atau barang yang berkurang walau tidak dipakai. Tentu si pelaku tindakan tersebut mendapat dosa atas perbuatannya.¹⁴

Sedangkan dalam hukum syara' *ghashab* tanah ini dikenal sebagai perampasan tanah, yang mana yang dimaksud dengan perampasan tanah adalah penguasaan harta tanpa izin pemilik harta tersebut dan menghalangi pemilik dengan hartanya sehingga pemilik tidak dapat memanfaatkan hartanya. Dan hal ini diatur didalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II Bab XVI, yaitu:

Pasal 431 Menghalang-halangi pihak atau pihak-pihak untuk menggunakan kekayaannya dan Mengingkari keberadaan wadi'ah bih termasuk perampasan Pasal 432 (1) Pelaku perampasan diharuskan mengembalikan harta yang dirampasnya apabila harta itu masih ada dalam kekuasaannya. (2) Segala biaya yang berhubungan dengan transportasi yang berkaitan dengan penyerahan harta rampasan adalah tanggungjawab pelaku perampasan.

Pasal 433 (1) Pelaku perampasan wajib memperbaiki dan atau mengganti kerusakan harta yang telah dirampasnya; (2) Pelaku perampasan wajib mengganti harta yang telah dirampasnya Apabila harta tersebut telah hilang atau telah dipindahtangankan; (3) Penggantian harta dapat dilakukan dengan harta yang sama atau dengan nilai harganya.

Pasal 441 Pelaku perampasan benda tetap wajib mengembalikan benda itu kepada pemiliknya tanpa penambahan atau pengurangan.

Pasal 442 Pelaku perampasan wajib membongkar bangunan dan atau menebang tanaman yang dilakukannya di atas tanah yang dirampasnya atau mengeluarkan dana untuk biaya penebangan dan pembongkaran, apabila tanah rampasan akan dikembalikan kepada pemiliknya.

¹⁴ Ahmad Thohir Khaulani, *Ghashab di pondok pesantren Daarun Najaah (tinjauan pendidikan akhlak)*, (Semarang: UIN Walisongo, 2015), 5

Pasal 436 Pelaku perampasan berhak mengadu ke pengadilan apabila korban perampasan menolak untuk menerima harta yang telah dirampasnya.

D. KESIMPULAN

Terdapat dua poin yang menjadi dasar pertimbangan hakim pengadilan negeri Jakarta utara dalam memutus perkara *a quo* diputuskan tidak sah dan harus dilakukan melalui fiat pengadilan, yakni pertama, karena adanya konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR, kedua, tidak ada penawaran atau dengan kata lain kesempatan kepada penggugat untuk melakukan penjualan objek jaminannya secara di bawah tangan pada pelaksanaan lelang, ketiga, seharusnya penggugat ketika mempermasalahkan atau menggugat suatu objek jaminan yang sudah dilakukan pelelangan, bukan melalui surat gugatan melainkan mengajukan perlawanan. Berdasarkan hasil analisis, Pasal 6 UUHT merupakan hukum materiil dan Pasal 224 HIR merupakan hukum formil, karena kedua pasal tersebut merupakan sumber hukum yang berbeda sehingga tidak dapat dikonflikkan dan pelaksanaan eksekusi lelang melalui *parate executie* telah sesuai berdasarkan Pasal 6 UUHT. Selain itu selama proses pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur maka sah dan benar sesuai dengan ketentuan.

Pertimbangan hakim dalam perspektif hukum ekonomi syariah pada eksepsi tergugat I, penyelesaiannya yaitu pemilik tanah sah yaitu Bambang Haryanto Prayitno adalah pemilik hak dari tanah tersebut karena sudah dilakukan jual beli. Keempat *madzhabyang* ada sepakat bahwa pelaku *ghashab* wajib mengembalikan barang yang ia *ghashab* kepada pemiliknya dan segera meninggalkan obyek lelang secara sukarela. Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sendiri *ghashab* tanah ini dikenal sebagai perampasan tanah yang kemudian diatur dalam pasal 430-440 bagian pertama dan pada bagian kedua terdapat dalam pasal 441-443. Dalam kasus ini unsur yang harus dipenuhi yaitu Menghalang-halangi pihak atau pihak-pihak untuk menggunakan kekayaannya dan Mengingkari keberadaan wadi'ah bih termasuk perampasan dan Pelaku perampasan benda tetap wajib mengembalikan benda itu kepada pemiliknya tanpa penambahan atau pengurangan.

E. DAFTAR PUSTAKA

Sumber buku:

- Angkasa, N., Wardani, Y. K., Zulkarnain, A. Y., Faisal, A., Gunawan, M. H., & Shafira, M. (2019). Metode penelitian hukum sebagai suatu pengantar. *CV. Laduny Alifatama. Lampung.*
- Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Atikah, I. (2022). *Metode Penelitian Hukum*
- Djulaeka, S. H., & Devi Rahayu, S. H. (2020). *Buku Ajar: Metode Penelitian Hukum*. Scopindo Media Pustaka.
- Nugroho, S. A., & SH, M. (2017). *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*. Kencana.
- Rosyadi, H. I. (2017). *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Kencana.
- Solikin, H. N. (2021). *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Penerbit Qiara Media.
- Suadi, H. A., & SH, M. (2017). *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori dan Praktik Ed Revisi (Vol. 1)*. Kencana.
- Winarta, F. H. (2022). *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional: Edisi Kedua*. Sinar Grafika.
- Yahman, S. H. (2021). *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual*. Jakad Media Publishing.

- Aji, L. M. P. (2022). *Penyalahgunaan hak merek pada kasus pengisian air minum isi ulang di desa Padamara telaah hukum islam & UU No. 20 Tahun 2016 tentang merek dan indikasi geografis* (Doctoral dissertation, UIN Mataram). <https://etheses.uinmataram.ac.id/3706/>.
- Arifin, Z. (2016). Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berbasis Nilai Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 191-199. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1439>
- snaini, A., & Aprianto, R. (2019). Kedudukan Harta Dan Implikasinya Dalam Perspektif Al-Qur'an dan Hadis. *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 5(1), 15-29. <https://www.academia.edu/download/87577316/1449.pdf>.
- Dewi, N. M. T. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1), 81-89. <https://journal.undiknas.ac.id/index.php/JAH/article/view/3223>.
- Jamhir, J., & Alhamra, M. (2019). Tindak Pidana Penggelapan dalam Hukum Positif Ditinjau Menurut Hukum Islam. *Legitimasi: Jurnal Hukum Pidana dan Politik Hukum*, 8(1), 81-102. <https://jurnal.ar-raniry.ac.id/index.php/legitimasi/article/view/6441>.
- Koto, I., & Faisal, F. (2021). Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Benda Bergerak Terhadap Debitur Wanprestasi. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 774-781. <http://www.mahesainstitute.web.id/ojs2/index.php/jehss/article/view/739>.
- Kusyadi, K., Jufri, M., & Yadi, J. (2023). Dinamika posisi identitas Etnis Tionghoa di Tanjungpinang dalam tinjauan teori identitas sosial. *Nautical: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia*, 1(10), 722-728. <https://jurnal.arkainstitute.co.id/index.php/nautical/article/view/453>.
- Murat, R. I. *Parate Eksekusi Hak Atas Tanggungan Debitor Pailit dalam Perjanjian Back to Back (Studi Putusan Pengadilan Nomor: 114/Pdt. Sus-PKPU/2019/PN. Niaga. Jkt. Pst.)* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta). <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/65319>.
- Prasetyawati, N., & Hanoraga, T. (2015). Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang. *Jurnal Sosial Humaniora (JSH)*, 8(1), 120-134. <http://iptek.its.ac.id/index.php/jsh/article/view/1247>.
- Prawilandari, B. (2017). *Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Studi Kasus di PT. BPR Payung Negeri Bestari)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau). <http://repository.uin-suska.ac.id/20275/>.
- Purba, A. N. (2016). Analisis Yuridis terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit Macet pada PT. Bank Sumut (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 167/pdt. g/2013/pn. mdn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 270/pdt/2014/pt-mdn). *Premise Law Journal*, 20, 164967. <https://www.neliti.com/publications/164967/analisis-yuridis-terhadap-pelaksanaan-parate-eksekusi-hak-tanggungan-atas-kredit>.
- Sari, A. (2022). *Fenomena Ghashab Santriwati di Pondok Pesantren Riyadlatul 'Ulum Kec. Batanghari Kab. Lampung Timur (Tinjauan Patologi Sosial)* (Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung). <http://repository.radenintan.ac.id/17691/>.
- Pengadilan Negeri Jakarta Utara, *Sejarah Pengadilan Negeri Jakarta Utara*, (www.pn-jakartautara.go.id/index.php/tentang-kami/profil-pengadilan/sejarah-pengadilan), diakses 10 September 2023.
- Pengadilan Tinggi Kalimantan Utara. *Hakim Sebagai Penegak Hukum dan Keadilan*. from <https://pta-kaltara.go.id/2023/08/15/hakim-sebagai-penegak-hukum-dan-keadilan/>
- Pradiksa, Detami. *Gugatan dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh KPKNL*. from <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-samarinda /baca-artikel /12786 /Gugatan-dalamPelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggungan-oleh-KPKNL.html>.

- Suparman, I. F. (2014). *Hambatan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet di PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk.* Retrieved July 16, 2023, from Perpustakaan Universitas Gadjah Mada: https://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/70761.
- Torang, G. A. (2012). *Universitas Indonesia Library.* Retrieved July 16, 2023, from <https://lontar.ui.ac.id/detail?id=20299054&lokasi=lokal#parentHorizontalTab2>.
- Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004, from <https://peraturan.bpk.go.id/>