



## Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)

Muhammad Firza<sup>1</sup>, Rizki Ikrar Prihatanto<sup>2\*</sup>, Gunawan Kristiwanto<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Pancasila, Jakarta, Indonesia

\*Corresponding Author: [rizki.ikrar.prihatanto@gmail.com](mailto:rizki.ikrar.prihatanto@gmail.com)

### Info Artikel

Direvisi, 15/12/2025

Diterima, 10/01/2026

Dipublikasi, 21/01/2026

### Kata Kunci:

Hak Tanggungan;  
Eksekusi; Kepastian  
Hukum; Pihak Ketiga;  
Perlindungan Hukum;

### Abstrak

Penelitian ini berfokus pada bagaimana sengketa antara debitur dan pihak ketiga memengaruhi proses eksekusi hak tanggungan, dengan Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Teluk Kuantan sebagai dasar kajian. Latar belakang penelitian ini adalah maraknya perselisihan mengenai kepemilikan objek jaminan pada tahap eksekusi, yang sering menimbulkan ketegangan antara kebutuhan akan kepastian hukum bagi kreditur dan kewajiban melindungi hak pihak lain yang bertindak dengan itikad baik. Pendekatan yang digunakan merupakan metode penelitian hukum normatif yang menggabungkan analisis terhadap regulasi, konsep-konsep hukum yang relevan, serta studi terhadap putusan pengadilan. Dari hasil penelitian diketahui bahwa eksekusi dalam perkara tersebut dibatalkan karena ditemukan kecacatan hukum pada proses peralihan hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan. Pengadilan menegaskan bahwa pihak ketiga yang mengajukan keberatan adalah pemilik yang sah dan tidak memiliki niat buruk, sehingga tindakan eksekusi harus dinyatakan tidak sah. Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini menegaskan bahwa mekanisme eksekusi hak tanggungan harus dilakukan dengan mempertimbangkan keselarasan antara asas kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Selain itu, penelitian juga menyoroti perlunya penerapan prinsip kehati-hatian secara lebih ketat oleh lembaga perbankan ketika menerima objek tanah sebagai jaminan, guna meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.

### Abstract

*This study examines the impact of disputes between debtors and third parties on the execution process of mortgage rights, utilizing Decision Number 22/Pdt.Bth/2023/PN Teluk Kuantan as the primary point of analysis. The background of this research stems from the frequent conflicts over the ownership of collateral objects during execution, which often create tension between the need for legal certainty for creditors and the obligation to protect the rights of good-faith third parties. The research employs a normative legal method that combines an examination of regulations, relevant legal concepts, and an analysis of judicial decisions. The findings reveal that the execution in this case was annulled due to legal defects in the transfer of land rights that served as the object of the mortgage. The court confirmed that the third party filing the objection was the legitimate owner and acted in good faith, rendering the execution invalid. Based on these findings, the study emphasizes that the execution of mortgage rights must balance the principle of legal certainty with the need to protect good-faith third parties. Furthermore, the research highlights the importance of stricter application of the principle of prudence by banking institutions when accepting land as collateral, to reduce the risk of similar disputes arising in the future.*

### Keywords:

Mortgage Rights;  
Execution; Legal  
Certainty; Third Party;  
Legal Protection;

## PENDAHULUAN

Hak tanggungan merupakan instrumen jaminan kebendaan yang memegang peran penting dalam sistem pembiayaan berbasis aset di Indonesia karena memberikan kepastian bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan utang melalui penjualan objek jaminan ketika debitur gagal memenuhi prestasinya. Secara normatif, hak tanggungan menempatkan tanah sebagai objek jaminan yang memiliki kekuatan kebendaan, sehingga hak tersebut mengikuti bendanya dan dapat dilaksanakan melalui mekanisme eksekusi selama syarat-syarat hukum terpenuhi. Akan tetapi, dalam praktik, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak selalu berjalan secara sederhana sesuai aturan formil; sering muncul kendala ketika muncul keberatan terkait status kepemilikan objek jaminan dari pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian kredit, yakni pihak ketiga yang mengajukan klaim atas objek tersebut. Situasi ini menimbulkan konflik antara prinsip kepastian hukum atas hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan dan kebutuhan untuk melindungi hak kepemilikan substantif pihak lain yang bertindak dengan itikad baik.<sup>1</sup>

Sengketa mengenai kepemilikan objek jaminan yang sedang dalam proses eksekusi bukan sekadar kasus yang muncul secara sporadis, tetapi mencerminkan adanya problem mendasar dalam penerapan asas kepastian hukum pada praktik pelaksanaan hak tanggungan. Dalam banyak keadaan, ketika suatu objek jaminan telah dibebani hak tanggungan dan kemudian dieksekusi karena debitur tidak memenuhi kewajibannya, muncul pihak lain yang menyatakan memiliki hak atas objek yang sama. Situasi ini memunculkan benturan antara kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dan prinsip perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang bertindak dengan itikad baik.

Dalam praktik, perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap eksekusi umumnya bertumpu pada dua dasar utama: adanya kepentingan hukum yang sah atas objek yang sedang dieksekusi serta adanya kerugian konkret yang timbul akibat tindakan eksekusi tersebut. Oleh karena itu, pengadilan wajib melakukan penilaian substantif terhadap kedua unsur tersebut sebelum menentukan apakah eksekusi dapat diteruskan atau justru harus dibatalkan. Hal ini menegaskan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak dapat diperlakukan sekadar sebagai prosedur administratif, melainkan harus dijalankan dengan prinsip kehati-hatian dan perhatian terhadap asas keadilan bagi semua pihak yang memiliki keterkaitan hukum dengan objek jaminan.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa meskipun hak tanggungan dibekali dengan kekuatan eksekutorial yang idealnya memberikan jaminan kepastian bagi kreditur, kenyataannya instrumen ini masih menyisakan kerentanan ketika status kepemilikan objek jaminan tidak diverifikasi secara menyeluruh. Situasi ini bukan hanya menunda pelaksanaan eksekusi, tetapi juga dapat melemahkan kepercayaan terhadap hak tanggungan sebagai instrumen jaminan yang efektif dalam melindungi kepentingan kreditur. Oleh sebab itu, diperlukan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai tata cara penyelesaian eksekusi hak tanggungan apabila keberadaan objek jaminan dipersoalkan oleh pihak ketiga, sehingga pelaksanaan eksekusi tetap berada dalam koridor keadilan dan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam sistem hukum perdata Indonesia.

Dalam praktik peradilan, persoalan tersebut tampak jelas dalam Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, di mana proses eksekusi objek hak tanggungan menghadapi hambatan signifikan akibat timbulnya klaim kepemilikan dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa mereka adalah pemilik sah atas tanah yang dijadikan jaminan. Pihak ketiga ini mengajukan keberatan terhadap eksekusi dengan dalil bahwa objek jaminan tidak sepenuhnya berada dalam penguasaan debitur serta terdapat cacat hukum dalam proses pembebaan hak tanggungan oleh pihak bank. Kondisi ini menggambarkan adanya benturan antara kekuatan

<sup>1</sup> Galih Kurnia Sakti & Ana Silviana. (2024). Perlindungan hukum pihak ketiga dari asas droit de suite dalam eksekusi hak tanggungan. *NOTARIUS*, 17(1), 1–15.

eksekutorial sertifikat hak tanggungan yang dijamin undang-undang dengan kebutuhan untuk melindungi hak kepemilikan substantif pihak lain yang bertindak dengan itikad baik.

Sertifikat hak tanggungan secara hukum memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Artinya, ketika debitur wanprestasi, kreditur berwenang menjual objek jaminan melalui lelang umum tanpa harus lebih dahulu mengajukan gugatan ke pengadilan. Namun dalam perkara ini, pengadilan dihadapkan pada persoalan hukum yang tidak sederhana: di satu sisi, pengadilan harus memastikan kepastian hukum dan efektivitas hak tanggungan sebagai sarana pelunasan utang, tetapi di sisi lain, pengadilan juga wajib memberikan perlindungan terhadap hak-hak pihak ketiga yang dapat dirugikan akibat kekeliruan administratif maupun substansial dalam proses pembebanan jaminan.

Perkara ini menjadi contoh konkret bagaimana pengadilan harus menempatkan asas kepastian hukum dan asas keadilan secara proporsional, terutama ketika terdapat perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap pelaksanaan eksekusi. Dalam kasus tersebut, pengadilan tidak hanya menilai aspek prosedural dari eksekusi hak tanggungan, melainkan juga melakukan pemeriksaan mendalam terhadap kebenaran materiil atas status kepemilikan objek jaminan. Penilaian tersebut meliputi pemeriksaan dokumen kepemilikan, sejarah peralihan hak atas tanah, serta itikad para pihak yang terlibat. Pendekatan demikian menegaskan bahwa eksekusi hak tanggungan bukan tindakan administratif semata, melainkan harus dijalankan dengan cermat berdasarkan asas kehati-hatian, asas publisitas, dan asas spesialitas, agar tidak melanggar atau mengabaikan hak-hak pihak lain yang sah.

Sejumlah kajian terdahulu juga menyinggung persoalan yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan. Penelitian oleh Jhonson Datmalem Siahaan, Edi Ikhsan, dan Rudy Haposan Siahaan (2024) membahas perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan ketika sertifikat hak milik yang menjadi dasar pembebanan jaminan dibatalkan oleh pengadilan melalui Putusan Nomor 31 K/TUN/2020. Temuan penelitian tersebut menunjukkan bahwa pembatalan sertifikat karena cacat administratifmisalnya adanya tumpang tindih bidang tanah secara otomatis mengakibatkan hapusnya hak tanggungan mengingat sifatnya yang accessoir terhadap hak atas tanah. Penelitian tersebut menegaskan pentingnya perlindungan preventif bagi kreditur melalui penerapan prinsip kehati-hatian dan pencantuman klausul penggantian jaminan dalam perjanjian kredit, serta perlindungan represif melalui upaya perdamaian maupun mekanisme non-litigasi untuk menjaga terpenuhinya hak dan keamanan kepentingan kreditur (Siahaan et al., 2024).

Penelitian lain yang dilakukan oleh Yulyana D. Tampubolon menelaah aspek yuridis terkait munculnya sengketa akibat beralihnya hak tanggungan kepada pihak ketiga dalam hubungan kredit perbankan. Fokus kajiannya diarahkan pada bagaimana proses peralihan tersebut diatur serta konsekuensi hukumnya bagi para pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan. Temuan penelitian tersebut menunjukkan bahwa hak tanggungan dapat dialihkan melalui mekanisme cessi, subrogasi, pewarisan, maupun dasar hukum lainnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 dan Pasal 17 UU Hak Tanggungan, dan bahwa setiap peralihan wajib dicatatkan di Kantor Pertanahan agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Kelalaian dalam melakukan pendaftaran peralihan tersebut berpotensi menimbulkan perselisihan mengenai status kepemilikan objek jaminan dan menciptakan ketidakpastian hukum antara kreditur, debitur, serta pihak ketiga yang berkaitan dengan jaminan tersebut.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Yulyana D. Tampubolon. (2021). Sengketa terhadap peralihan hak tanggungan kepada pihak ketiga dalam perjanjian kredit perbankan. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 19(1), 132–145.

Penelitian berikutnya oleh Tony Gideon Bella, berjudul "*Kajian Yuridis Sertifikat Hak Milik sebagai Jaminan Pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda di Atas Tanah dan Perspektif Hukum Perbankan*," menitikberatkan kajian pada posisi hukum sertifikat hak milik (SHM) sebagai agunan kredit serta mekanisme penyelesaian kredit bermasalah dalam kerangka hukum perbankan. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa SHM merupakan bentuk hak atas tanah yang paling kuat dan lengkap, serta memiliki posisi paling tinggi sebagai objek jaminan perbankan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan.

Dalam praktiknya, lembaga perbankan menerapkan dua bentuk perlindungan untuk meminimalkan risiko kredit, yaitu perlindungan preventif melalui proses seleksi dan analisis kelayakan debitur sebelum kredit diberikan, serta perlindungan represif yang dilakukan ketika terjadi kredit macet melalui restrukturisasi atau penyelesaian melalui mekanisme hukum. Penelitian ini menegaskan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank dalam memberikan kredit dengan jaminan berupa hak milik merupakan hal krusial untuk memastikan keamanan serta kepastian hukum bagi kreditor.<sup>3</sup>

Perbedaan utama penelitian ini dibandingkan dengan kajian-kajian sebelumnya terletak pada titik analisis dan ruang lingkup persoalan hukumnya. Penelitian terdahulu umumnya berfokus pada aspek perlindungan bagi kreditor ketika sertifikat hak milik dibatalkan, pada mekanisme pengalihan hak tanggungan dalam transaksi perbankan, atau pada kedudukan sertifikat hak milik sebagai objek jaminan menurut hukum perbankan. Dengan demikian, kajian-kajian tersebut lebih menitikberatkan pada isu keabsahan hak tanggungan, proses peralihannya, dan perlindungan terhadap pihak kreditor. Berbeda dari itu, penelitian ini secara khusus mengkaji persoalan eksekusi hak tanggungan ketika timbul klaim kepemilikan dari pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perjanjian kredit, suatu aspek yang belum mendapatkan perhatian mendalam dalam penelitian sebelumnya.

Dengan demikian, novelty dari penelitian ini muncul dari cara penelitian ini mengkaji penyelesaian eksekusi hak tanggungan ketika objek jaminan dipersengketakan antara debitur dan pihak ketiga, dengan Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk sebagai titik kajian utamanya. Penelitian ini memberikan perhatian khusus pada bagaimana majelis hakim menempatkan asas kepastian hukum dalam hak tanggungan secara berdampingan dengan kewajiban memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, serta bagaimana prinsip kehati-hatian dan asas publisitas diimplementasikan dalam proses peradilan. Pendekatan tersebut diharapkan memperluas khazanah kajian hukum jaminan dengan menghadirkan perspektif baru mengenai batas dan ruang lingkup eksekusi hak tanggungan ketika timbul sengketa kepemilikan, suatu isu yang selama ini masih menimbulkan perbedaan penafsiran dalam praktik.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan yang disengketakan antara debitur dan pihak ketiga dalam Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk?
2. Bagaimana penerapan asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan menurut hukum positif di Indonesia?

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan kontribusi teoretis dan praktis terhadap perkembangan hukum jaminan di Indonesia, khususnya dalam konteks pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang melibatkan sengketa kepemilikan. Dengan menganalisis Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, penelitian ini diharapkan

<sup>3</sup> Tony Gideon Bella. (2021). Kajian yuridis sertifikat hak milik sebagai jaminan pinjaman bank menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda di atas tanah dan perspektif hukum perbankan. Lex Administratum, 9(4), 226–240.

dapat memperjelas batas kewenangan eksekutorial sertifikat hak tanggungan, memperkuat penerapan asas kepastian hukum dan keadilan substantif, serta menawarkan rekomendasi yuridis agar mekanisme eksekusi hak tanggungan ke depan dapat dilaksanakan secara lebih efektif, adil, dan sesuai dengan prinsip perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini ditempatkan dalam kerangka penelitian hukum normatif, yaitu jenis penelitian yang menitikberatkan pada analisis terhadap aturan hukum yang berlaku serta bagaimana aturan tersebut diterapkan dalam putusan pengadilan. Untuk mencapai tujuan tersebut, digunakan tiga jenis pendekatan: pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, penelitian menelaah berbagai dasar hukum yang mengatur mengenai hak tanggungan, terutama UU Hak Tanggungan, ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta regulasi lain yang memiliki keterkaitan dengan proses eksekusi jaminan kebendaan. Selanjutnya, pendekatan kasus digunakan dengan menjadikan Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk sebagai fokus kajian, sehingga dapat terlihat bagaimana pengadilan menimbang aspek kepastian hukum, prinsip publisitas, serta perlindungan bagi pihak ketiga yang beritikad baik ketika eksekusi hak tanggungan dipersoalkan.

Adapun pendekatan konseptual dipakai untuk menguraikan dan memetakan asas-asas hukum yang relevan, seperti asas kepastian hukum, asas keadilan, asas kehati-hatian, serta prinsip droit de suite yang melekat pada hak tanggungan. Bahan penelitian terdiri atas sumber hukum primer termasuk peraturan dan putusan hakim dan sumber hukum sekunder seperti buku, artikel ilmiah, serta pandangan ahli yang berkaitan dengan tema pembahasan. Data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif-analitis dengan menafsirkan ketentuan hukum yang ada serta menilai penerapannya dalam praktik yurisprudensi. Melalui analisis tersebut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang utuh mengenai penyelesaian eksekusi hak tanggungan ketika objek jaminan dipersoalkan pihak ketiga, sekaligus mengevaluasi sejauh mana asas kepastian hukum dan perlindungan hukum konsisten diterapkan dalam praktik peradilan di Indonesia.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga dalam Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk

Sengketa ini bermula dari persoalan mengenai status kepemilikan sebidang tanah seluas sekitar 10.000 meter persegi di Desa Beringin Jaya, Kecamatan Singingi Hilir, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Lahan tersebut pada mulanya berada di bawah penguasaan Jamaluddin, selaku Pelawan/Termohon Eksekusi I, yang mendapatkannya melalui Program Trans Swakarsa. Kepemilikan tersebut didukung oleh Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 916 dan Surat Ukur Nomor 11.397/91 tertanggal 28 Januari 1991. Walaupun sertifikat asli tanah itu hilang dan telah dilaporkan kepada Kepala Desa Beringin Jaya pada 16 Desember 2017, Jamaluddin tidak pernah melepaskan haknya dan tetap menguasai tanah tersebut baik secara faktual maupun secara hukum. Oleh sebab itu, menurut hukum agraria nasional, termasuk ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA, penguasaan Jamaluddin masih memenuhi karakteristik kepemilikan yang sah.

Permasalahan kemudian muncul pada September 2019 ketika Wawan Pujianto (Terlawan) menyatakan dirinya sebagai pemilik baru tanah tersebut setelah membelinya melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia

(Persero) Tbk. Dasar klaimnya adalah Akta Jual Beli Nomor 826/2008 atas nama Supriyatn. Namun, proses persidangan mengungkap bahwa akta jual beli tersebut tidak pernah disetujui, ditandatangani, ataupun disahkan oleh Jamaluddin sebagai pemilik awal. Dengan demikian, dasar peralihan hak yang menjadi pijakan lelang terbukti mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi unsur kesepakatan sebagaimana disyaratkan Pasal 1320 KUHPerdata.

Meskipun akta itulah yang kemudian dijadikan dasar balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, tindakan administrasi tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik sah. Akibatnya, proses tersebut dinilai melanggar asas publisitas dan prinsip kehati-hatian dalam administrasi pertanahan. Sebagaimana dipaparkan Boedi Harsono (2018), sistem publikasi pertanahan tidak hanya menekankan kebenaran formal, tetapi juga harus mencerminkan kebenaran materiil agar tidak merugikan pemegang hak yang sah.

Situasi semakin memanas ketika Jamaluddin memperoleh panggilan eksekusi dari Pengadilan Negeri Teluk Kuantan berdasarkan Penetapan Ketua PN Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT/2023/PN.Tlk tanggal 9 Oktober 2023. Ia merasa dirugikan karena tidak pernah terlibat dalam permohonan hak tanggungan maupun proses lelang. Dari perspektif hukum keperdataan dan konstitusi, tindakan mengeksekusi tanah yang berada dalam pengusahaan pemiliknya tanpa legitimasi hukum dapat dianggap bertentangan dengan jaminan perlindungan dan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945.

Dalam proses persidangan, Majelis Hakim PN Teluk Kuantan menilai bahwa Jamaluddin merupakan pihak yang beritikad baik. Majelis juga menyimpulkan bahwa peralihan hak kepada Supriyatn dan lelang yang dilaksanakan BRI tidak memiliki landasan hukum yang sah. Oleh karena itu, pengadilan menyatakan bahwa seluruh rangkaian eksekusi hak tanggungan yang berawal dari dokumen yang cacat hukum tersebut harus dibatalkan, dan Penetapan Eksekusi Nomor 1/Pen.Eks.HT/2023/PN.Tlk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Putusan ini menjadi sangat penting dalam konteks praktik jaminan kebendaan karena menegaskan kembali berlakunya asas fundamental dalam hukum perdata, yaitu *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang mengandung makna bahwa pengalihan hak hanya sah apabila dilakukan oleh pihak yang benar-benar memiliki hak tersebut. Asas inilah yang menjaga agar mekanisme peralihan hak tidak melahirkan keadaan yang bertentangan dengan kepastian hukum.

Pertimbangan tersebut sejalan dengan pandangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1796 K/Pdt/2005 yang menegaskan bahwa pihak ketiga yang memperoleh hak tanpa adanya persetujuan pemilik tidak dapat diberi perlindungan hukum. Pengusahaan yang bersumber dari prosedur atau dokumen yang cacat dinilai tidak memenuhi prinsip keabsahan dalam hukum perdata.

Lebih jauh lagi, putusan ini memperlihatkan bahwa kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari validitas hak milik atas objek jaminan. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Subekti (2019) yang menyatakan bahwa hak kebendaan hanya memiliki efektivitas apabila bertumpu pada hak yang sah secara materiil maupun formal. Dengan demikian, putusan tersebut memberikan perlindungan bagi Jamaluddin sebagai pemilik sah, sekaligus memberi peringatan bagi pihak perbankan dan pejabat pembuat akta tanah agar menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential principle) sebelum melakukan pembebanan maupun eksekusi jaminan.

Di sisi lain, putusan ini juga berdampak pada praktik hukum perbankan. BRI dinilai kurang cermat dalam memverifikasi validitas dokumen dan legalitas peralihan hak sebelum melaksanakan eksekusi. Kelalaian ini bertentangan dengan kewajiban bank sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan, yang mengharuskan bank memastikan kemampuan debitur untuk melunasi kewajiban serta menjamin bahwa objek agunan sah

secara hukum. Sebagaimana diuraikan oleh Dina Oktiana dan Firman Muntaqo (2022), kegagalan bank dalam menilai keabsahan jaminan dapat berakibat pada batalnya eksekusi dan menurunnya kepercayaan publik terhadap sistem jaminan kredit perbankan.

Dalam konteks hukum positif Indonesia, pembatalan eksekusi hak tanggungan sebagaimana terjadi dalam perkara ini membawa implikasi langsung terhadap kedudukan hukum kreditur sebagai pemegang hak jaminan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata, seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan umum bagi seluruh utang-utangnya, kecuali apabila undang-undang memberikan hak istimewa tertentu kepada sebagian kreditur. Sebagai pemegang hak tanggungan, kreditur pada prinsipnya berkedudukan sebagai kreditur separatis, yakni memiliki hak eksekutorial untuk mendahului kreditur lain dalam pelunasan piutangnya melalui hasil penjualan objek jaminan. Namun, ketika pengadilan menyatakan bahwa hak tanggungan tersebut tidak sah atau cacat hukum, maka kedudukan istimewa tersebut secara otomatis gugur dan kreditur turun statusnya menjadi kreditur konkuren. Dalam posisi ini, kreditur tidak lagi memiliki hak preferen, melainkan harus berbagi secara proporsional dengan kreditur lain berdasarkan prinsip paritas creditorum yang menjadi dasar sistem perikatan dalam hukum perdata Indonesia.<sup>4</sup>

Hak tanggungan memiliki sifat *accessoir*, yakni keberlakuan mengikuti dan bergantung pada sah atau tidaknya perikatan pokok antara debitur dan kreditur. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan dan berkaitan erat dengan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur empat syarat sahnya sebuah perjanjian: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta causa yang halal. Jika salah satu syarat tersebut baik bersifat subjektif maupun objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dianggap batal demi hukum. Konsekuensinya, perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir* juga ikut gugur. Dalam perkara ini, dibatalkannya perikatan jual beli yang mengandung cacat hukum otomatis menghilangkan landasan hukum bagi lahirnya hak tanggungan. Dengan hilangnya dasar tersebut, tindakan eksekusi terhadap objek jaminan tidak lagi memiliki legitimasi dan karenanya dinilai tidak sah.<sup>5</sup>

Dalam kasus ini, dari perspektif hukum perbankan, pengadilan menilai bahwa Bank BRI selaku pemegang hak tanggungan telah mengabaikan prinsip kehati-hatian atau *prudential principle* sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 8 UU Perbankan. Prinsip tersebut mewajibkan bank untuk melakukan penilaian secara seksama terhadap keabsahan dokumen agunan, legalitas kepemilikan, dan kemampuan debitur. Kegagalan bank dalam melakukan verifikasi keaslian dokumen jaminan dapat menimbulkan konsekuensi hukum serius, termasuk pembatalan lelang dan tanggung jawab perdata atas kerugian yang timbul bagi pihak ketiga yang dirugikan. Dalam kasus ini, ketidakhati-hatian BRI menjadi faktor penting dalam pembatalan eksekusi karena bank tidak memastikan keabsahan akta jual beli yang menjadi dasar pembebanan hak tanggungan.<sup>6</sup>

Majelis hakim dalam mempertimbangkan perkara ini menegakkan dua asas utama, yakni asas kepastian hukum dan asas keadilan distributif. Sudikno Mertokusumo (2011) menjelaskan bahwa asas kepastian hukum dimaksudkan untuk memberikan perlindungan terhadap pihak yang mencari keadilan dari tindakan sewenang-wenang aparatur hukum, serta menjamin bahwa segala tindakan hukum dilakukan sesuai ketentuan yang. Sementara itu, asas keadilan distributif berarti memberikan perlakuan hukum secara proporsional

<sup>4</sup> Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, & Tri Handayani. (2023). *Akibat hukum terhadap bank atas pembatalan hak tanggungan melalui putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap*. Jurnal USM Law Review, 6(1), 1–15.

<sup>5</sup> A. Priyanto, B. R. Heryanti, & M. (2016). *Analisis proses eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan kebendaan tidak bergerak berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan*. Hukum dan Masyarakat Madani, 6(2), 30–41.

<sup>6</sup> Dina Oktiana & Firman Muntaqo. (2024). *Lelang hak tanggungan yang objeknya dikuasai pihak ketiga*. Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, 13(1), 1–15.

berdasarkan hak dan kontribusi masing-masing pihak. Dalam konteks ini, majelis hakim memberikan perlindungan hukum kepada Jamaluddin selaku pemilik sah tanah, tanpa mengabaikan tanggung jawab profesional BRI sebagai lembaga keuangan yang seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap pemberian dan pelaksanaan kredit.<sup>7</sup>

Lebih lanjut, penelitian oleh Hendrik Fasco Siregar (2021) menunjukkan bahwa banyak pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Indonesia masih cacat hukum karena tidak didahului dengan validasi administratif yang memadai, terutama dalam verifikasi keabsahan akta jual beli dan status kepemilikan tanah sebelum pelelangan dilakukan. Oleh sebab itu, putusan PN Teluk Kuantan ini menjadi penegasan penting bahwa mekanisme eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari kewajiban lembaga keuangan untuk menjamin keaslian dokumen hukum yang menjadi dasar agunan.

Dari sudut pandang perlindungan hukum terhadap pihak ketiga, putusan ini juga mempertegas prinsip yang diatur dalam hukum acara perdata terkait *derden verzet* atau perlawanannya pihak ketiga. Perlawanannya pihak ketiga terhadap eksekusi dianggap sah apabila terdapat bukti nyata bahwa hak miliknya dirugikan akibat tindakan eksekusi, dan pengadilan wajib menilai secara substantif klaim tersebut sebelum melanjutkan proses eksekusi. Majelis hakim dalam perkara ini menerapkan prinsip tersebut dengan tepat, karena Jamaluddin terbukti memiliki kepemilikan sah atas tanah yang dieksekusi tanpa dasar hukum yang benar.

Dengan demikian, Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Teluk Kuantan menegaskan bahwa eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilakukan semata-mata dengan bertumpu pada kekuatan formal sertifikat, tetapi harus disertai evaluasi yang mendalam terhadap keabsahan perikatan yang melandasinya, itikad para pihak, serta penerapan asas publisitas dan perlindungan bagi pihak yang bertindak dengan itikad baik. Putusan ini juga menunjukkan bahwa pengadilan berupaya menjaga keseimbangan antara kebutuhan akan kepastian hukum bagi kreditur dan penghormatan terhadap hak kepemilikan yang sah, sebagaimana dijamin oleh Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 yang memberikan hak kepada setiap orang atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil.

### **Penerapan Asas Kepastian Hukum dan Perlindungan terhadap Pihak Ketiga dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif di Indonesia**

Pelaksanaan hak tanggungan di Indonesia diatur secara rinci dalam UU Hak Tanggungan. UUHT memberikan kedudukan khusus bagi sertifikat hak tanggungan sebagai titel eksekutorial yang memungkinkan pemegang hak tanggungan melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi; sekaligus menuntut pendaftaran formal agar asas publisitas terpenuhi sehingga status hak diketahui pihak ketiga. Ketentuan pendaftaran dan efek pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tercantum dalam teks UUHT dan menjelaskan bahwa dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas dianggap terpenuhi dan hak tersebut mengikat pihak ketiga.<sup>8</sup>

Secara praktis, UUHT memberikan dua dimensi yang mesti diseimbangkan oleh penegak hukum: (1) kepastian hukum bagi kreditur melalui mekanisme titel eksekutorial (hak untuk menjual objek jaminan ketika debitur wanprestasi), dan (2) perlindungan terhadap pihak ketiga yang mempunyai kepentingan atas objek jaminan jika ternyata terdapat cacat pada dasar pengalihan hak atau pendaftaran. Penjelasan penerapan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT mempertegas bahwa eksekusi dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme (pelelangan umum oleh instansi berwenang, penjualan di bawah tangan jika diatur dalam

<sup>7</sup> Elisabeth Nurhaini Butarbutar. (2011). *Kebebasan hakim perdata dalam penemuan hukum dan antinomi dalam penerapannya*. Mimbar Hukum, 23(1), 62–76.

<sup>8</sup> Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.

APHT, dsb.), tetapi praktik tersebut tetap harus mempertimbangkan adanya klaim pihak ketiga yang beritikad baik sebelum eksekusi dilanjutkan.<sup>9</sup>

Asas kepastian hukum (*legal certainty*) diimplementasikan melalui rangka tata pendaftaran dan titel eksekutorial: pendaftaran Hak Tanggungan pada buku tanah mempublikasikan adanya jaminan sehingga seharusnya menghindarkan pihak ketiga dari membeli aset yang terikat jaminan tanpa informasi. Namun asas publisitas ini bersifat fungsional apabila pendaftaran dilakukan secara formal tetapi dasar peralihan hak (mis. akta jual beli) cacat atau palsu, kepastian formal tidak otomatis menghilangkan tuntutan kebenaran materiil kepemilikan. Dengan kata lain, aspek formal pendaftaran tidak membenarkan eksekusi jika kepemilikan substantif atas objek masih dipersengketakan dan terbukti cacat. Ketentuan tentang tenggat dan mekanisme pendaftaran menunjukkan bahwa legislator menghendaki kepastian formal, tetapi praktik peradilan menegaskan perlunya verifikasi materiil saat timbul sengketa.<sup>10</sup>

Instrumen hukum bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh eksekusi adalah perlawanannya pihak ketiga (*derden verzet*). *Derden verzet* merupakan upaya prosedural yang memungkinkan pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek yang dieksekusi untuk menolak atau menghadang eksekusi dan menuntut pengadilan menilai dasar kepemilikannya secara substantif. Literatur yuridis dan sejumlah studi kasus menegaskan bahwa pengadilan wajib memeriksa dua unsur pokok dalam mengabulkan perlawanannya tersebut: ada tidaknya kepentingan hukum nyata pihak ketiga, dan adanya bukti bahwa pelaksanaan eksekusi akan merugikan hak pihak ketiga tersebut. Putusan-putusan pengadilan yang mengabulkan *derden verzet* umumnya didasarkan pada pemeriksaan bukti material kepemilikan dan itikad baik.<sup>11</sup>

Dalam praktiknya, pengadilan menimbang bukti-bukti materiil (akta, sertifikat, surat kehilangan, bukti penguasaan fisik, saksi) untuk menentukan apakah pihak yang mengajukan *verzet* beritikad baik dan benar-benar pemilik sah. Penelitian empiris menunjukkan konsistensi hakim dalam menuntut bukti substantif; ketika bukti pihak ketiga kuat, pengadilan cenderung menunda atau membatalkan eksekusi demi melindungi hak milik yang sah meskipun sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial karena prinsip bahwa tidak seorang pun dapat mengalihkan hak yang tidak dimilikinya (*nemo plus iuris*). Studi kasus dan kajian yuridis menyimpulkan bahwa perlindungan pihak ketiga beritikad baik menjadi koreksi penting terhadap potensi penyalahgunaan titel eksekutorial.<sup>12</sup>

Aspek lain yang mendapat sorotan adalah tanggung jawab kreditor (terutama bank) untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam melakukan verifikasi agunan. UU Perbankan mewajibkan bank untuk menilai kelayakan debitur dan legalitas jaminan sebelum menyalurkan kredit; sejumlah kajian menegaskan bahwa kegagalan bank dalam melakukan *due diligence* terhadap dokumen agunan (tidak memeriksa keaslian akta atau riwayat pendaftaran tanah) merupakan faktor penyebab terjadinya eksekusi yang kemudian dibatalkan. Akibatnya, selain hilangnya kedudukan separatis, bank juga berpotensi menghadapi tuntutan perdata atau risiko reputasi akibat kegagalan verifikasi. Literatur akademik dan tulisan hukum praktik menekankan perlunya kebijakan internal bank yang

<sup>9</sup> Robert Bonar M. P. (2018, 17 Juli). *Lelang Pasal 6 UUHT dan lelang berdasarkan titel eksekutorial*. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>

<sup>10</sup> Swis Hendrik & Mada Apriandi Zuhir. (2021). *Implementasi Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam menjamin kepentingan para pihak di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang*. Lex Lata: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, 4(1), 1–15.

<sup>11</sup> Anita Setyawati. (2020). *Derden verzet terhadap eksekusi hak tanggungan (Studi Putusan Nomor: 266/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg)*. Verstek: Jurnal Hukum Acara, 7(3), 1–15.

<sup>12</sup> Galih Kurnia Sakti & Ana Silviana. (2024). *Perlindungan hukum pihak ketiga dari asas droit de suite dalam eksekusi hak tanggungan*. Notarius, 17(1), 1–15.

memastikan validasi dokumen dan pemeriksaan riwayat tanah sebelum pembebanan hak tanggungan dan/atau pelaksanaan lelang.<sup>13</sup>

Keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan pihak ketiga diwujudkan oleh pengadilan melalui beberapa mekanisme prosedural yang lazim dipakai dalam perkara-perkara solchen: (1) menunda eksekusi sampai status kepemilikan diputus lewat proses perdata yang substantif; (2) mensyaratkan pembuktian itikad baik pihak ketiga (surat kehilangan, bukti penguasaan, saksi); (3) apabila ditemukan bukti pemalsuan atau perbuatan melawan hukum pada dokumen peralihan hak maka pembatalan APHT dan pendaftaran balik nama dilakukan; (4) pengadilan dapat memerintahkan pemulihan status buku tanah dan pencabutan pendaftaran yang cacat sehingga mengembalikan keadaan sebelum perbuatan melawan hukum. Praktik ini tercatat dalam sejumlah kajian yurisprudensial dan artikel hukum yang menguraikan bagaimana pengadilan menyeimbangkan kedua asas tersebut.<sup>14</sup>

Terdapat pula perdebatan mengenai batasan proteksi pihak ketiga: beberapa penulis menekankan bahwa pihak ketiga yang membeli atau menguasai tanah setelah pendaftaran hak tanggungan namun sebelum terjadinya cacat materiil dapat memperoleh perlindungan apabila ia membeli dengan itikad baik dan tanpa kelalaian kondisi ini mengimplikasikan perlunya analisis sifat itikad baik plus kewajiban pengecekan informasi publik (publisitas). Di lain pihak, yurisprudensi menegaskan bahwa itikad baik tidak dapat membenarkan akta yang terbukti palsu atau peralihan yang nyata-nyata tidak pernah terjadi; oleh karena itu, perlindungan pihak ketiga selalu dikalibrasi dengan bukti faktual kasus per kasus. Literatur mengenai *droit de suite* dan publisitas membahas batas-batas perlindungan ini dalam konteks pendaftaran tanah di Indonesia.

Dari sisi kebijakan, sejumlah peneliti dan praktisi hukum merekomendasikan penguatan mekanisme pendaftaran dan validasi (mis. pemanfaatan data elektronik/terintegrasi, pemeriksaan forensik dokumen, dan peran PPAT yang lebih akuntabel) sehingga asas publisitas berfungsi nyata untuk mencegah peralihan hak palsu dan pelelangan atas objek yang bukan milik debitur. Peningkatan akuntabilitas notaris/PPAT, perbaikan alur verifikasi di kantor pertanahan, serta pengetatan prasyarat dokumenter bagi bank saat membebangkan hak tanggungan diajukan sebagai langkah preventif. Kajian empiris dan artikel-artikel hukum menganjurkan langkah-langkah tersebut untuk mengurangi konflik antara kepastian formal dan kebenaran materiil.<sup>15</sup>

Singkat kata, penerapan asas kepastian hukum dan perlindungan pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Indonesia berdasar pada tiga pilar yang saling terkait: (1) tata pendaftaran yang memenuhi asas publisitas (UUHT); (2) mekanisme *verzet/derden verzet* untuk memberi ruang bukti material bagi pihak ketiga; dan (3) tanggung jawab kreditor (khususnya perbankan) untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam verifikasi agunan. Praktik peradilan seperti yang tercermin pada putusan yang menganulir eksekusi ketika dasar peralihan hak terbukti cacat menunjukkan bahwa kepastian formal tidak mengalahkan kepastian materiil kepemilikan; oleh karena itu kepastian hukum yang dicitacitakan harus dipahami sebagai perpaduan antara kepastian formal dan perlindungan substantif terhadap hak pihak ketiga beritikad baik.

<sup>13</sup> Etty Mulyati. (2018). *The implementation of prudential banking principles to prevent debtor with bad faith*. Padjadjaran Journal of Law (PJIH), 5(1), 1–15.

<sup>14</sup> Eryani Kurnia Puspitasari. (n.d.). *Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan*. Pengadilan Negeri Sumedang. Diakses dari [https://pn-sumedang.go.id/file\\_lama/Paper%203%20Kekuatan%20eksekutorial%20putusan%20HT%20Eryani.pdf](https://pn-sumedang.go.id/file_lama/Paper%203%20Kekuatan%20eksekutorial%20putusan%20HT%20Eryani.pdf)

<sup>15</sup> Muhammad Widya Iswara Rizky Anugerah & Agus Wibowo. (2023). *Pendaftaran hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah yang melampaui batas waktu*. Semarang: Badan Penerbit STIEPARI Press.

## KESIMPULAN

Penyelesaian eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan yang diperselisihkan antara debitur dan pihak ketiga, sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, menunjukkan bahwa tindakan eksekusi tidak dapat dilakukan hanya dengan bersandar pada kekuatan formal sertifikat hak tanggungan. Pelaksanaan eksekusi harus disertai dengan pemeriksaan terhadap keabsahan materiil hak atas tanah serta perlunya memberi perlindungan kepada pihak ketiga yang bertindak dengan itikad baik. Dalam perkara tersebut, pengadilan menegaskan bahwa adanya cacat hukum dalam proses peralihan hak atau pembebasan jaminan merupakan alasan kuat untuk membatalkan eksekusi demi memastikan keadilan dan menjaga hak pemilik yang sah.

Penerapan asas kepastian hukum dalam konteks ini tidak dipahami secara rigid, melainkan dipadukan dengan asas keadilan dan kehati-hatian. Hakim menekankan bahwa kepastian hukum tidak hanya merujuk pada kepastian prosedural, tetapi juga kepastian yang berorientasi pada keadilan, yaitu memastikan bahwa eksekusi tidak merugikan pihak lain yang memiliki hak sah. Pertimbangan tersebut sejalan dengan asas *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang secara sah berada dalam penguasaannya.

Dengan demikian, keberlakuan dan eksekutabilitas hak tanggungan hanya dapat diakui apabila berdiri di atas kepemilikan yang benar, proses pembebasan yang transparan, dan penghormatan terhadap perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik. Putusan PN Teluk Kuantan memberikan preseden penting bagi praktik peradilan dan sektor perbankan, dengan menegaskan bahwa eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan secara seimbang antara kepastian hukum, keadilan substantif, dan perlindungan terhadap hak kepemilikan yang sah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anugerah, M. W. I. R., & Wibowo, A. (2023). *Pendaftaran hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah yang melampaui batas waktu*. Semarang: Badan Penerbit STIEPARI Press.
- Bella, T. G. (2021). Kajian yuridis sertifikat hak milik sebagai jaminan pinjaman bank menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda di atas tanah dan perspektif hukum perbankan. *Lex Administratum*, 9(4), 226–240.
- Bonar, R. M. P. (2018, 17 Juli). Lelang Pasal 6 UUHT dan lelang berdasarkan titel eksekutorial. *Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia*. Diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>
- Butarbutar, E. N. (2011). Kebebasan hakim perdata dalam penemuan hukum dan antinomi dalam penerapannya. *Mimbar Hukum*, 23(1), 62–76.
- Hendrik, S., & Zuhir, M. A. (2021). Implementasi Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam menjamin kepentingan para pihak di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang. *Lex Lata: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 4(1), 1–15.
- Hutadjulu, R. D., Abubakar, L., & Handayani, T. (2023). Akibat hukum terhadap bank atas pembatalan hak tanggungan melalui putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. *Jurnal USM Law Review*, 6(1), 1–15.
- Mulyati, E. (2018). The implementation of prudential banking principles to prevent debtor with bad faith. *Padjadjaran Journal of Law (PJIH)*, 5(1), 1–15.
- Oktiana, D., & Muntaqo, F. (2024). Lelang hak tanggungan yang objeknya dikuasai pihak ketiga. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 13(1), 1–15.

- Priyanto, A., Heryanti, B. R., & M. (2016). Analisis proses eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan kebendaan tidak bergerak berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. *Hukum dan Masyarakat Madani*, 6(2), 30–41.
- Puspitasari, E. K. (n.d.). Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan. *Pengadilan Negeri Sumedang*. Diakses dari [https://pn-sumedang.go.id/file\\_lama/Paper%203%20Kekuatan%20eksekutorial%20putusan%20HT%20Eryani.pdf](https://pn-sumedang.go.id/file_lama/Paper%203%20Kekuatan%20eksekutorial%20putusan%20HT%20Eryani.pdf)
- Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.
- Sakti, G. K., & Silviana, A. (2024). Perlindungan hukum pihak ketiga dari asas *droit de suite* dalam eksekusi hak tanggungan. *NOTARIUS*, 17(1), 1–15.
- Sakti, G. K., & Silviana, A. (2024). Perlindungan hukum pihak ketiga dari asas droit de suite dalam eksekusi hak tanggungan. *Notarius*, 17(1), 1–15.
- Setyawati, A. (2020). Derden verzet terhadap eksekusi hak tanggungan (Studi Putusan Nomor: 266/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg). *Verstek: Jurnal Hukum Acara*, 7(3), 1–15.
- Siahaan, J. D., Ikhsan, E., & Siahaan, R. H. (2024). Perlindungan hukum terhadap bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan atas sertifikat hak milik yang telah dibatalkan oleh pengadilan dan sudah berkekuatan hukum tetap (Studi Putusan Nomor 31 K/TUN/2020). *JIIC: Jurnal Intelek Insan Cendikia*, 1(9), 1–15.
- Suyatno, H. R. M., & dkk. (2014). Perlawanan dalam eksekusi obyek jaminan hak tanggungan berdasarkan *titel eksekutorial*. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 3(1), 1–10.
- Tampubolon, Y. D. (2021). Sengketa terhadap peralihan hak tanggungan kepada pihak ketiga dalam perjanjian kredit perbankan. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 19(1), 132–145.
- Zahra, F. E., Komariah, & Wiryani, F. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas adanya perlawanan pihak ketiga (Derden Verzet). *Indonesia Law Reform Journal*, 1(2), 184–196.