

**TINJAUAN YURIDIS TITEL
EKSEKUTORIAL DALAM PARATE
EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996¹**

Oleh :

Michelle Monica Ulus²

Lusy F. K. R Gerungan³

Renny Nansy S. Koloay⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk Untuk mengetahui dan mengkaji ketentuan hukum tentang titel eksekutorial dalam parate eksekusi di sistem hukum Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu: 1. Titel eksekutorial merupakan kekuasaan untuk mengeksekusi hak tanggungan dengan mbantuan alat negara. Berbanding terbalik dengan parate eksekusi yang memiliki kekuasaan untuk langsung melakukan eksekusi tanpa meminta fiat pengadilan karena parate eksekusi sudah terikat dengan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan 2. Hak Tanggungan dalam hal ini mengikat secara sah perjanjian yang memuat hipotik di serahkan secara sah sebagai jaminan hutang yang memposisikan kreditur untuk dapat langsung melakukan eksekusi ketika debitur wanprestasi.

Kata Kunci : *Titel Eksekutorial, Parate Eksekusi, Hak Tanggungan*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum jaminan mengenai tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari penjelasan diatas, jelaslah hak

tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan hak atas tanah. Namun kenyataannya sering kali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Masyarakat dalam melakukan kredit menggunakan perjanjian dengan bank. Perjanjian merupakan suatu kesepakatan atau persetujuan antara dua pihak atau lebih yang mengikat secara hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu hal tertentu. Perjanjian dibuat secara tertulis antara bank dan masyarakat untuk fasilitas kredit. Masyarakat menggunakan fasilitas kredit untuk melakukan pinjaman terhadap bank dengan menggunakan jaminan tanah dengan bukti sertifikat hak milik. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.⁵

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia, jaminan adalah suatu keyakinan atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.⁶ Di dalam seminar badan pembinaan hukum nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 s.d 30 Juli 1977 disimpulkan bahwa jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda.⁷

Jaminan sertifikat inilah masyarakat mendapatkan fasilitas pinjaman kredit di bank. Kejadian di lapangan banyak terdapat kredit macet sehingga bank melakukan sitaan terhadap jaminan tersebut kemudian di lelang. Kredit macet di lakukan debitur sehingga mengakibatkan terjadi wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat

⁵ Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnun, Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat (certificate Of The Property Right As An Evidence Of Powerfull Right), *Jurnal IuS*, Vol V, Nomor 2, Agustus 2017, hal. 310- 321

⁶ Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit

⁷ Salim H.S, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 22

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101806

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

antara kreditur dengan debitur. Pada saat membuat suatu perjanjian dipergunakan segenap kemampuan yang ada dan didasarkan pada itikad baik dan jujur untuk mengantisipasi setiap kemungkinan buruk yang akan terjadi pada saat pelaksanaan suatu prestasi, dengan harapan penuh kepercayaan setiap hal yang diperjanjikan dapat terlaksana dengan baik. Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur karena kredit macet, sehingga kreditur melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut. Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), diketahui bahwa apabila debitur cedera janji maka bank selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut yang diawali dengan permohonan eksekusi.

Permohonan eksekusi diwujudkan melalui cara eksekusi objek jaminan, antara lain yaitu objek jaminan dapat di eksekusi melalui parate eksekusi (*parate executie*) dengan adanya titel eksekutorial (*title executie*). Definisi parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie* diberikan arti bahwa kalau debitur wanprestasi, kreditur bisa melaksanakan eksekusi objek jaminan, tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara, untuk itu ada aturan mainnya sendiri tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.⁸ Sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang terjadi pada tahun 2020, seorang debitur dengan inisial IJ mengajukan kredit pada Bank Mandiri. Pada perjalanan kreditnya debitur mengalami kesulitan dalam pelunasan utang karena adanya bencana penyebaran virus *covid-19*. Pada saat itu pemerintah menerapkan PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) yang diatur dalam PP No. 21 Tahun 2020 yang mengakibatkan banyak tempat usaha tutup hingga penghasilannya berkurang berakibat ia tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagai debitur. Dalam perjanjian tersebut tertulis bahwa kreditur dapat mengeksekusi jaminan hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, akibatnya debitur akan kehilangan objek yang dijamin dalam hak

tanggungan tersebut.

Banyak faktor-faktor yang mendasari seseorang melakukan *doxing*, yaitu ingin mengancam, menghina, memeras, melecehkan, dan lain-lain. *Doxing* sendiri sering terkait dengan pengejaran serta penguntitan. Informasi data pribadi yang disebar juga sering digunakan dalam situasi yang dapat menimbulkan ketakutan pada individu yang menjadi target. Sangat penting untuk membedakan tindakan *doxing* dari istilah lain. Tindakan *doxing* berfokus pada niat jahat pelaku untuk mempublikasikan informasi individu melalui internet tanpa persetujuan pihak terkait dengan tujuan merendahkan, menghina, atau merusak reputasi target dan mungkin juga orang terdekatnya, seperti orang tua, keluarga, atau teman-teman.⁹ *Doxing* adalah tindakan yang direncanakan dan dilakukan dengan sengaja untuk target tertentu, dengan tujuan-tujuan yang disebutkan diatas.

Parate eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat dari ketua pengadilan negeri. Titel eksekutorial dilaksanakan melalui lelang eksekusi berdasarkan pada peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006. Titel eksekutorial ini merupakan alternative terakhir setelah upaya eksekusi dibawah tangan dan parate eksekusi mengalami kegagalan. Titel eksekutorial ini wajib dilaksanakan melalui fiat ketua pengadilan negeri, dengan cara menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR tentang eksekusi grosse akta yang mempunyai titel eksekutorial berbunyi “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mana merupakan suatu simbol bahwa suatu dokumen atau naskah itu memiliki kekuatan eksekusi dengan bantuan dari alat negara.¹⁰

Masalah yang terjadi atas perbuatan debitur yang melakukan wanprestasi sehingga dilakukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur. Lelang eksekusi hak tanggungan lahir karena debitur melakukan wanprestasi terhadap suatu perjanjian dan dalam hal ini pihak kreditur berhak melakukan lelang eksekusi sebagai pemegang jaminan untuk mendapatkan kembali haknya. Lelang merupakan cara penyelesaian hak tanggungan dan merupakan cara terakhir yang dilakukan oleh kreditur, apabila

⁹ Imanuella, Joan. *Mengenal Doxing dan Hukumnya di Indonesia*, <https://m.mediaindonesia.com/teknologi/617225/mengenal-doxing-dan-hukumnya-di-indonesia> diakses pada tanggal 15 Desember 2023.

¹⁰ Rose Panjaitan, *Pengaturan Dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata, Justitia Jurnal Hukum*, Volume 2, No. 2 Oktober 2018, hal. 286-302

⁸ J Satrio, 1996. *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 61

cara-cara penyelesaian lainnya yang telah ditawarkan tidak ditanggapi oleh debitur. Berdasarkan penelitian yang di kemukakan penulis bahwa di lapangan terjadi permasalahan terkait wanprestasi dari debitur terhadap kreditur sehingga di lakukan upaya-upaya eksekusi jaminan

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan hukum tentang titel eksekutorial dalam parate eksekusi jaminan hak tanggungan?
2. Bagaimana penerapan hukum parate eksekusi menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996?

C. Metode Penelitian

Jenis metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan penulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Ketentuan hukum tentang titel eksekutorial dalam parate eksekusi di sistem hukum Indonesia

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan dalam pemberian kredit merupakan suatu hal yang sangat diminati oleh kreditur khususnya lembaga keuangan bank. Hak tanggungan merupakan sarana untuk melindungi dana kreditur jika debitur cidera janji dimana terdapat beberapa cara penyelesaian terhadap kredit macet. Dalam pelaksanaan penyelesaian eksekusi objek jaminan hak tanggungan yang dijadikan agunan kredit yang diberikan bank merupakan hal yang menarik karena dalam prakteknya banyak terdapat permasalahan-permasalahan yang tidak ada dalam aturan yang baku yang mengatur dalam eksekusi karena parate eksekusi adalah hal yang final dan tidak bisa diganggu-gugat karena sudah melekat dalam sebuah akta hak tanggungan dan dalam penyelesaian tersebut yang menjadi babak akhir dari parate eksekusi yaitu lelang.

Dalam pengaturan parate eksekusi Lelang merupakan salah satu alternatif dalam penjualan yang diatur dalam *Vendue Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 (Undang-Undang lelang). Mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 213/2020), lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman

Lelang. Jenis-jenis lelang secara umum terdiri dari 3 jenis, yaitu:

- 1) Lelang Eksekusi;
- 2) Lelang Noneksekusi Wajib;
- 3) Lelang Noneksekusi Sukarela

Terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan sendiri pada umumnya timbul dari adanya perjanjian kredit dengan objek jaminan benda tidak bergerak. Dimana terhadap jaminan berupa benda tidak bergerak tersebut dibebankan hak tanggungan yang dibuat berdasarkan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang selanjutnya akan didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Sertifikat hak tanggungan berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial selayaknya putusan pengadilan. Dalam perkara-perkara mengenai lelang hak tanggungan yang masuk ke KPKNL, salah satu dalil yang sering disampaikan oleh penggugat dalam gugatannya yaitu terkait dengan ketentuan dalam Pasal 224 HIR yang menyatakan bahwa terhadap akta yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia yang kepalanya berbunyi “demi keadilan dan Ketuhanan Yang Maha Esa” berkekuatan hukum sama dengan putusan hakim yang jika tidak dengan jalan damai, maka surat akta tersebut dijalankan dengan perintah di bawah pimpinan ketua pengadilan (fiat pengadilan). Ketentuan mengenai pelaksanaan (eksekusi) Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut seringkali menjadi salah satu dalil gugatan yang diajukan oleh debitur. Pasalnya KPKNL seringkali dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) karena tidak menjalankan prosedur lelang berdasarkan fiat *executie* melalui penetapan ketua pengadilan. Sementara lelang eksekusi Pasal 6 hak tanggungan yang diselenggarakan oleh KPKNL dilakukan dengan dasar konsep *parate executie*¹¹.

Menurut penulis dalam penggunaan hak eksekutorial yang disandangkan dalam irah-irah seharusnya tidak serta merta harus di langungkan lelang yang dimana debitur tidak diberitahukan untuk dilelangnya jaminan dari debitur tersebut sehingga merusak nilai dari ikrar-ikrar dalam perjanjian hak tanggungan antara bank dan debitur yang semestinya bisa ada itikad baik dari bank agar supaya ada solusi yang terbaik antar kedua pihak yang bersepakat. Banyak juga permasalahan dalam parate eksekusi karena tidak

¹¹ Website resmi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Parate Executie, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>, di akses pada tanggal 11 Agustus 2024

adanya sukarela atau secara paksa jaminan debitur dilelang tapi juga ada beberapa kasus di lapangan parate eksekusi gagal dalam menjalankan maksud dari hak eksekutorial tersebut.

Parate eksekusi adalah bentuk eksekusi yang memang masih sering ditemukan permasalahan dalam pelaksanaannya, misalnya masih ada kerancuan antara *parate executie* dan eksekusi berdasarkan *grosse akta*. Kerancuan ini antara lain disebabkan oleh Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984. Karena putusan ini, sikap pengadilan pada umumnya ialah tidak membenarkan penjualan objek hipotek dan hak tanggungan tanpa adanya fiat (pengesahan) dari pengadilan negeri setempat. Selain itu, dilihat dari kasus yang pernah terjadi, sikap debitur terhadap eksekusi terkadang juga menjadi permasalahan. Sering kali debitur tidak menerima saat kreditur akan melakukan eksekusi, kemudian mengajukan perlawanan ke pengadilan. Sedangkan pada prinsipnya parate eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan tanpa melibatkan pengadilan. Jika dalam parate eksekusi diwajibkan untuk mendapatkan perintah berdasarkan fiat atau penetapan ketua pengadilan, maka hal tersebut tidak berbeda eksekusi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap¹².

Penulis berpendapat bahwa parate eksekusi adalah eksekusi yang memaksa dikarenakan ada beberapa faktor-faktor penolakan dari para debitur yang tidak menerima jaminan mereka untuk di lelang, parate eksekusi pertama kali di undangkan dalam aturan parate eksekusi yang telah lahir dari makna dalam KUHPerdara pasal 1155 yang berbunyi: Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampaunya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu. Bila gadai itu terdiri dan barang dagangan atau dan efek-efek yang dapat diperdagangkan dalam bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di

tempat itu juga, asalkan dengan perantara dua orang makelar yang ahli dalam bidang itu.¹³

Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) menerangkan jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampaunya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku dengan tujuan agar jumlah utang beserta bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu maka bisa artikan oleh penulisan dalam pasal 1155 ketika debitur tidak membayar kewajiban maka parate eksekusi itu berlaku.

Arti dari parate eksekusi dalam aturan hukum yang berlaku di Indonesia yang juga terdapat pada pasal 224 HIR yang berbunyi: Pasal 224

Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal-pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan Pasal 195 ayat (2) dan seterusnya.¹⁴

Bagi penulis Pasal 224 ini menerangkan, bahwa surat-surat yang dianggap mempunyai kekuatan yang pasti untuk dieksekusikan seperti surat keputusan hakim yaitu:

- a. Surat utang memakai hipotik.
- b. Surat utang yang dilakukan di hadapan notaris (akte notaris) yang kepalanya memakai perkataan-perkataan dahulu “Atas nama Raja”, kemudian berturut-turut diubah menjadi “Atas nama Republik Indonesia”, “Atas nama Undang-Undang”

¹² Hukum online. Parate Eksekusi, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/parate-eksekusi-cl1593/>, di akses pada tanggal 12 Agustus 2024

¹³ KUHPerdara Pasal 1155 Buku II tentang Barang Bab XX Gadai.

¹⁴ HIR Herzien Inlandsch Reglement Pasal 224

yang artinya dalam surat-surat perjanjian tersebut dapat diketahui bahwa walaupun Pasal-Pasal tersebut tidak menjelaskan pengertian dari grosse akte, adapun dari pengertiannya karakteristik grosse akte dalam pasal tersebut lebih menunjukkan grosse dari akte hipotek dan akte surat utang yang dibuat dihadapan notaris, dan dikepala aktenya disebutkan atas nama Raja, daari sinilah timbul kesadaran bahwa grosse akte disebut memiliki kekuatan hukum seperti vonis putusan pengadilan (titel eksekutorial).

Setelah kita mengerti definisi dan karakteristik dari grosse akte tersebut pada kenyataannya masih ada pengadilan dalam beberapa putusnya menolak grosse akte supaya dapat dieksekusi, adapun hal demikian ditolak dengan alasan bahwa akte yang diajukan tidak dapat dibuat dalam bentuk grosse akte sebagaimana Pasal 224 HIR. Sejalan dengan pasal 258 RBG yang berkata:

Pasal 258

- 1) Grosse akta hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris di dalam wilayah Indonesia memuat kepala yang berbunyi “atas nama raja “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa” mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan.
- 2) Untuk pelaksanaannya yang tidak dijalankan secara suka-rela, berlaku ketentuan-ketentuan bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa penerapan paksaan badan hanya dapat dijalankan jika diizinkan oleh putusan pengadilan¹⁵

Sesuai Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg ada dua macam grosse yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu grosse akta pengakuan hutang dan grosse sita hipotik.

Grosse adalah salinan pertama dan akta otentik. Salinan pertama ini diberikan kepada kreditur. Oleh karena salinan pertama dan alas pengakuan hutang yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan eksekusi, maka salinan pertama ini harus ada kepala/ irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Salinan lainnya yang diberikan kepada debitur tidak memakai kepala/ irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Asli dari akta (minit) disimpan oleh notaris dalam arsip dan tidak memakai kepala/ irah-irah. Grosse atas pengakuan hutang yang berkepala demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa, oleh notaris diserahkan kepada kreditur yang dikemudian hari bisa diperlukan

dapat langsung dimohonkan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.

Eksekusi berdasarkan grosse akta pengakuan hutang *fixed loan* hanya dapat dilaksanakan apabila debitur sewaktu ditegur, membenarkan jumlah hutangnya itu. Apabila debitur membantah jumlah hutang tersebut, dan besarnya hutang menjadi tidak fixed, maka eksekusi tidak bisa dilanjutkan. Kreditur, yaitu bank untuk dapat mengajukan tagihannya harus melalui suatu gugatan, yang dalam hal ini, apabila syarat-syarat terpenuhi, dapat dijatuhkan putusan serta merta. Pasal 14 Undang-undang Pelepas Uang, melarang Notaris membuat atas pengakuan hutang dan mengeluarkan grosse aktanya untuk perjanjian hutang-piutang dengan seorang pelepas uang. Pasal 224 HIR, Pasal 258 RBg. tidak berlaku untuk grosse akta semacam ini.

Grosse akta pengakuan hutang yang diatur dalam Pasal 224 HIR, Pasal 258 RBg, adalah sebuah surat yang dibuat oleh Notaris antara Orang Alamiah/ Badan Hukum yang dengan kata-kata sederhana yang bersangkutan mengaku, berhutang uang sejumlah tertentu dan ia berjanji akan mengembalikan uang itu dalam waktu tertentu, misalnya dalam waktu 6 (enam) bulan, dengan disertai bunga sebesar 2 % sebulan. Jumlah yang sudah pasti dalam surat pengakuan hutang bentuknya sangat sederhana dan tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain. Kreditur yang memegang grosse atas pengakuan hutang yang berkepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan dalam hal debitur ingkar janji.

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa walaupun pasal-pasal tersebut tidak menjelaskan pengertian dari grosse akte, adapun dari pengertiannya karakteristik grosse akte dalam pasal tersebut lebih menunjukkan grosse dari akte hipotek dan akte surat utang yang dibuat dihadapan notaris, dan dikepala aktenya disebutkan atas nama Raja, dari sinilah timbul kesadaran bahwa grosse akte disebut memiliki kekuatan hukum seperti vonis putusan pengadilan (titel eksekutorial).

Setelah kita mengerti definisi dan karakteristik dari grosse akte tersebut pada kenyataannya masih ada pengadilan dalam beberapa putusnya menolak grosse akte supaya dapat dieksekusi, adapun hal demikian ditolak dengan alasan bahwa akte yang diajukan tidak dapat dibuat dalam bentuk grosse akte sebagaimana Pasal 224 HIR/258Rbg.

Ditinjau berdasarkan Yurisprudensi MA RI menetapkan bahwa terdapat beberapa syarat-

¹⁵ *Reglement Buitengewesten* (RBG) Pasal 258

syarat keabsahan dari suatu grosse akte yakni salah satunya dalam Putusan MA RI No.1310 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1986, MA RI telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh kreditur karena menurut penilaian MA RI, putusan *Judex Factie*, pengadilan negeri yang diperkuat oleh pengadilan tinggi, ternyata tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum. Adapun *judex factie* mempertimbangkan bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR, grosse akte harus memenuhi tiga syarat yaitu sebagai berikut :

1. Harus terdapat pada kepala akte suatu kalimat “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa”.
2. Isinya suatu perjanjian pengakuan utang sejumlah uang tertentu.
3. Pada penutup akte tercantum kata-kata “diberikan sebagai grosse pertama atas permintaan debitur.

Dari penjelasan tersebut dapat kita pahami, bahwa keberadaan grosse akte tersebut dibuat untuk pengakuan utang dan memiliki beberapa syarat yang harus dipenuhi jika hendak dimintakan eksekusi kepada pengadilan.

Grosse akta pula memiliki syarat sehingga menjadi parate eksekusi akta. Grosse adalah salinan akta otentik, yang bagian atasnya diberikan judul “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang dapat dieksekusi sebagai layaknya suatu keputusan pengadilan yang telah mendapat kekuatan hukum yang pasti.

Dalam Pasal 1 angka 5 Permenhub NO. 39/2017 diatur bahwa grosse akta adalah salinan resmi dari minuta akta. Grosse akta berbentuk akta otentik dan mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan. Diberikannya kekuatan tersebut atas dasar bahwa pejabat yang menetapkan hak yang ada dalam akta yang bersangkutan mempunyai integritas tinggi¹⁶.

Adapun grosse akta menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata “merupakan suatu grosse akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia berkekuatan seperti putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan pasti, artinya langsung dapat dimohonkan pelaksanaannya apabila tidak dibayarkan pada waktunya”¹⁷. Dasar hukum dari ketentuan tersebut jelas diperkuat dalam Pasal 224 HIR yang dimana Suatu grosse dari pada akta hipotek dan surat hutang yang diperbuat di

hadapan notaris di Indonesia berkekuatan sama dengan putusan hakim Syarat formil dari grosse akta adalah harus berkepal “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan khusus untuk grosse akta pengakuan utang harus ada kalimat penutup “diberikan sebagai grosse pertama atas permintaan”. Dengan mencantumkan nama orang yang atas permintaannya grosse diterbitkan. Sedangkan syarat materiil dari grosse akta adalah harus memuat secara jelas jumlah uang yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditor dan juga jatuh waktunya serta bunga dan atau denda yang dapat ditentukan/dihitung dengan mudah. Grosse akta hanya dapat dibuat atas akta hipotek dan akta pengakuan utang¹⁸.

Penulis melihat sebuah grosse akta mempunyai perlindungan hukum bagi kreditur yang pada hakekatnya mempunyai persamaan dengan putusan pengadilan ketika wanprestasi kreditur berhak membawa jaminan debitur untuk dijual ke balai lelang yang artinya parate eksekusi mempunyai faedah dan pembuktian hukum yang kompleks dalam sebuah perikatan

Berbeda hal dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap Grosse Akta Hipotik harus dilaksanakan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri bilamana ternyata tidak terdapat perdamaian dalam pelaksanaannya. Hal ini membuat penyelenggara kepentingan menjadi bingung tentang aturan parate eksekusi. Pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh bank pada umumnya, dalam praktik, ternyata sering mengalami kendala terkait dengan perlu atau tidaknya fiat pengadilan, sejak diundangkannya Surat Putusan Mahkamah Agung RI No.3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, jo. Pasal 224 H.I.R, juga ketentuan Sehingga terjadi inkonsistensi pelaksanaan parate eksekusi.

B. Pengaturan hukum parate eksekusi menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996

Konsep parate eksekusi hak tanggungan pengaturan eksekusi jaminan dalam bentuk hak tanggungan, diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) j.o. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 6 berbunyi: “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil

¹⁶ J. Satrio, 1993. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 51

¹⁷ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2009, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandar Maju, Bandung, hal. 187

¹⁸ Ahmad Fikri Assegaf dan Elijana Tanzah, 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Grosse Akta*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, hal. 3

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.¹⁹

Penulis berpendapat bahwa parate eksekusi terjadi ketika debitur yang menjadi cidera janji dan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dengan atas kekuasaannya mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Dikuatkan juga dalam pasal 14 yang berbunyi:

Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa”.
- (3) Sertifikat 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.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.²⁰

Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan dengan tegas bahwa “sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa”. Dengan begitu penulis berpendapat apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) adalah unsur untuk memparate eksekusikan debitur yang gagal bayar atau kredit macet dengan cara objek hak tanggungan tersebut dijual melalui pelelangan umum yang dipersamakan

dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Parate eksekusi dalam aturan hukum mempunyai pembaharuan yang lebih memperjelas secara implisit yaitu lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 tahun 1996 disebut (UUHT), istilah mengenai hak tanggungan, dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT yang isinya:

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan :

- 1) Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
- 2) Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
- 3) Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
- 4) Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 5) Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
- 6) Kantor pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.²¹

Menurut penulis dalam destinasi dari UUHT yaitu kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain dapat ditarik adalah: Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan utama kepada kreditor. Artinya, bahwa jika debitur cedera janji,

¹⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 6

²⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 14

²¹ Undang-undang Hak Tanggungan No 4 tahun 1996 pasal 1

kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sebutan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain, ringkasnya pengertian dari hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah tersebut. Tanah yang dijamin oleh debitur bukan untuk dikuasai secara fisik atau digunakan, melainkan untuk dijual oleh kreditor jika suatu saat debitur cedera janji (tidak dapat menebus jaminan) dan hasil dari penjualan tanah akan dijadikan pelunas hutang, baik sebagian maupun seluruhnya. hak tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang disebut dengan UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

UUHT merupakan peraturan khusus yang mengatur mengenai hak tanggungan di Indonesia yang dibuat untuk melengkapi ketentuan mengenai hak tanggungan yang telah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria. Berdasarkan pengertian hak tanggungan yang telah diuraikan dalam Undang-undang hak tanggungan, maka penulis berpendapat si kreditor pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain.

Parate eksekusi sangat bersahabat dengan makna dari hak tanggungan karena UUHT sangat melindungi kredit dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang bagi penulis sangat memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya ciri ini disebut dengan asas *droit de preference* dimana pemegang hak tanggungan memiliki hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.

Kreditor yang memiliki hak mendahului ini disebut dengan kreditor *preference* yaitu kreditor yang memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang dan melakukan eksekusi objek jaminan terlebih dahulu. Oleh karena itu kreditor pemegang hak tanggungan selaku kreditor *preference* dapat mengeksekusi objek hak tanggungan dalam hal debitur cedera janji dan mendapatkan pelunasan utang terlebih dahulu dari hasil eksekusi objek hak tanggungan tersebut. Dan penulis pula berasumsi parate eksekusi selalu

mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun objek itu berada ciri-ciri ini disebut dengan *asas droit de suit*. Sebagaimana penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada²². Dengan kata lain, pemegang hak tanggungan tetap dapat melakukan hak eksekusi terhadap objek hak tanggungannya, meskipun objek hak tanggungan berpindah tangan ke orang lain. Penulis memandang dalam memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan penjelasan mengenai asas spesialisitas tertuang dalam Pasal 11 ayat (1) Pasal 11

(1) Di dalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan,
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih,
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1)
- d. Nilai tanggungan,
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;

²² Undang-undang Hak Tanggungan No 4 tahun 1996 pasal 7

- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang;
- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4). Undang-Undang²³.

Penulis memandang sesungguhnya parate eksekusi menempel pada UUHT yaitu dalam data-data yang telah masuk dan dicantumkan dalam APHT dan apabila kredit macet maka parate eksekusi akan berlaku untuk memastikan perlindungan hukum terhadap kreditur itu sehingga dengan tanpa persetujuan putusan

pengadilan maka bisa dilangsungkan pelelangan terhadap jaminan yang melakat pada akta hak tanggungan tersebut.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah di buat oleh penulis dimana mengamati dan membandingkan dari data-data sekunder dengan realita bersama analisa yang telah dipetakan oleh penulis maka dari hal itu penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Titel eksekutorial menjadi solusi saat jalannya parate eksekusi hanya menguntungkan satu pihak. Ketika parate eksekusi tidak dilalui dengan jalan damai, maka titel eksekutorial dapat diajukan di pengadilan negeri dengan meminta fiat pengadilan agar dalam kepastian hukumnya terjamin tidak hanya pada satu pihak melainkan pada kedua belah pihak, karena pada dasarnya kita semua sama di mata hukum.
2. Konsep parate eksekusi di dalam aspek hukum perikatan yang ada di setiap perjanjian dengan jaminan kebendaan tidak bergerak atau yang disebut juga hak tanggungan sungguh sangat merugikan debitur ketika hendak cidera janji atau gagal bayar dikarenakan banyak faktor-faktor yang memberatkan debitur dari sudut persamaan hukum, porsionalitas, kepastian hukum serta keadilan maka penulis menyimpulkan keadilan secara holistik jauh dari posisi debitur

B. Saran

1. Sesungguhnya aturan parate eksekusi sangat banyak kesulitan dalam pelaksanaan sehingga penulis dapat memberikan sarat yaitu grosse akta dan titel eksekutorial yang mungkin jaman kolonial sebelum Indonesia merdeka sangat bermanfaat dalam segi efisien waktu bagi para pihak yang berkonflik tetapi dalam zaman sekarang yang serba digitalisme sangat memudahkan untuk para pihak kreditur dan debitur untuk aktif berkomunikasi sehingga penulis memberikan saran agar dalam suatu perikatan dalam akta-akta perbankan mampu menampilkan poin-poin untuk memastikan dalam debitur gagal bayar agar supaya ada

²³ Undang-undang Hak Tanggungan No 4 tahun 1996 pasal 11

jenjang perjanjian adendum yang mana debitur menyatakan tidak bisa lagi meneruskan pembayaran dan menyatakan untuk menyetujui jaminan debitur sebagai hak tanggungan untuk dilelang.

2. Penulis menyarankan bagi pemerintah untuk mengeluarkan Undang-Undang yang mengatur tentang wanprestasi dalam sebuah akta-akta perikatan perbankan yang dimana dapat menghindarkan premis-premis APHT yang tidak melindungi hak debitur agar supaya menghindar konflik kredit macet dan juga penulis menyarankan ketika debitur gagal bayar agar bank bisa mengatur pola pembayaran baru atau semacam konsep angsuran yang lebih meringankan debitur agar supaya tidak akan terlaksananya kredit macet dan agar merugikan kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Fikri Assegaf dan Elijana Tanzah, 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Grosse Akta*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta.
- Anton Suyatno, 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Peruses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Kencana.
- Badrul Zaman, Mariam Darus, 1987. *Sistem Hukum Perdata Nasional. Makalah dalam kursus Hukum perikatan: kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia proyek Hukum Perdata*, Jakarta.
- H. Salim, 2007. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- H.A. Chalik dan Marhainis Abdul Muhay, *Beberapa Segi Hukum dibidang Perkreditan*, Jakarta: Badan Penerbit Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran.
- Hadisoepaoto Hartono, 1984. *Segi Hukum Perdata : Pokok Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Harsono Budi, 2007. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Hermansyah, 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- J Satrio, 1996. *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media.
- Kasmir, 1996. *Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press.
- M. Yahya Harahap 1989. *Ruang Lingkup Permasalahan eksekusi dibidang*
- Perdata*, Cet. II, Jakarta: P.T. Gramedia.
- Mardani, 2009. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Maria SW Soemardjono, 1996, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Retno Wulan, 1997. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Edisi Cet. 8, Bandung : Mandar Maju.
- Salim H.S, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soeparmono, 2005. *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung: Mandar Maju.
- Subekti, 1982. *Hukum Acara Perdata*, Edisi, Cet. 2. Jakarta: Binacipta.
- Sudikno Mertokusumo, 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi Ke-4, Cet.1., Yogyakarta: Liberty.
- Sutan Remy Sjahdeni, 1996. *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- KUHAPerdata
- KUHPerdata

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.
23/69/KEP/DIR tentang Jaminan
Pemberian Kredit

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.
23/69/KEP/DIR tentang Jaminan
Pemberian Kredit

Herzian Inlandsch Reglement (HIR)

Reglement Buitengewesten (RBg)

Jurnal

Ananda Fitki Ayu Saraswati, Dilematis Eksekusi
Hak Tanggungan Melalui Parate
Executie Dan Eksekusi Melalui Grosse
Akta, *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-
2646, Volume II No. 2 Juli - Desember
2015.

Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnann, Sertifikat
Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat
Bukti Hak Yang Kuat (certificate Of
The Property Right As An Evidence
Of Powerfull Right), *Jurnal IuS*, Vol
V, Nomor 2, Agustus 2017.

Rose Panjaitan, Pengaturan Dan Pelaksanaan
Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara
Perdata, *Justitia Jurnal Hukum*,
Volume 2, No. 2 Oktober 2018.

Internet

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>, di akses pada
tanggal 11 Agustus 2024

[https://www.hukumonline.com/klinik/a/parate-
eksekusi-cl1593/](https://www.hukumonline.com/klinik/a/parate-eksekusi-cl1593/), di akses pada
tanggal 12 Agustus 2024