
Problematika Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus PT Coffindo vs Bank Sumsel Babel)

Hafila Azzafi Daskarata

Universitas Negeri Semarang

Fazli Rais Ramadhan

Universitas Negeri Semarang

Muhammad Azis

Universitas Negeri Semarang

Errangga Januardi Santana

Universitas Negeri Semarang

Charles Alfio Langkay

Universitas Negeri Semarang

Baidhowi

Universitas Negeri Semarang

Alamat: Kampus UNNES, Sekaran, Kec. Gn. Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah 50229

Korespondensi penulis: hafilaazafi@students.unnes.ac.id

Abstract. *This study examines the problems of mortgage security execution in resolving non-performing loans through the case study of PT Coffindo versus Bank Sumsel Babel from a banking law perspective. The research is motivated by the gap between the normative executorial power of mortgage rights and practical obstacles in their implementation, including legal opposition, debtor resistance, and inconsistent court decisions. This study aims to analyze the mechanism of mortgage execution in banking practice, identify the legal and practical challenges involved, and formulate effective settlement solutions. This research employs a normative juridical method using statutory, conceptual, and case study approaches. The findings indicate that although parate execution normatively provides strong legal protection for creditors, its implementation remains constrained by juridical and non-juridical barriers that affect the effectiveness of non-performing loan resolution. The study further finds that strengthening prudential banking principles, harmonizing regulations, optimizing the supervisory role of the Financial Services Authority, and utilizing alternative dispute resolution mechanisms are essential solutions to enhance legal certainty and maintain a balanced protection framework between banks and debtors within the national banking system.*

Keywords: *Banking Law; Creditor Protection; Mortgage Execution; Non-Performing Loans; Prudential Principle.*

Abstrak. Penelitian ini mengkaji problematika eksekusi jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet melalui studi kasus PT Coffindo versus Bank Sumsel Babel dalam perspektif hukum perbankan. Penelitian dilatarbelakangi oleh adanya ketidaksesuaian antara kekuatan normatif hak tanggungan sebagai jaminan yang memiliki titel eksekutorial dengan berbagai hambatan implementatif dalam praktik, seperti gugatan perlawanan, resistensi debitur, dan inkonsistensi putusan pengadilan. Penelitian ini bertujuan menganalisis mekanisme eksekusi hak tanggungan dalam praktik perbankan, mengidentifikasi problematika yang muncul, serta merumuskan upaya penyelesaian yang efektif. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun parate eksekusi secara normatif memberikan perlindungan hukum bagi kreditor, implementasinya masih menghadapi hambatan yuridis dan non-yuridis yang mempengaruhi efektivitas penyelesaian kredit bermasalah. Penelitian ini juga menemukan bahwa penguatan prinsip kehati-hatian, harmonisasi regulasi, optimalisasi pengawasan OJK, dan pemanfaatan alternatif penyelesaian sengketa menjadi solusi penting untuk memperkuat kepastian hukum serta menciptakan keseimbangan perlindungan antara bank dan debitur dalam sistem perbankan nasional.

Kata kunci: Eksekusi Hak Tanggungan; Hukum Perbankan; Kredit Macet; Perlindungan Kreditor; Prinsip Kehati-hatian.

LATAR BELAKANG

Bank memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dalam sistem perekonomian nasional karena berfungsi menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit guna mendorong pertumbuhan ekonomi, investasi, dan pembangunan nasional. Fungsi intermediasi tersebut secara yuridis ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menempatkan bank tidak hanya sebagai badan usaha berorientasi profit, tetapi juga institusi yang mendukung stabilitas ekonomi nasional. Dalam perkembangannya, penguatan fungsi intermediasi ini juga dipertegas melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK) yang menekankan pentingnya penguatan tata kelola, manajemen risiko, dan pengawasan prudensial sektor perbankan. Dalam konteks tersebut, kegiatan perkreditan menjadi jantung operasional perbankan, namun sekaligus merupakan sumber risiko terbesar bagi bank, khususnya risiko gagal bayar atau kredit macet (*non-performing loan*). Literatur hukum perbankan menunjukkan bahwa risiko kredit macet merupakan problem klasik yang inheren dalam praktik perbankan, karena bersumber dari faktor internal seperti lemahnya analisis kredit dan pengawasan debitur, maupun faktor eksternal seperti fluktuasi ekonomi, penurunan usaha debitur, hingga sengketa hukum terhadap objek jaminan. (Tobing et al., 2025)

Dalam rangka mitigasi risiko kredit tersebut, keberadaan jaminan kredit menjadi elemen fundamental dalam sistem perkreditan, khususnya jaminan kebendaan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan. Jaminan tidak hanya berfungsi sebagai alat pengaman pelunasan piutang kreditur, tetapi juga merupakan manifestasi penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam pemberian kredit. Secara normatif, dasar hukum hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur serta kekuatan eksekutorial melalui mekanisme *parate eksekusi*, *titel eksekutorial*, dan *penjualan di bawah tangan*. Secara teoritis, konstruksi hukum ini dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian, efektivitas, dan kemudahan pelaksanaan eksekusi agunan ketika debitur wanprestasi. Namun dalam praktik, pelaksanaan eksekusi jaminan sering menghadapi berbagai hambatan, seperti gugatan perlawanan (*verzet*), intervensi pihak ketiga, dualisme penafsiran terhadap *parate eksekusi*, pembatalan lelang, hingga inkonsistensi putusan pengadilan. Hambatan-hambatan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara desain normatif hukum jaminan dan implementasi dalam praktik, yang berdampak pada lemahnya kepastian hukum bagi kreditur sekaligus berpotensi mengganggu kesehatan bank. Studi mutakhir bahkan menunjukkan problem eksekusi jaminan banyak berkaitan dengan belum optimalnya sinkronisasi antara hukum jaminan, hukum acara, dan regulasi prudensial perbankan. (Supandi et al., 2026)

Problematika tersebut memperoleh relevansi konkret dalam kasus PT Coffindo vs Bank Sumsel Babel, yang menjadi representasi empiris benturan antara hak eksekutorial kreditur dengan resistensi debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah. Kasus ini signifikan dikaji karena menggambarkan bagaimana eksekusi hak tanggungan dalam praktik tidak selalu berjalan sesuai desain normatifnya, melainkan sering menghadapi persoalan prosedural, sengketa hukum, dan problem kepastian eksekusi. Dari perspektif hukum perbankan, kasus ini penting dianalisis bukan hanya sebagai sengketa individual antara bank dan debitur, tetapi sebagai refleksi problem struktural dalam mekanisme penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan. Selain itu, perkembangan regulasi terbaru melalui POJK Nomor 18 Tahun 2022 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bank Umum, POJK Nomor 17 Tahun 2023 tentang Tata Kelola Bank Umum, serta POJK Nomor 5 Tahun 2024 tentang Penetapan Status Pengawasan dan Penanganan Permasalahan Bank Umum menunjukkan adanya orientasi penguatan penanganan aset bermasalah dan pengawasan kredit, namun efektivitasnya dalam menopang penyelesaian sengketa eksekusi jaminan masih relevan untuk dikaji. Berangkat dari latar belakang tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menjawab tiga persoalan pokok, yakni bagaimana mekanisme eksekusi hak tanggungan dalam hukum perbankan, apa saja problematika yang timbul

dalam pelaksanaannya, serta bagaimana model penyelesaian yang tepat sebagaimana tercermin dalam studi kasus PT Coffindo vs Bank Sumsel Babel.

KAJIAN TEORITIS

Teori Hukum Jaminan

Dalam hukum perbankan, jaminan merupakan instrumen hukum yang melekat pada hubungan kredit sebagai sarana pengamanan pelunasan utang debitur kepada kreditur apabila terjadi wanprestasi. Secara teoritis, keberadaan jaminan tidak hanya dipahami sebagai syarat tambahan dalam perjanjian kredit, tetapi sebagai bagian integral dari sistem mitigasi risiko bank. Jaminan memiliki dua fungsi utama, yakni fungsi preventif dan represif. Fungsi preventif berkaitan dengan upaya mendorong debitur memenuhi kewajibannya sekaligus menjadi instrumen pengendalian risiko kredit, sedangkan fungsi represif berkaitan dengan sarana eksekusi bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya ketika debitur cidera janji. Dalam perspektif hukum perbankan modern, fungsi jaminan juga berkaitan erat dengan penerapan prudential banking principle, sebab kualitas jaminan menjadi salah satu indikator kesehatan portofolio kredit bank.

Secara doktrinal, hukum jaminan mengenal jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum bersumber pada Pasal 1131 dan 1132 KUHPERdata, yang menempatkan seluruh harta kekayaan debitur sebagai jaminan atas seluruh utangnya. Namun jaminan umum hanya menimbulkan hak konkuren bagi para kreditur. Sebaliknya, jaminan khusus memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tertentu melalui pembebanan pada objek tertentu, seperti gadai, fidusia, hipotek, dan hak tanggungan. Dalam praktik perbankan, jaminan khusus lebih dominan digunakan karena memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dalam pemulihan piutang.

Di antara berbagai jaminan khusus, hak tanggungan memiliki posisi sentral sebagai jaminan kebendaan atas tanah dan bangunan. Dalam teori hukum jaminan, hak tanggungan diklasifikasikan sebagai zakelijk zekerheidsrecht atau hak jaminan kebendaan yang memberi hak mendahului bagi kreditur dan dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga. Karakter ini menjadikan hak tanggungan sebagai bentuk jaminan yang paling relevan dalam praktik kredit perbankan, khususnya karena sifatnya yang memberikan kepastian eksekusi serta perlindungan hukum yang kuat terhadap kreditur.

Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mendefinisikannya sebagai hak jaminan atas tanah berikutan benda yang berkaitan dengan tanah guna menjamin pelunasan utang tertentu dan memberi kedudukan diutamakan kepada kreditur. Dari definisi tersebut terlihat bahwa hak tanggungan bersifat *accessoir*, lahir mengikuti perjanjian pokok kredit, namun mempunyai kekuatan mandiri sebagai hak kebendaan.

Secara teoritis, hak tanggungan dibangun di atas asas-asas fundamental. Asas *droit de suite* mengandung makna bahwa hak jaminan tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek itu berada. Asas ini memberikan perlindungan kuat terhadap kreditur terhadap pengalihan objek jaminan kepada pihak ketiga. Sementara asas *droit de preference* memberi hak mendahului kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibanding kreditur lainnya dalam pelunasan piutang. Selain itu, hak tanggungan juga tunduk pada asas *publisitas*, *spesialitas*, dan asas tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*), yang semuanya menopang kekuatan yuridis lembaga ini.

Karakteristik paling penting dari hak tanggungan adalah adanya kekuatan eksekutorial melalui titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berkekuatan setara putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Dalam doktrin jaminan, sifat ini menjadikan hak tanggungan sebagai *self-executing security*, yaitu jaminan yang memungkinkan realisasi hak kreditur secara langsung melalui mekanisme eksekusi yang disediakan undang-undang. Penelitian

mutakhir menunjukkan kekuatan eksekutorial ini menjadi dasar utama efektivitas perlindungan kreditur, meskipun implementasinya sering menghadapi hambatan yuridis di praktik.

Kredit Perbankan

Kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merupakan penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga. Secara teoritis, kredit bukan hanya hubungan utang-piutang, tetapi hubungan hukum berbasis kepercayaan (*trust relationship*) yang mengandung risiko tinggi sehingga memerlukan prinsip pengelolaan yang hati-hati.

Teori kredit perbankan bertumpu pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Prinsip ini merupakan fondasi hukum dalam seluruh kegiatan perkreditan dan mewajibkan bank menerapkan penilaian cermat terhadap risiko kredit. Dalam perkembangan regulasi, prinsip ini diperkuat melalui pendekatan manajemen risiko berbasis pengawasan prudensial, termasuk dalam rezim POJK No.18 Tahun 2022 dan penguatan tata kelola pasca UU P2SK 2023. Secara konseptual, *prudential principle* dimaksudkan bukan semata melindungi bank, tetapi juga menjaga stabilitas sistem keuangan.

Implementasi klasik prinsip kehati-hatian dilakukan melalui analisis 5C, yaitu *character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*. Analisis ini dalam teori kredit berfungsi sebagai instrumen preventif untuk mengukur kelayakan debitur, kemampuan bayar, kecukupan agunan, dan risiko ekonomi yang mungkin mempengaruhi pembayaran kredit. Di antara kelima unsur tersebut, *collateral* berkaitan erat dengan hukum jaminan, namun secara teoritis agunan hanyalah salah satu unsur, bukan satu-satunya dasar pemberian kredit. Dengan demikian, teori kredit perbankan modern menekankan integrasi antara prinsip kepercayaan, *prudential principle*, dan manajemen risiko.

Eksekusi Jaminan

Dalam teori hukum jaminan, eksekusi merupakan mekanisme pemenuhan hak kreditur atas objek jaminan ketika debitur wanprestasi. Dalam rezim hak tanggungan terdapat tiga bentuk utama eksekusi. Pertama, *parate eksekusi*, yaitu hak kreditur menjual objek jaminan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tanpa gugatan terlebih dahulu. Secara teoritis, *parate eksekusi* merupakan bentuk *summary execution* yang didesain untuk menjamin efektivitas dan efisiensi pemulihan piutang. Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, yaitu pelaksanaan eksekusi melalui fiat pengadilan berdasarkan Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Model ini menjadi alternatif ketika *parate eksekusi* menghadapi hambatan atau sengketa. Ketiga, penjualan di bawah tangan, yaitu penjualan berdasarkan kesepakatan kreditur dan debitur guna memperoleh harga tertinggi bagi objek jaminan. Dalam teori eksekusi, model ini mencerminkan keseimbangan perlindungan antara kreditur dan debitur. Secara teoritis, ketiga model tersebut menunjukkan fleksibilitas sistem eksekusi hak tanggungan. Namun berbagai studi menunjukkan pelaksanaan eksekusi masih sering menghadapi dualisme tafsir, hambatan prosedural, serta perlawanan hukum dari debitur. Karena itu, teori eksekusi jaminan tidak hanya berbicara mengenai prosedur pemaksaan hak, tetapi juga efektivitas perlindungan hukum dalam penyelesaian kredit bermasalah. (Az-Zahra et al., 2025)

Teori Penyelesaian Sengketa Perbankan

Dalam teori penyelesaian sengketa, konflik perbankan dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Litigasi melalui pengadilan merupakan mekanisme formal melalui putusan hakim dan lazim digunakan dalam sengketa eksekusi jaminan. Keunggulannya terletak pada legitimasi dan kekuatan mengikat putusan, tetapi sering dikritik karena lambat, mahal, dan formalistik.

Sebaliknya, non-litigasi melalui negosiasi, mediasi, arbitrase, restrukturisasi, dan mekanisme seperti LAPS-SJK menawarkan penyelesaian yang lebih cepat, fleksibel, dan berorientasi win-win solution. Dalam teori *Alternative Dispute Resolution (ADR)*, pendekatan ini dipandang lebih sesuai untuk sengketa perbankan karena karakter hubungan bank dan debitur tidak selalu tepat diselesaikan melalui pendekatan *adversarial*. (Parinduri, 2024)

Perkembangan teori modern memandang litigasi dan non-litigasi bukan dua mekanisme yang saling meniadakan, melainkan komplementer. Litigasi diposisikan sebagai ultimum remedium, sedangkan non-litigasi menjadi instrumen penyelesaian yang lebih adaptif terhadap kompleksitas hubungan kredit. Dengan demikian, teori penyelesaian sengketa perbankan menekankan penyelesaian yang tidak hanya legalistik, tetapi juga efektif, proporsional, dan berkeadilan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis norma hukum yang mengatur eksekusi hak tanggungan dalam perspektif hukum perbankan, khususnya yang bersumber dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK), serta berbagai regulasi prudensial seperti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang berkaitan dengan manajemen risiko dan tata kelola perbankan. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji doktrin dan teori mengenai prinsip kehati-hatian, hukum jaminan, *parate* eksekusi, dan penyelesaian sengketa perbankan, sedangkan pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis secara mendalam sengketa PT Coffindo vs Bank Sumsel Babel sebagai studi kasus yang merepresentasikan problematika eksekusi hak tanggungan dalam praktik. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis mekanisme eksekusi hak tanggungan, mengidentifikasi problematika implementasinya, serta menganalisis relevansinya dengan prinsip-prinsip hukum perbankan.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan regulasi terkait sektor perbankan dan jaminan kebendaan. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan doktrin para ahli yang relevan dengan topik penelitian. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber penunjang lain yang mendukung analisis. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan inventarisasi, klasifikasi, dan penelaahan bahan hukum yang relevan. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan metode interpretatif-preskriptif melalui penafsiran hukum, sinkronisasi norma, dan analisis argumentatif untuk merumuskan solusi terhadap problematika eksekusi jaminan hak tanggungan dalam perspektif hukum perbankan. Melalui metode ini, penelitian diarahkan tidak hanya untuk menemukan kesesuaian norma dengan praktik, tetapi juga memberikan konstruksi hukum yang lebih ideal bagi efektivitas penyelesaian kredit bermasalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan

Eksekusi dalam suatu perjanjian pada dasarnya terjadi karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati bersama, atau terjadi wanprestasi (*ingkar janji*). Dalam praktiknya, wanprestasi umumnya dilakukan oleh debitur, sehingga kreditur berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul. Sebelum menempuh langkah hukum, biasanya telah diberikan peringatan atau teguran agar kewajiban segera dipenuhi, namun apabila tetap tidak dilaksanakan, maka ditempuh upaya hukum lebih lanjut. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan terhadap objek hak tanggungan guna melunasi kewajiban debitur (Kamal, 2020).

Secara normatif, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan setelah debitur dinyatakan wanprestasi dan tetap tidak memenuhi kewajibannya meskipun telah diberikan beberapa peringatan atau somasi (umumnya ≥ 3 kali). Pada prinsipnya, pemegang hak tanggungan pertama memiliki kewenangan untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui

pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan, serta dapat pula didasarkan pada kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 1996). Dalam praktiknya, bank sebagai kreditur mengajukan permohonan lelang dengan melengkapi berbagai dokumen persyaratan, seperti akta pembiayaan, salinan sertifikat hak atas tanah, surat keterangan tanah, bukti somasi, pernyataan bank, serta laporan penilaian (appraisal). Setelah dokumen dinyatakan lengkap, KPKNL menetapkan jadwal pelaksanaan lelang secara tertulis, yang kemudian dilanjutkan dengan pengumuman lelang, biasanya sebanyak dua kali melalui media massa. Peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan sebelum pelaksanaan, dan apabila lelang berhasil, pemenang wajib melunasi pembayaran. Hasil lelang tersebut selanjutnya digunakan oleh kreditur untuk melunasi piutang debitur.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berperan sebagai pelaksana utama dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan, dimulai dari menerima permohonan bank, memeriksa kelengkapan administrasi agunan, hingga menyiapkan dan melaksanakan pelelangan umum. KPKNL kemudian menetapkan serta mengumumkan jadwal lelang sesuai ketentuan yang berlaku, dan menyelenggarakan proses lelang untuk memperoleh penawaran tertinggi dari peserta. Apabila pemenang lelang melunasi kewajibannya, hasil penjualan disalurkan kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama untuk pelunasan piutang, sedangkan apabila pemenang gagal memenuhi kewajibannya, maka objek jaminan tetap menjadi tanggung jawab bank untuk ditindaklanjuti (Yustiana, 2020). Di sisi lain, Pengadilan Negeri berperan apabila terjadi sengketa atau perlawanan hukum dari debitur, di mana pengadilan dapat menunda atau bahkan membatalkan pelaksanaan lelang hingga perkara diputus (Hapsari & Dja'is, 2019). Meskipun secara normatif eksekusi hak tanggungan memiliki kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dalam praktiknya ketidakkonsistenan putusan pengadilan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang oleh KPKNL berpedoman pada ketentuan teknis yang mengatur tata cara lelang guna menjamin prinsip legalitas, transparansi, dan akuntabilitas dalam proses eksekusi tersebut.

Asas kehati-hatian (*prudent banking*) mewajibkan bank untuk melakukan evaluasi secara cermat terhadap kelayakan kredit dan legalitas jaminan sebelum pembiayaan diberikan. Dalam konteks eksekusi hak tanggungan, prinsip ini mengharuskan bank memastikan keabsahan dokumen jaminan, kecukupan nilai agunan, serta kelengkapan persyaratan lelang agar proses eksekusi dapat berjalan lancar. Bank juga melakukan penilaian secara ekonomis dan yuridis terhadap objek jaminan sehingga aset tersebut benar-benar memiliki nilai jual dalam pelelangan. Selain itu, bank mengelola risiko internal melalui langkah-langkah seperti penghapusan buku (*write-off*) sebagian pokok kredit tanpa menghapus hak tagih, khususnya setelah proses eksekusi selesai. Dalam praktiknya, ketika penjualan melalui lelang menghadapi kendala, bank menerapkan pendekatan yang lebih fleksibel namun tetap prudensial, seperti melakukan negosiasi persuasif dengan debitur untuk memperoleh kuasa jual dan pengakuan utang secara notarial, sehingga memungkinkan penjualan aset secara bawah tangan. Upaya ini bertujuan meminimalkan kerugian dan menjaga kualitas portofolio kredit, yang seluruhnya dilaksanakan di bawah pengawasan manajemen bank sesuai dengan prinsip kehati-hatian (Mulyati & Dwiputri, 2018).

Dalam praktik perbankan, eksekusi hak tanggungan kerap menghadapi kendala seperti perlawanan hukum dari debitur atau pihak ketiga yang dapat menunda lelang, sulitnya memperoleh pembeli karena kekhawatiran sengketa, serta kegagalan pemenang lelang memenuhi kewajiban pembayaran. Selain itu, tingginya biaya administrasi juga mempengaruhi efisiensi penyelesaian kredit. Untuk mengatasinya, diperlukan langkah seperti penyeragaman pedoman eksekusi, pemanfaatan digitalisasi lelang, pembatasan waktu pengajuan keberatan, peningkatan koordinasi antar lembaga, serta pendekatan persuasif dan restrukturisasi kredit sebelum lelang. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi dapat berjalan lebih efektif dan memberikan kepastian hukum (Zai & Marniati, 2026).

Gambaran Kasus PT Coffindo vs Bank Sumsel Babel

Kasus antara PT Coffindo dan Bank Sumsel Babel berawal dari adanya hubungan hukum berupa perjanjian kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada PT Coffindo sebagai debitur. Dalam perjanjian tersebut, debitur memperoleh fasilitas pembiayaan dengan menjaminkan aset berupa tanah dan/atau bangunan yang dibebani Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan pelunasan utang. Dalam perkembangannya, PT Coffindo mengalami kesulitan keuangan yang berujung pada tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran angsuran pokok maupun bunga sesuai dengan kesepakatan. Kondisi ini kemudian dikualifikasikan oleh pihak bank sebagai kredit macet. Sebagai respons, Bank Sumsel Babel telah menempuh berbagai langkah penyelamatan kredit seperti restrukturisasi dan penagihan intensif, namun tidak membuahkan hasil, sehingga bank beralih pada upaya eksekusi jaminan sebagai bentuk perlindungan terhadap haknya sebagai kreditur.

Dari segi posisi hukum, Bank Sumsel Babel berkedudukan sebagai kreditur yang sah berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, sekaligus sebagai pemegang hak tanggungan yang memiliki hak preferen, yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang apabila debitur wanprestasi. Kedudukan ini diperkuat dengan prinsip kehati-hatian dalam hukum perbankan yang mewajibkan bank untuk mengelola risiko kredit secara optimal. Di sisi lain, PT Coffindo sebagai debitur memiliki kewajiban hukum untuk melunasi utangnya, namun dalam praktiknya berupaya mempertahankan objek jaminan melalui berbagai upaya hukum, seperti pengajuan keberatan atau perlawanan terhadap proses eksekusi. Hal ini mencerminkan adanya konflik kepentingan antara perlindungan hak kreditur dan perlindungan kepentingan debitur yang sering menjadi sumber sengketa dalam praktik perbankan.

Objek sengketa dalam perkara ini adalah aset milik PT Coffindo yang telah dibebani hak tanggungan, umumnya berupa tanah dengan status hak milik atau hak guna usaha beserta bangunan yang melekat di atasnya. Sebagai jaminan kebendaan, hak tanggungan memiliki karakteristik memberikan hak kebendaan kepada kreditur, bersifat mengikuti objek (*droit de suite*), serta memberikan hak didahulukan (*droit de preference*). Oleh karena itu, objek jaminan menjadi titik sentral dalam sengketa, terutama ketika dilakukan upaya eksekusi oleh kreditur yang kerap mendapat perlawanan dari debitur maupun pihak ketiga yang mengklaim kepentingan atas objek tersebut.

Dalam proses eksekusi, Bank Sumsel Babel menempuh mekanisme yang diakui dalam hukum positif Indonesia, yakni melalui *parate eksekusi* yang memungkinkan penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu, dengan dasar kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan. Pelaksanaan lelang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai lembaga yang berwenang. Namun demikian, dalam praktiknya proses ini tidak selalu berjalan lancar, karena seringkali dihadapkan pada hambatan berupa gugatan perlawanan (*verzet*), permohonan penundaan eksekusi, maupun klaim dari pihak ketiga. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif hak tanggungan memberikan kemudahan bagi kreditur dalam melakukan eksekusi, realitas di lapangan masih memperlihatkan adanya kompleksitas hukum yang memerlukan intervensi pengadilan dan berpotensi menghambat efektivitas penyelesaian kredit macet dalam sektor perbankan.

Problematika Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam praktik perbankan menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang bersifat *executorial power* dengan realitas implementatif di lapangan. Secara normatif, berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), khususnya Pasal 6 dan Pasal 20, kreditur memiliki hak untuk melakukan *parate eksekusi* tanpa melalui putusan pengadilan. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi seringkali menghadapi berbagai hambatan yang bersifat yuridis maupun non-yuridis, sehingga mengurangi efektivitas penyelesaian kredit macet dalam sistem perbankan.

Hambatan yuridis yang paling dominan adalah munculnya gugatan perlawanan (verzet) baik dari debitur maupun pihak ketiga. Dalam berbagai penelitian, perlawanan ini umumnya didasarkan pada sengketa kepemilikan objek jaminan, ketidakjelasan status hukum tanah, atau keberatan terhadap proses lelang yang dianggap tidak sah. Akibatnya, proses eksekusi yang semula bersifat cepat berubah menjadi proses litigasi yang panjang. Sebuah studi dalam jurnal hukum menunjukkan bahwa perlawanan pihak ketiga bahkan dapat berujung pada pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam objek jaminan. Selain itu, keberadaan verzet juga memperlihatkan bahwa kekuatan eksekutorial hak tanggungan tidak sepenuhnya absolut, melainkan tetap dapat diuji melalui mekanisme peradilan (Anakampun et al., 2025).

Selain verzet, problematika juga muncul dalam penafsiran titel eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan. Secara teoritis, titel eksekutorial memberikan kewenangan langsung kepada kreditur untuk melakukan eksekusi tanpa fiat pengadilan. Namun dalam praktik, sering terjadi perbedaan interpretasi antara aparat penegak hukum terkait apakah parate eksekusi dapat dilakukan secara mandiri atau tetap memerlukan intervensi pengadilan. Penelitian terbaru menunjukkan bahwa meskipun titel eksekutorial memberikan kekuatan hukum yang tinggi, dalam praktiknya masih sering terjadi ketergantungan pada pengadilan untuk memastikan kepastian hukum (Ulus et al., 2024). Bahkan dalam beberapa kasus, pengadilan menjadi pintu masuk utama untuk menguji keabsahan eksekusi tersebut, sehingga mengurangi efektivitas prinsip parate executie.

Di samping hambatan yuridis, terdapat pula hambatan non-yuridis yang tidak kalah signifikan, salah satunya adalah resistensi debitur. Dalam praktik, debitur seringkali menolak pengosongan objek jaminan meskipun telah dilakukan lelang secara sah. Hal ini menyebabkan pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang telah dibelinya, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Penelitian menunjukkan bahwa salah satu kendala utama dalam eksekusi hak tanggungan adalah ketidakmampuan pemenang lelang untuk menguasai objek karena adanya perlawanan fisik maupun administratif dari debitur (Azzahra & Badriyah, 2023). Kondisi ini mencerminkan lemahnya efektivitas eksekusi dalam praktik perbankan meskipun telah memiliki dasar hukum yang kuat.

Intervensi pihak ketiga juga menjadi faktor penghambat yang kompleks. Pihak ketiga seringkali mengklaim memiliki hak atas objek jaminan, baik melalui hubungan kepemilikan, waris, maupun penguasaan fisik atas tanah. Hal ini menyebabkan sengketa menjadi semakin kompleks karena melibatkan lebih dari dua pihak. Studi terbaru menunjukkan bahwa sengketa antara debitur dan pihak ketiga secara signifikan mempengaruhi kelancaran eksekusi dan bahkan dapat menunda atau menggagalkan pelaksanaan lelang (Firza et al., 2026). Dengan demikian, eksekusi hak tanggungan tidak hanya menjadi persoalan hubungan kreditur-debitur, tetapi juga melibatkan dimensi hukum pertanahan yang lebih luas.

Selain itu, problematika lain yang krusial adalah inkonsistensi putusan pengadilan. Dalam beberapa kasus, terdapat perbedaan putusan antara satu pengadilan dengan pengadilan lainnya terhadap perkara yang serupa, khususnya terkait keabsahan parate eksekusi dan pembatalan lelang. Sebuah penelitian menunjukkan bahwa dalam satu kasus hakim dapat menolak gugatan pembatalan eksekusi, sementara dalam kasus lain hakim justru mengabulkan gugatan serupa dengan dasar pertimbangan yang berbeda (Aji & Kurniawan, 2023). Inkonsistensi ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi perbankan sebagai kreditur, karena tidak adanya standar interpretasi yang seragam dalam praktik peradilan.

Problematika tersebut juga diperparah oleh faktor disharmonisasi regulasi dan lemahnya koordinasi antar lembaga, khususnya antara perbankan, lembaga lelang, dan pengadilan. Meskipun telah terdapat regulasi teknis seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, implementasinya masih menghadapi kendala administratif dan gugatan pasca-lelang yang menghambat efektivitas eksekusi (Rapi et al., 2025). Di sisi lain, belum adanya pembaruan regulasi yang komprehensif terkait eksekusi jaminan dalam konteks modern juga menjadi faktor penghambat tersendiri.

Analisis dalam Perspektif Hukum Perbankan

Dalam perspektif hukum perbankan, eksekusi jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet merupakan bagian dari pengelolaan risiko dan perlindungan stabilitas sistem keuangan. Analisisnya mencakup tiga dimensi utama, yaitu kesesuaian dengan prinsip kehati-hatian, perlindungan hukum bagi kreditur (bank), serta keseimbangan kepentingan antara bank dan debitur. Ketiga aspek ini mencerminkan kualitas tata kelola perbankan sekaligus konsistensi penerapan hukum.

Dari aspek kesesuaian dengan prinsip kehati-hatian, pelaksanaan eksekusi jaminan harus dipahami sebagai langkah terakhir setelah bank melakukan berbagai upaya penyelamatan kredit. Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip fundamental dalam hukum perbankan Indonesia yang secara normatif diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menegaskan bahwa bank wajib menjalankan kegiatan usahanya secara hati-hati untuk menjaga kesehatan bank dan melindungi dana masyarakat. Prinsip ini diatur dalam Undang-Undang Perbankan dan diperkuat oleh UU P2SK, yang menekankan pentingnya manajemen risiko. Dalam praktik, prinsip kehati-hatian diwujudkan melalui analisis kredit yang cermat, pengawasan debitur, dan validasi agunan.

Prinsip kehati-hatian memiliki peran sentral dalam mencegah terjadinya kredit macet dan sengketa eksekusi. Penerapan prinsip ini tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme pengendalian risiko, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan terhadap kepentingan bank dan masyarakat luas (Ridha et al., 2024). Bahkan ditegaskan bahwa kegagalan dalam menerapkan prinsip kehati-hatian sejak tahap awal pemberian kredit berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum dan kerugian finansial bagi bank (Ndaru, 2017). Dalam konteks jaminan hak tanggungan, lemahnya verifikasi legalitas agunan dan kurang optimalnya analisis kemampuan debitur seringkali menjadi akar permasalahan ketika eksekusi dilakukan (Amini, 2025). Dengan demikian, problematika eksekusi jaminan pada dasarnya tidak dapat dilepaskan dari kualitas penerapan prudential principle sejak awal hubungan kredit.

Dari sisi perlindungan hukum bagi kreditur, Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan hak preferen dan kekuatan eksekutorial kepada bank. Namun, efektivitasnya masih menghadapi hambatan, seperti gugatan dari debitur atau pihak ketiga serta kendala dalam proses lelang. Untuk itu, berbagai regulasi OJK terkait manajemen risiko, tata kelola, dan perlindungan konsumen hadir guna memperkuat kepastian hukum dan mendukung penyelesaian kredit bermasalah secara sistemik.

Sementara itu, dari perspektif keseimbangan kepentingan, hukum perbankan modern mengarah pada pendekatan yang lebih proporsional antara perlindungan bank dan debitur. Bank berkepentingan memulihkan piutang, sedangkan debitur berhak atas proses yang adil. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan *balanced enforcement* yang menjamin efektivitas eksekusi sekaligus menghormati hak debitur. Dengan demikian, eksekusi jaminan tidak hanya menjadi instrumen pemaksaan, tetapi juga mekanisme penyelesaian yang adil, transparan, dan akuntabel (Anugrahita, 2025).

Upaya Penyelesaian dan Solusi

Penyelesaian problematika eksekusi jaminan hak tanggungan dalam perspektif hukum perbankan menuntut penguatan mekanisme eksekusi yang lebih efektif. Optimalisasi *parate eksekusi* menjadi penting sebagai instrumen pemulihan kredit yang cepat, sederhana, dan berbiaya rendah. Secara normatif, dasar hukumnya terdapat dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Ketentuan ini memberi hak kepada kreditur untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa gugatan. Namun dalam praktik, efektivitasnya sering terhambat oleh gugatan perlawanan dan resistensi debitur. Selain itu, terdapat dualisme penafsiran terkait titel eksekutorial yang menimbulkan ketidakpastian. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma dan implementasi. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi antara UU Hak Tanggungan, UU Perbankan, dan UU P2SK. Penguatan regulasi teknis juga penting untuk memberikan

kepastian prosedur eksekusi. Dengan demikian, optimalisasi parate eksekusi merupakan bagian dari reformulasi sistem penyelesaian kredit bermasalah.

Selain optimalisasi eksekusi, solusi juga terletak pada penguatan regulasi dan peran otoritas pengawasan perbankan. Permasalahan utama bukan kekosongan norma, melainkan disharmoni antar-regulasi. Sinkronisasi antara hukum jaminan, hukum acara, dan pengawasan prudensial masih lemah. Dalam hal ini, OJK perlu berperan lebih dari sekadar pengawas kepatuhan. OJK juga harus mendorong standar penyelesaian kredit bermasalah yang lebih efektif. Penguatan dapat dilakukan melalui integrasi pengawasan kualitas aset. Selain itu, diperlukan penegasan pedoman eksekusi agunan dalam regulasi prudensial. Intervensi pengawasan sejak dini juga penting untuk mencegah sengketa. POJK tentang perlindungan konsumen dan LAPS-SJK mendukung keseimbangan kepentingan. Dengan demikian, penguatan regulasi harus bersifat preventif dan sistemik (Keumala et al., 2025).

Alternatif penyelesaian sengketa menjadi solusi penting dalam menekan problem eksekusi jaminan. Penyelesaian kredit bermasalah tidak selalu harus melalui eksekusi koersif. Pendekatan non-litigasi dapat menjadi pilihan yang lebih efektif. Mekanismenya meliputi mediasi perbankan, restrukturisasi, arbitrase, dan LAPS-SJK. Pendekatan ini sejalan dengan konsep *balanced enforcement*. Tujuannya adalah menjaga keseimbangan antara hak kreditur dan perlindungan debitur. Selain itu, jalur non-litigasi lebih efisien dari segi waktu dan biaya. Prosesnya juga lebih fleksibel dibandingkan litigasi formal. Hal ini dapat mengurangi sengketa berkepanjangan. Oleh karena itu, solusi harus menggabungkan eksekusi, regulasi, dan alternatif sengketa.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa mekanisme eksekusi hak tanggungan dalam perspektif hukum perbankan pada dasarnya telah memiliki landasan normatif yang kuat melalui Undang-Undang Hak Tanggungan, hukum perbankan, serta regulasi prudensial yang mendukung efektivitas penyelesaian kredit bermasalah. Parate eksekusi, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan secara konseptual dirancang sebagai instrumen perlindungan hukum bagi kreditur sekaligus sarana pemulihan aset yang cepat dan efisien. Namun demikian, implementasi mekanisme tersebut dalam praktik belum sepenuhnya mencerminkan efektivitas sebagaimana desain normatifnya, karena masih dihadapkan pada berbagai problematika berupa gugatan perlawanan, intervensi pihak ketiga, dualisme penafsiran terkait kekuatan eksekutorial, inkonsistensi putusan pengadilan, serta disharmonisasi regulasi yang berimplikasi pada ketidakpastian hukum dan terganggunya fungsi mitigasi risiko dalam sistem perbankan.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa problematika eksekusi hak tanggungan tidak semata merupakan persoalan teknis eksekusi, melainkan berkaitan erat dengan kualitas penerapan prinsip kehati-hatian sejak tahap pemberian kredit, efektivitas koordinasi kelembagaan, serta keseimbangan perlindungan hukum antara kreditur dan debitur. Dalam studi kasus PT Coffindo vs Bank Sumsel Babel, terlihat bahwa benturan antara hak eksekutorial kreditur dan resistensi debitur merefleksikan problem struktural dalam penyelesaian kredit macet melalui jaminan kebendaan. Oleh karena itu, penyelesaian yang ideal tidak cukup bertumpu pada optimalisasi eksekusi semata, tetapi memerlukan pendekatan sistemik melalui harmonisasi regulasi, penguatan pengawasan prudensial, serta integrasi mekanisme litigasi dan non-litigasi sebagai model *balanced enforcement* yang lebih efektif, proporsional, dan berkeadilan dalam penyelesaian sengketa perbankan.

Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, diperlukan penguatan reformulasi kebijakan eksekusi hak tanggungan melalui harmonisasi antara rezim hukum jaminan, hukum acara, dan regulasi prudensial perbankan guna menciptakan kepastian hukum yang lebih konsisten dalam praktik.

Optimalisasi parate eksekusi perlu didukung melalui penegasan norma, standarisasi prosedur lelang, penguatan koordinasi antara perbankan, KPKNL, pengadilan, dan otoritas pengawas, serta pemanfaatan digitalisasi eksekusi untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi. Di sisi lain, perbankan perlu memperkuat implementasi prinsip kehati-hatian, khususnya pada aspek analisis kredit, verifikasi agunan, dan mitigasi risiko sejak tahap awal pembiayaan untuk mencegah munculnya sengketa pada tahap eksekusi.

Selain itu, penyelesaian kredit bermasalah perlu lebih mengedepankan pendekatan preventif dan non-litigasi melalui restrukturisasi, mediasi, arbitrase, dan optimalisasi peran LAPS-SJK sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih adaptif dan berorientasi pada keseimbangan kepentingan para pihak. Penelitian ini juga memiliki keterbatasan karena berfokus pada pendekatan yuridis normatif dan studi kasus tertentu, sehingga penelitian selanjutnya disarankan mengembangkan kajian empiris mengenai efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di berbagai lembaga perbankan serta mengkaji model reformasi hukum eksekusi jaminan dalam perspektif pembaruan hukum perbankan nasional.

DAFTAR REFERENSI

- Aji, I. P., & Kurniawan, I. D. (2023). Implikasi Ditolaknya Gugatan Terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN.Skt). *2025*, *13*(1), 80–89.
- Amini, F. (2025). Analisis Yuridis Terhadap Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *3*(6), 11593–11599.
- Anakampun, I. K., Hayyunida, A. F., Badahda, L. Z., Kurniawati, I. A., & Khairunnisa, K. (2025). Pembatalan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Perlawanan Pihak Ketiga Tereksekusi (Analisis Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk). *Sriwijaya Journal Of Private Law*, *2*(2).
- Anugrahita, R. (2025). Prinsip Kehati-hatian Dalam Perbankan dan Akad Murabahah. *Kampus Akademik Publising*, *2*(2), 438–448.
- Az-Zahra, F., Wulandari, H., S, S. Y., Steffanie, J., & Tarina, D. D. Y. (2025). Peran Jaminan Kredit dalam Kasus Sengketa Nasabah dengan BCA: Kontroversi Eksekusi Lelang Sertifikat Persil Wilis sebagai Jaminan Kredit. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, *2*(6), 228–235.
- Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan. *Lex Renaissance*, *8*(1), 167–184.
- Firza, M., Prihatanto, R. I., & Kristiwanto, G. (2026). Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt .Bth/2023/PN Tlk). *Unes Journal of Swara Justisia*, *9*(4), 734–745.
- Hapsari, E. P., & Dja'is, M. (2019). Eksekusi Objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet. *Legalitatum*, *1*(1), 1–10.
- Kamal, H. (2020). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif dan Fiqh Muamalah. *Jurnal Al Mashaadir*, *1*(2), 57–67.
- Keumala, D., Setiyono, & Zain, M. I. bin M. (2025). Addressing The Regulatory Gaps In Indonesian Financial Alternative Dispute Resolution. *Adliya: Jurnal Hukum Dan Kemanusiaan*, *19*(1), 19–38. <https://doi.org/10.15575/adliya.v19i1.44761>
- Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Jurnal Hukum Kenotariatan Dan Ke PPAT An*, *1*(2).
- Ndaru, T. P. (2017). Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2694 K/Pdt/2012). *Binamulia Hukum*, *6*(2), 161–174.
- Parinduri, M. A. H. (2024). Legal Analysis Of Banking Dispute Resolution Through The Consumer Dispute Resolution Agency From The Perspective Of Consumer Protection Law. *International Journal of Law, Crime and Justice*, *1*(4), 118–127.
- Rapi, M. J., Khalid, H., & Poernomo, S. L. (2025). Efektivitas Perlindungan Hukum Pemenang

***Problematika Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet
(Studi Kasus PT Coffindo vs Bank Sumsel Babel)***

- Lelang Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023. *Journal of Lex Theory*, 6(2).
- Ridha, I., Nurhaliza, C., Utari, E., Rahmadhani, F. S., Fadhly, H., Sari, I. P., Rafi, L. A. A., Edira, L., Putra, M. S. D., & Triyananda, M. (2024). Implementasi Prinsip Kehati-hatian (Prudential Principles Dalam Hukum Perkreditan). *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 3(2), 448–458.
- Supandi, R., Murwadji, T., & Mulyati, E. (2026). Reconceptualizing Banking Collateral Requirements in Indonesia: The Performance-Based Guarantee System as a Modern Approach to the 5C Credit Analysis. *Journal of Cultural Analysis and Social Change*, 11(1), 991–998.
- Tobing, R. D., Isnaini, A. M., & Sahetapy, W. L. (2025). The Implementation Of Prudential Principles In Banking Credit: A Legal Review Of Indonesian Practices. *Lex Localis-Journal Of Local Self-Government*, 23(11), 3163–3174.
- Ulus, M. M., Gerungan, L. F. K. R., & Koloay, R. N. S. (2024). Tinjauan Yuridis Titel Eksekutorial Dalam Parate Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Lex Privatum*, 14(3).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (1996).
- Yustiana. (2020). Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank. *AL-ISHLAH: Jurnal Ilmiah Hukum*, 23(1), 77–97.
- Zai, N. A., & Marniati, F. S. (2026). Kepastian Hukum Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Perjanjian Kredit Terkait Gugatan Debitur. *Yustisi: Jurnal Hukum & Hukum Islam*, 13(1), 45–63.