

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR  
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA  
DALAM EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN**



**S K R I P S I**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**JESSICA ERYETI DY**

**NIM. 02011181621017**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2019**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PALEMBANG**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

Nama : Jessica Eryeti Dy  
NIM : 02011181621017  
Program Studi/Program Kekhususan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata  
Judul Skripsi

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR  
PEMEMANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA  
DALAM EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 15 Januari 2020 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,



**Sri Turatmiah, S.H., M.Hum**  
NIP 196511011992032001



**Sri Handayani, S.H., M.Hum.**  
NIP. 197002071996032002



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya  
**Dr. Febrina, S.H., M.S**  
NIP 196201311989031001

## SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Jessica Eryeti Dy  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181621017  
Tempat/Tgl.Lahir : Palembang, 17 Juli 1998  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang,

2019



Jessica Eryeti Dy

NIM 02011181621017

**Motto :**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٥﴾ إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾ فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ ﴿٧﴾ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَبْ ﴿٨﴾

*“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan; sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan; maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain; dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap” [ QS. In-Syirah: 5-8 ].*

**Skripsi ini kupersembahkan untuk :**

- ❖ **Orang Tua Tercinta**
- ❖ **Sahabat-Sahabatku**
- ❖ **ALSA LC UNSRI**
- ❖ **Almamaterku**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesempatan, kekuatan, dan kesehatan serta atas segala berkat dan rahmat-nya penulis dapat menyelesaikan penelitiann skripsi ini dengan mengangkat judul mengenai **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA DALAM EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN”**. Penelitian skripsi ini ditulis dalam rangka untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Kelancaran penelitian skripsi ini selain atas limpahan karunia dari Allah SWT, juga atas dukungan orang tua, pembimbing, dan juga teman-teman sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan selama penelitian skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini nantinya dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Semoga Allah SWT senantiasa memberkahi dan melindungi kita semua Amin.

Wasalamu’alaikum Wr.Wb.

Palembang, 2019

Jessica Eryeti Dy  
NIM 02011181621017

## UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan, bimbingan, dan saran yang telah diberikan dalam penelitian skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.Cl, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Sri Turatmiah S.H., M.Hum, selaku pembimbing utama yang telah memberikan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
6. Ibu Sri Handayani S.H., M.Hum, selaku pembimbing pembantu yang juga memberikan waktunya untuk membimbing saya menyelesaikan skripsi ini;
7. Bapak Prof. DR. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H., selaku pembimbing akademik penulis yang telah memberikan bimbingan selama penulis menjadi mahasiswa fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

8. Orang Tua saya yang amat sangat saya cintai, Salma Eryeti, Alimah dan Dicky Rusriyanto dan kakak saya Tifanny Sagita yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada saya selama menjalani masa studi dari sekolah dasar hingga ke perguruan tinggi;
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada mahasiswa, serta selalu memberi dukungan untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa mendatang;
10. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;
11. Teman-teman saya Muhammad Riduan, Ishlah Mardhatillah, Rena Savira Harahap, Novia Febriani, dan Anis Rahmawati yang telah menemani waktu perkuliahan saya selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
12. Rekan kerja Local Board ALSA Local Chapter Universitas Sriwijaya periode 2018/2019, yang selalu menjadi tempat bertukar pikiran dan memberi solusi terbaik dalam menyelesaikan skripsi ini;
13. *Asian Law Students' Association Local Chapter* Universitas Sriwijaya dan orang-orang hebat di dalamnya atas pengalaman organisasi dan tempat mengasah kemampuan dan pembentukan karakter saya selama ini;

14. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini, nama kalian tetap tertulis di dalam hati saya.

Semoga amal baik yang diberikan semua pihak mendapatkan imbalan yang setimpal dari Allah SWT dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

Palembang,

2019

Jessica Eryeti Dy  
NIM 02011181621017

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Ruang Lingkup Pembahasan.....	12
F. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Perlindungan Hukum.....	13
2. Teori Perjanjian.....	15
3. Teori dan Konsep Jaminan.....	19
G. Metode Penelitian.....	23
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Pendekatan Penelitian.....	24
a. Pendekatan Perundang-undangan ( <i>Statue Approach</i> ).....	24
b. Pendekatan Analisis ( <i>Analytical Approach</i> ).....	24
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	26
5. Analisis Bahan Hukum.....	26
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	27
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>28</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	28
1. Pengertian Perjanjian.....	28
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	32
3. Asas-Asas Perjanjian.....	36
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	39
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	39

2. Dasar Hukum Perjanjian Kredit.....	40
3. Jenis Perjanjian Kredit.....	42
4. Fungsi Perjanjian Kredit.....	45
5. Isi Perjanjian Kredit.....	46
6. Kredit Macet dan Cidera Janji.....	47
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	50
1. Pengertian Jaminan.....	50
2. Jenis-Jenis Jaminan.....	54
3. Jaminan Kebendaan.....	58
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	61
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	61
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	62
3. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	63
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	67
5. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan.....	68
6. Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	72
7. Peringkat Hak Tanggungan.....	73
8. Eksekusi Hak Tanggungan.....	76

**BAB III : PEMBAHASAN.....82**

A. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Hal Debitur Cidera Janji Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.....	82
a) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahuluka kepada pemegang Hak tanggungan.....	88
b) Hak Tanggungan Selalu Mengikuti Objek Yang Dijaminkan Dalam Tangan Siapapun Objek itu Berada ( <i>Asas Droit de Suite</i> ).....	94
c) Janji-Janji Yang Tercantum Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	94
B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Untuk Melindungi Hak-Haknya Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan Apabila Debitur Cidera Janji.....	101
Eksekusi Hak Tanggungan di Dalam Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.....	104
a. Parate Ekskusi.....	105
b..Ekskusi berdasarkan Titel Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dijual Melalui Pelelangan Umum.....	108
c. Penjualan di Bawah Tangan.....	115

<b>BAB IV : PENTUP.....</b>	<b>117</b>
A. Kesimpulan.....	117
B. Saran.....	119
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>120</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>125</b>

## DAFTAR LAMPIRAN

SK Dosen Pembimbing.....	128
Kartu Konsultasi Penulisan Skripsi Pembimbing 1.....	129
Kartu Konsultasi Penulisan Skripsi Pembimbing 2.....	130

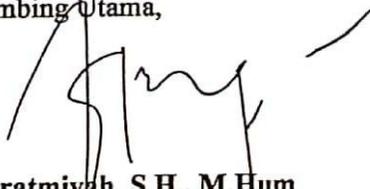
Nama : Jessica Eryeti Dy  
NIM : 02011181621017  
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan

### ABSTRAK

Skripsi ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan *statue approach* dan analisis yang dilakukan dengan mengkaji suatu permasalahan dari analisis hukum tertulis dari beberapa aspek, seperti teori, lingkup materi, dan undang-undang serta menggunakan metode deduktif dalam penarikan kesimpulan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam hal debitur cidera janji menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan upaya hukum yang dapat dilakukan kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua untuk melindungi hak-haknya apabila debitur cidera janji. Hasil penelitian ini adalah berdasarkan asas prioritas sebagaimana termaktub dalam Pasal 5 dan Pasal 6 UUHT, pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan kreditor peringkat kedua dapat dilakukan apabila utang yang dimiliki debitur kepada kreditor oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus karena adanya pelunasan (roya), dengan syarat bahwa pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua diharuskan untuk mengajukan perubahan atau peningkatan peringkat kepada Kantor Pertanahan. Upaya hukum yang dapat dilakukan untuk eksekusi objek Hak Tanggungan Peringkat Kedua adalah dengan *parate executie* atau lelang umum tanpa melalui pengadilan, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan, dan penjualan di bawah tangan. Saran dari penelitian adalah seharusnya ada penegasan peraturan yang mengatur kewenangan pemegang Hak Tanggungan Kedua sebagai bentuk perlindungan hukum dalam mengeksekusi objek Hak Tanggungan.

**Kata Kunci :** *Hak Tanggungan, Eksekusi, Kreditor Peringkat Kedua*

Pembimbing Utama,



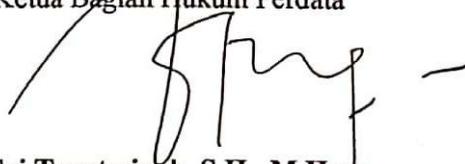
**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum**  
NIP 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,



**Sri Handayani, S.H., M.Hum.**  
NIP. 197002071996032002

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata



**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum**  
NIP 196511011992032001

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pembangunan nasional yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks serta sistem keuangan yang semakin maju, diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum. Sehingga dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, khususnya untuk memenuhi keinginan untuk mengembangkan usaha.

Semakin meningkat kegiatan pembangunan, maka semakin meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang dapat diperoleh melalui perkreditan yang salah satunya dapat bersumber dari Bank, lembaga pembiayaan lain, atau dari sumber-sumber pembiayaan lainnya.

Perjanjian Kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III KUHPerdata. Dalam bentuk apapun, pemberian kredit diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdata, yang berbunyi:

“Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak

Kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama”. Ketentuan ini menunjukkan bahwa seseorang yang meminjamkan sejumlah uang atau barang tertentu kepada pihak lain, ia akan memberi kembali sejumlah uang yang sama sesuai dengan persetujuan disepakati.

Perjanjian kredit (*credit/loan agreement*) merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabahnya.<sup>1</sup> Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Pengertian Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi : “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Dalam Buku III KUHPerdara tidak terdapat ketentuan khusus yang mengatur perihal perjanjian kredit. Namun dengan berdasarkan kebebasan asas berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Frank Taira Supit, *Aspek-Aspek Hukum Dari “Loan Agreement” dalam Dunia Bisnis Internasional (Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan)*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1985, hlm. 45.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 46.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) mengenai pengertian kredit, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak pinjamman untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pengertian di atas, mengartikan perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara. Bank sebagai kreditor, memberikan sejumlah uang kepada pihak lain yaitu debitur, bank mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sementara itu dalam dunia kewirausahaan sering dijumpai permasalahan tentang keinginan untuk mengembangkan usaha, namun terkendala dengan modal yang tidak mencukupi, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang diatur dalam suatu aturan khusus tentang hal tersebut. Peraturan-peraturan itu kiranya mampu meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga pemberi kredit, baik dari dalam maupun luar negeri, agar dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam

pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>3</sup>

Pemberian fasilitas kredit yang terutang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada kreditor tentunya sarat akan risiko, Risiko yang umumnya terjadi adalah:<sup>4</sup>

- 1)Risiko kredit, risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan;
- 2)Risiko pasar, risiko yang disebabkan oleh pergerakan pasar;
- 3)Risiko likwiditas, risiko bank tidak dapat memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo; dan
- 4)Risiko hukum, risiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan oleh tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Risiko tersebut mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara tunai atau lunas dimuka, debitur adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.<sup>5</sup> Debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Bank dalam memberikan kredit harus memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat, dalam arti ada keyakinan atas

---

<sup>3</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Adita Bakti, 1989, hlm. 2.

<sup>4</sup> Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*, Yogyakarta: Deepublish, 2012, hlm. 85.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 1.

kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>6</sup>

Dalam rangka melaksanakan prinsip kehati-hatian, bank wajib melakukan analisis secara komprehensif terhadap berbagai aspek dengan instrumen analisis yang dikenal dengan *the five C of Credit* yaitu *character* (watak), *capital* (modal), *capacity* (kemampuan), *collateral* (jaminan), *condition of economy* (kondisi ekonomi), sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia.<sup>7</sup> Sehubungan dengan analisis 5C, Murwaji mengemukakan pendapat baru dalam pengelompokan jaminan, yaitu jaminan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>8</sup>

1. Jaminan dalam arti luas, yaitu jaminan perusahaan (nasabah debitur) terhadap kinerja yang baik sehingga sangat mampu untuk memenuhi pelaksanaan perjanjian kredit dan kelangsungan hidup perusahaan, minimal sampai jangka waktu pelunasan kredit. Analisis 5C merupakan jaminan dalam arti luas.
2. Jaminan dalam arti sempit, yaitu bagian dari jaminan dalam arti luas, C keempat "*collateral* atau jaminan" sebagai penutup risiko bilamana terjadi kredit macet.

Sehingga untuk menjamin pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur, maka bank meminta adanya jaminan dari debitur baik berupa

---

<sup>6</sup> Thomas Suyatno (et.al), *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1990, hlm. 59.

<sup>7</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Jakarta: Alfabeta CV, 2003, hlm. 92-94.

<sup>8</sup> Tarsisius Murwaji, "Paradigma Baru Hukum Jaminan: Penjaminan Hak Pengelolaan Daratan Perairan Kepulauan Melalui Digitalisasi dan e-Cash Collateral", *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 2*, 2016, hlm. 229.

harta benda maupun jaminan pribadi. Sesuai dengan sifat dari benda yang yang dijaminan, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan.<sup>9</sup>

Jaminan dijadikan sebagai salah satu dari pertimbangan pemberian kredit oleh bank karena fungsi jaminan dalam perjanjian kredit adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan bila debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan.<sup>10</sup> Dengan adanya jaminan, bank mendapatkan kepastian bahwa kredit yang diberikan dapat diterima kembali pada saat yang telah ditentukan.<sup>11</sup>

Dalam hal untuk memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor, maka pemerintah menciptakan peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi semua pihak yang berkepentingan terhadap pemberian kredit oleh perbankan, pemerintah telah mengundangkan dan memberlakukan Undang-Undang Np. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

---

<sup>9</sup> Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1989, hlm. 7.

<sup>10</sup> Sutarno, *loc.cit.*, hlm. 142.

<sup>11</sup> Edy Putra, *loc.cit.*, hlm. 14.

Jaminan dalam kata peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUHPerdota yang berbunyi: “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Meskipun dalam ketentuan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Namun dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang.<sup>12</sup> Jaminan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan yang dimaksud dalam penulisan ini adalah jaminan hak atas tanah yang termasuk dalam jaminan benda tidak bergerak.

Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdota tersebut adalah suatu aturan yang mengatur mengenai jaminan dan bersifat umum. Sedangkan ketentuan Pasal 1132 KUHPerdota menegaskan “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.” J. Satrio mengatakan, bahwa dari Pasal 1131 KUHPerdota dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditor sebagai berikut:<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Ahmad Fauzi, “Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan”, *INOVATIF Jurnal Ilmu Hukum Universitas Jambi Vol. 2 No. 3*, 2015, hlm. 90.

<sup>13</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Jakarta: Djambatan, 1999, hlm. 2.

1. Seorang kreditor dapat mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
2. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual untuk pelunasan tagihan kreditor;
3. Hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitur saja.

Hak atas tanah dinilai sebagai jaminan yang penting dalam pemberian atau permohonan kredit, karena selain dianggap paling aman untuk dijadikan sebagai jaminan, tanah mudah untuk dijual, dan dari segi harga juga terus meningkat, tidak mudah musnah, memiliki tanda bukti hak serta dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor sebagai kreditor preferen. Tanah sebagai jaminan suatu kredit, didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan UUHT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (1) UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah, “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka

umum atau pelelangan. Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok.<sup>14</sup>

Pemberian Hak Tanggungan atas Kredit yang berbeda, apabila pihak kreditor merasa yakin dengan kemampuan debitur dan agunan yang dijamin masih mencukupi untuk diagunkan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (1) UUHT yang berbunyi, “Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang”.

Pasal 6 UUHT yang berbunyi, “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” membuat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sering kali menolak permohonan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua untuk melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan, yang didasarkan pada ketentuan peringkat sesuai pada ketentuan Pasal ini.

Hal ini juga memberikan kesulitan dalam meng-eksekusi objek Hak Tanggungan Pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua walaupun Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus, karena debitur sudah melakukan

---

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung: CV Bandar Maju, 2009, hlm. 12.

pelunasan hak tanggungan kepada pihak bank yang menjadi kreditor peringkat pertama atau disebut roya.

Berdasarkan uraian di atas, penulis memiliki keinginan yang sangat besar untuk mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan peringkat kedua sesuai ketentuan UUHT dan pada kondisi bahwa antara kreditor dan debitur dalam keadaan yang tidak lagi harmonis, sehingga tidak memungkinkan untuk mengikuti upaya yang telah dimaksud dalam UUHT. Dilakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA DALAM EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas maka penulis mengemukakan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam hal debitur cidera janji menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?
2. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua untuk melindungi hak-haknya jika debitur cidera janji?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah:

1. Menganalisis perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam hal debitur cidera janji menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
2. Menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua untuk melindungi hak-haknya jika debitur cidera janji.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang bersifat teoritis dan praktis yang dapat diambil dalam penulisan skripsi ini adalah:

#### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam eksekusi objek Hak Tanggungan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan Hukum Jaminan pada umumnya dan khususnya di bidang Hak Tanggungan, serta dapat dijadikan sumber kepustakaan dalam penelitian selanjutnya sesuai dengan kajian penelitian yang bersangkutan khususnya dalam Hukum Perdata.

## **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman hukum dan memberikan kontribusi praktis, sehingga dapat menjadi acuan praktis bagi para pihak terkait, yaitu:

- a. Kreditor, agar dapat memahami kedudukannya terhadap objek Hak Tanggungan yang berupa Hak Pakai yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo dan/atau apabila debitur cidera janji, sehingga dapat melakukan tindakan antisipasif untuk mengamankan kepentingannya.
- b. Pengadilan, agar dapat lebih memperhatikan pemberian penetapan atas eksekusi objek jaminan (Hak Tanggungan).
- c. Kanborsertifikat Pertanahan, agar dapat bersikap terbuka atas status terbaru peringkat pemegang Hak Tanggungan dalam hal telah adanya pelunasan utang dari debitur.

## **E. Ruang Lingkup Pembahasan**

Penulisan skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan” ini memiliki ruang lingkup berupa jaminan kebendaan tidak bergerak yaitu tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang dalam perjanjian kredit sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 4

Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

## **F. Kerangka Teori**

Dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan tentang perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam mengeksekusi objek Hak Tanggungan apabila terjadi debitur cedera janji maka penulis menggunakan kerangka teori sebagai berikut:

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Keberadaan hukum merupakan salah satu hal terpenting dari unsur suatu negara hukum. Dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat. Hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan manusia yang berbentuk norma dan kaedah, yang diberikan kepada subjek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.<sup>15</sup>

Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum adalah Sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.<sup>16</sup> Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi

---

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2011), hlm. 39.

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, Surabaya: PT.Bina Ilmu, 1987, hlm. 1-2.

subyek-subyek hukum melalui peraturan perUndang-Undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>17</sup> Philipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi 2 (dua), yaitu :<sup>18</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan dalam perjanjian kredit mengacu pada perlindungan hukum preventif, yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu pelanggaran.

---

<sup>17</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: PT Alumni, 2011, hlm. 25.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 22.

## b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:

- a) Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum;
- b) Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi;  
dan
- c) Badan-badan khusus, seperti: Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.

## 2. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu dari sumber perikatan, yang menciptakan suatu kewajiban pada salah satu pihak atau banyak pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan kepada kreditor, memberikan hak pada pihak debitur untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitur yang tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak menuntut pelaksanaan perjanjian yang belum atau tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang tidak dipenuhi sesuai dengan yang diperjanjikan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan, dengan

atau tidak disertai dengan penggantian berupa biaya, kerugian dan bunga yang telah dikeluarkan oleh kreditor.<sup>19</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menerangkan secara sederhana pengertian perjanjian yaitu:

“Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Syarat sah perjanjian ada 4 (empat) terdiri dari syarat subyektif dan syarat objektif yang menyangkut para pembuatnya, diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a) Syarat Subjektif

Tidak dipenuhinya syarat dibawah ini, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*), syarat subjektif adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; dan
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

b) Syarat Objektif

Tidak dipenuhinya syarat dibawah ini, mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*null and void*), syarat objektif adalah:

1. Suatu hal tertentu; dan
2. Suatu sebab tertentu.

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai

---

<sup>19</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjajian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 91.

pada kesepakatan dalam perjanjian, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut menyampaikan lebih dahulu mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak lain dengan segala macam yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk di sepakati oleh para pihak.<sup>20</sup>

Kesepakatan tidak boleh terdapat suatu kekhilafan, paksaan dan penipuan, berdasarkan Pasal 1321 KUHPdata. Syarat kedua ialah kecakapan, Pasal 1320 KUHPdata telah memberikan batasan orang-orang mana saja yang dianggap tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, yang menyatakan bahwa tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- a) Anak yang belum dewasa;
- b) Orang yang ditaruh di bawah pengampunan; dan
- c) Perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan Undang-Undang dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Pada perikatan dalam hal memberikan sesuatu, kebendaan yang akan diserahkan berdasarkan suatu perjanjian tertentu, haruslah suatu benda yang telah ditentukan secara pasti, paling tidak sudah ditentukan jenisnya, termasuk juga barang baru yang baru tersebut dapat ditentukan atau dapat dihitung

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 95.

kemudian, sehingga tidak akan menimbulkan keraguan mengenai benda yang dimaksud tersebut dalam perjanjian.<sup>21</sup>

Syarat terakhir tentang sebab yang halal, Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Unsur-Unsur perjanjian antara lain :<sup>22</sup>

1. Unsur Esensialia, unsur ini merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian, sifat tersebut yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*construktieve oordeel*).
2. Unsur Naturalia, unsur ini merupakan bersifat bawaan perjanjian yang secara alamiah melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak adanya cacat dari benda yang akan dijual.
3. Unsur Aksidentalialia, Unsur ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian yang secara jelas dan tegas disepakati oleh para pihak.

Sebagai akibat ketertarikan antara hukum perjanjian dan hukum kebendaan dimana hubungan hukum perjanjian yang dibuat, maka dalam hal dibuat atau diselenggarakannya perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hak kebendaan dan penciptaan hak kebendaan baru, termasuk penjaminan, pemahaman terkait karakteristik dan bagaimana prosedur dari

---

<sup>21</sup> Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1223 Sampai 1456 KUHPerdara*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009, hlm. 76.

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: PT. Alumni, 2005, hlm. 18.

peraturan yang mengatur perjanjian tersebut wajib untuk diketahui. Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian tambahan (*accessoir*) adalah Perjanjian antara debitur dan kreditor yang diadakan sebagai perjanjian tambahan dari pada perjanjian Pokok.

### 3. Teori dan Konsep Jaminan

Jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menaham benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditor-nya.<sup>23</sup>

Dalam proses pinjam-meminjam, jaminan memiliki fungsi yang sangat penting, karena dalam setiap pemberian pinjaman pasti kreditor (baik bank maupun *non-bank*) mensyaratkan adanya suatu pemberian jaminan yang harus dipenuhi para debitur yang secara umum berfungsi untuk menjamin pembayaran kembali atas pinjaman yang telah diperoleh debitur tersebut.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 2.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 3.

Menurut M. Bahsan, jaminan adalah segala sesuatu yang diterima debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.<sup>25</sup> Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:<sup>26</sup>

#### 1. Penanggungan (*Borgtocht*)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1820 KUHPerdata Penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga, demi kepentingan kreditor, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.

Penanggungan adalah jaminan yang tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan lewat pihak yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Dalam praktik pada umumnya Penanggungan yang digunakan dalam pemberian kredit di Indonesia terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu:

- 1) Jaminan Perorangan: yang diberikan oleh suatu individu untuk menjamin pemenuhan perikatan oleh debitur; dan
- 2) Jaminan Perusahaan/*Corporate Guarantee*: yang diberikan oleh suatu Perseroan, untuk menjamin pemenuhan perikatan oleh debitur.

#### 2. Jaminan Kebendaan

---

<sup>25</sup> Muhammad Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 7.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

Merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, dan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu serta mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

Subekti menyatakan bahwa suatu hak kebendaan adalah sesuatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan terhadap tiap orang.<sup>27</sup>

Hak kebendaan dalam KUHPerdara dapat dibedakan menjadi sebagai berikut:<sup>28</sup>

- 1) *Zakelijk Zekenheidsrecht*, yaitu hak kebendaan yang memberikan jaminan, antara lain gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia; dan
- 2) *Zakelijk Genotsrecht*, yaitu hak kebendaan yang memberikan kenikmatan, antara lain hak milik dan *bezit*.

Dalam mengatur tata cara dan peraturan tentang jaminan terdapat ilmu yang disebut hukum jaminan. Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Janinan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, 2007, hlm. 43.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 46.

<sup>29</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 3.

Salim HS mengemukakan hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>30</sup> Hukum jaminan mengatur perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai pihak pemberi utang dan perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak penerima utang. Berdasarkan pengertian di atas, unsur-unsur yang terkandung dalam hukum jaminan yaitu:<sup>31</sup>

1. Adanya kaidah hukum;
2. Adanya pemberian penerima kuasa;
3. Adanya jaminan; dan
4. Adanya fasilitas kredit.

Dalam hal ini kegunaan Hak Tanggungan adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Hak Tanggungan juga berfungsi untuk menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, untuk memperkecil dan mencegah kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya yang dapat merugikan diri sendiri atau perusahaannya dan memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya

---

<sup>30</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 12.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 13.

mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan kepada bank.<sup>32</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode Penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.<sup>33</sup> Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian dalam penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif sebagai salah satu penelitian untuk kebutuhan hukum kedepan. Penelitian Hukum Normatif atau juga disebut dengan Penelitian Hukum Kepustakaan adalah suatu metode atau cara yang digunakan dalam penelitian hukum dengan meneliti bahan pustaka yang ada.<sup>34</sup>

Penelitian hukum normatif mengkaji dari berbagai macam aspek seperti teori-teori hukum dan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dalam menjawab permasalahan dalam penelitian. Metode penelitian normatif juga adalah sebagai

---

<sup>32</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, Jakarta: Gremedia pustaka Utama, 2003, hlm. 286.

<sup>33</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadademia, 2016, hlm. 3.

<sup>34</sup> SoerjonoSoekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-11, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2009, hlm. 13-14.

penelitian doktrinal (*Doctrinal Research*), yaitu penelitian menganalisis baik hukum sebagai aturan yang tertulis maupun hukum apakah sebagai suatu kebiasaan atau kepatutan dalam memutuskan suatu perkara hukum.<sup>35</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Dalam kaitannya dengan penelitian normatif, penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yaitu:

### a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perundangan-undangan adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

### b. Pendekatan Analisis (*Analytical Approach*)

Pendekatan Analisis digunakan untuk mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional. Dalam pendekatan analisis akan menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum dan berbagai konsep yuridis.

---

<sup>35</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyumedia Publishing, 2006, hlm. 46.

### **3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian skripsi ini terdiri dari:

#### **a. Bahan Hukum Primer**

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No.2043;
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Lembaran Negara No. 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara No. 3632; dan
- 5) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Lembaran Negara No. 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara No. 3790.

#### **a. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian hukum ini antara lain buku-buku terkait, karya ilmiah,

makalah, artikel dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>36</sup>

#### **b. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder primer. Bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (“KBBI”), Kamus Hukum, Ensiklopedia dan bahan-bahan dari media internet yang relevan dengan penelitian ini.<sup>37</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan hukum yang diperoleh adalah dengan menggunakan cara Studi Kepustakaan (*Library Research*). Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan melakukan penelusuran bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian kepustakaan ini akan menjelaskan dengan metode kualitatif yaitu melakukan uraian secara deskriptif dari buku-buku literatur dan media elektronik atau bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang telah dikumpulkan dengan permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>38</sup>

#### **5. Analisis Bahan Hukum**

Dari data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu prosedur pemecahan masalah yang mengacu pada studi

---

<sup>36</sup> Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 13.

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

<sup>38</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Penerbit Maju, 2008, hlm. 35.

kuantitatif, studi komparatif (perbandingan), serta dapat juga menjadi sebuah studi korelasional (hubungan) antara satu unsur dengan unsur lainnya. Kegiatan penelitian ini meliputi pengumpulan data, analisis data, dan interpretasi data yang diperoleh dari studi kepustakaan, kemudian dirumuskan dalam bentuk kesimpulan.<sup>39</sup>

## 6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode deduktif, yaitu suatu pola pikir yang didasarkan pada suatu fakta yang bersifat umum, kemudian ditarik sebuah kesimpulan pada suatu fakta yang bersifat khusus.<sup>40</sup> Hasil penelitian ini merupakan proposisi umum yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan untuk memperoleh kesimpulan yang bersifat lebih khusus guna menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

---

<sup>39</sup> Soerjono Soekanto & Sri Memuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tindakan Singkat*, Cet Ketiga, Jakarta: Radjawali Pers, 1990, hlm. 52.

<sup>40</sup> Amirudin dan Zainul Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 25.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU:

- Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2009. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1223 Sampai 1456 KUHPerdara*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Amirudin dan Zainul Asikin, 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Adrian Sutedi, 2010. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Badriyah Harun, 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Bahder Johan Nasution, 2008. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Penerbit Maju.
- Dora Kusumastuti, 2012. *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*, Yogyakarta: Deepublish.
- Edy Putra, 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Frank Taira Supit, 1985. *Aspek-Aspek Hukum Dari "Loan Agreement" dalam Dunia Bisnis Internasional (Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan)*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- Gatot Supramono, 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Djambatan.
- Halim HS, 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- H Budi Untung, 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- I Made Pasek Diantha, 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Preneda Media Group.
- Johny Ibrahim, 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyumedia Publishing.

- J. Satrio, 2007. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadademia.
- Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, 2006. *Perikatan Yang Lahir dari Perjajian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mariam Darus Badruzaman, 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung: CV Bandar Maju.
- Martono, 2007. *Kamus Hukum dan Regulasi Penerbangan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Munirah, Aswanto, dan Nurfaidah Said, 2018. *Kedudukan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Yang Dirampas oleh Negara*, Makassar: Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin.
- Muchsin, 2011. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi investor di Indonesia*, Surakarta: PT Alumni.
- Munir Fuady, 1994. *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek, Buku Kedua*, Bogor: Citra Aditya Bakti.
- M. Hadi Shubhan, 2009. *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan* Bandung: Kencana.
- M Khoidin, 2017. *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*, Surabaya: Laksbang Yustitia.
- Muhammad Bahsan, 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Philipus M. Hadjon, 2007. *Perlindungan Hukum Bsgi Rakyat Indonesia*, Bandung: Peradaban.
- Rachmadi Usman, 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_, 2003. *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, Jakarta: Gremedia pustaka Utama.

- \_\_\_\_\_, 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Remy Sjahdeni, 2008. *Hak Tanggungsn Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan (Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta: PT. Alumni.
- Retnowulan Sutantio dkk, 1997. *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI.
- \_\_\_\_\_, 1999. *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI.
- R. Subekti, 1989. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Adita Bakti.
- \_\_\_\_\_ dan R. Tjitrosudibio, 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satjipto Rahardjo, 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V.
- Soejono Soekanto, 1999. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- \_\_\_\_\_ dan Sri Mamudji, 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-11, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sri Mamudji, 2006. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2007. *Hukum Janinan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset.
- Sudikno Mertokusumo, 2011. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Sutarno, 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Jakarta: Alfabeta CV.
- Taufiqurrohman Syahuri, 2011. *Tafsir Konstitusi Berbagai Aspek Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Thomas Suyatno, 1990. *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, 2017. *Hukum Perbankan*, Semarang: Kencana.

Yahya Harahap, 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.

\_\_\_\_\_, 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata (Sita Jaminan)*, Jakarta: PT. Gramedia.

Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 2006. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, Jakarta: Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan.

Zaeni Asyahdie dan Rahma Kusumawati, 2018. *Jaminan di Indonesia: Kajian berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Depok: Rajawali Pers.

Zulkifli dan Jimmy, 2012. *Kamus Hukum Indonesia-Internasional Edisi Lengkap*, Surabaya: Gramedia Press.

#### **PERUNDANG-UNDANGAN:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No.2043.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara No. 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara No. 3632.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara No. 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara No. 3790.

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara No. 131 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara No. 4443.

#### **JURNAL:**

Ahmad Fauzi, 2015. Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan, *INOVATIF Jurnal Ilmu Hukum Universitas Jambi Vol. 2 No. 3*.

Amanda Happy Diana, Benny riyanto, Marjo, 2017. Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6, No.1.

Dimas Nur Arif Putra Nur Suwandi, 2018. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, *Media Iurus Vol. 1 No. 3*.

Evani Rahayu, I Nyoman Nurjaya, Bambang Winarno, 2018. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor PEMegang Hak Tanggungan Atas Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Terhadap Debitor Yang Wanprestasi, *Jurnal Magister Kenoatriatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.

Franklin Montolalu, 2014. Kajian Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dari Debitor Yang Telah Dinyatakan Pailit, *Jurnal Hukum Universitas Samratulangi*, Vol. II, No. 2.

Tarsisius Murwaji, 2016. Paradigma Baru Hukum Jaminan: Penjaminan Hak Pengelolaan Daratan Perairan Kepulauan Melalui Digitalisasi dan e-Cash Collateral, *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 2*.

#### **DISERTASI**

Muhammad Khoidin, 2005. *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Disertasi Tesis: Universitas Airlangga.

#### **SKRIPSI**

Agustina Dewi Ratnasari, 2017. Pelaksanaan Tingkatan-Tingkatan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah, Skripsi: Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Gigih Imanreja, 2014. Lelang Melalui Media Elektronik Terhadap Harta Pailit, Skripsi: Universitas Airlangga.

#### **ARTIKEL**

Abdhul Khalim, 2014. *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, Artikel: Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

#### **INTERNET**

Artikel Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kementerian Keuangan, 2018. Lelang Pasal 6 UUHT dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial, di <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/lelang-pasal-6-uuht-dan-lelang-berdasarkan-title-eksekutorial.html> (di akses 13 November 2019).

- Arie Sukanti Hutagalung, 2005. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, di <https://books.google.co.id/books?id=FXe45WXqmXcC&q=inauthor:%2222Arie+Sukanti+Hutagalung.html> (diakses 5 November 2019).
- Aisyah Rj Siregar, 2009. Jaminan dan Penagihan Utang, di <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl3186/jaminan-dan-penagihan-utang> (diakses 06 Desember 2019).
- Evie Hanavia, 2017, Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Tittle Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan, Tulisan Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, di <https://media.neliti.com/media/publications.pdf> (diakses 13 November 2019).
- Lendy Mustaqim, 2018, Parate Eksekusi dan Titel Eksekutorial Dalam Jaminan Kebendaan, di <https://lendymustaqim.legalakses.com/2018/07/23/parate-eksekusi-dan-titel-eksekutorial-dalam-lembaga-jaminan-kebendaan/> (diakses 13 November 2019).