

**IMPLEMENTASI PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN
PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Magister Hukum (M.H.)**

Disusun Oleh:

SWIS HENDRIK

NIM. 02012682024027

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2022

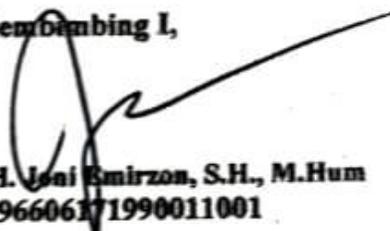
**IMPLEMENTASI PASAL 26 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN
PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG**

SWIS HENDRIK
NIM 02012682024027

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Telah Dinyatakan Lulus
Pada Hari Sabtu, Tanggal 04 Bulan Juni 2022**

Palembang, Juni 2022

Pembimbing I,


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

Pembimbing II,


Dr. Mada Apriandi Zubir, S.H., MCL
NIP. 197204292000121002

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum**


Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum.
NIP. 196509181991022001

**Menyetujui
Dekan,**




Dr. Febrina, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Judul Tesis:

**IMPLEMENTASI PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN
PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG**

Disusun Oleh:

SWIS HENDRIK

NIM 02012682024027

**Tesis ini Telah Diuji dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Sabtu, Tanggal 04 Bulan Juni Tahun 2022
Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran dan Koreksi Dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

(Ketua)

2. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL

(Sekretaris)

3. Dr. Hj. Annalisa Yabanan, S.H., M.Hum

(Penguji)

4. Dr. Putu Samawati, S.H., M.H

(Penguji)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Swis Hendrik
NIM : 02012682024027
Program Studi : Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama : Hukum dan Bisnis

Degan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum (M.H.), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas mencantumkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*footnote*) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, Juni 2022
Yang membuat pernyataan,



Swis Hendrik
02012682024027

MOTTO

“Percayalah kepada Tuhan dengan segenap hatimu, dan janganlah bersandar kepada pengertianmu sendiri. Akuilah Dia dalam segala lakumu, maka Ia akan meluruskan jalanmu”

(Amsal 3: 5-6)

“Permulaan hikmat adalah takut akan Tuhan, semua orang yang melakukannya berakal budi yang baik. Puji-pujian kepada-Nya tetap untuk selamanya”

(Mazmur 111:10)

TESIS INI KU PERSEMBAHKAN UNTUK

Allahku | Kedua Orang Tuaku |Isteri tercinta dan anak-anak terkasih |

Saudara dan sahabat-sahabatku |Almamater yang ku banggakan

KATA PENGANTAR

Segala puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Pengasih, karena segala rahmat dan anugerahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

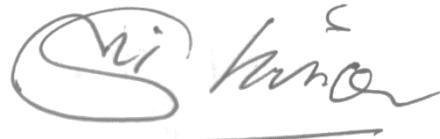
Adapun Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan studi pada Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tesis ini penulis beri judul ***“Implementasi Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Menjamin Kepentingan Para Pihak Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Palembang”***, dengan tujuan memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas.

Salah satu tugas dari KPKNL sebagai instansi vertikal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara adalah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Peranan instansi ini dalam dunia perbankan sangat penting untuk membantu pengembalian utang (*recovery*) atas kredit bermasalah dari penjualan asset jaminan melalui pelelangan. Dasar hukum atas lelang eksekusi ini adalah Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Beberapa hal dalam praktik yang menjadi permasalahan antara lain mengenai harga limit lelang, penjualan di bawah tangan yang tidak diumumkan di media massa, objek jaminan yang masih

belum dilakukan pengosongan, dan adanya gugatan/*verzet*. Hal inilah yang membuat penulis tertarik untuk membahasnya lebih lanjut dalam tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat kekurangan, baik dari isi, penyajian dan pembahasan. Untuk itu saran, kritikan yang bersifat membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Palembang, Juni 2022
Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Swis Hendrik', written over a horizontal line.

Swis Hendrik
NIM. 02012682024027

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Pengasih, karena segala rahmat dan anugerahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan dan penyusunan tesis ini dengan judul: **“IMPLEMENTASI PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG”**.

Dalam proses menyusun dan menyelesaikan tesis ini, tentunya tidak lepas dari berbagai bantuan dan dukungan berbagai pihak bagi proses pembelajaran dalam menempuh pendidikan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Ibu Dr. Hj. Nasriana, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing proses kuliah dari awal hingga selesai;
4. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Tesis 1 (satu) Utama yang selalu memberikan, support, arahan, masukan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;

5. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Pembimbing Tesis 2 (dua) dan selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan tekunnya memberikan arahan, bimbingan, motivasi dan bantuan hingga selesainya penulisan tesis ini;
6. Bapak Dr. Ridwan, SH., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, SH., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Semua Bapak/Ibu Dosen yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membagikan ilmu selama proses belajar mengajar dalam menempuh pendidikan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Seluruh staf akademik, tata usaha dan staf bagian perpustakaan, dan lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis mengucapkan terima kasih atas bantuan yang diberikan selama ini;
10. Kepala Kantor dan Kepala Seksi KPKNL Palembang, Kepala Bagian dan seluruh jajaran staf tata usaha, yang banyak membantu dalam memberikan informasi, data dan masukan-masukan yang sangat berarti dalam penulisan tesis ini;
11. Pemimpin Wilayah dan Wakil Pemimpin Wilayah (Wapinwil) Operasional pada Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 03 Palembang, Area Collection Manager PT. Bank BTPN Tbk Palembang, Micro Area Manager PT. Bank Sahabat Sampoerna Cabang Palembang, Direktur Utama PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan di Palembang, Kantor Notaris/PPAT Amir Hakim Hasyim, SH., Mkn., di Palembang, Kantor Notaris/PPAT Leanni Bharline,

SH., SpN., di Palembang, yang telah memberikan data, masukan dan informasi dalam penulisan tesis ini;

12. Keluargaku tercinta, yaitu isteri dan ke dua anakku terkasih serta keluarga besar yang selalu memberikan support, pemberi semangat, motivasi dan cinta yang tiada henti sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
13. Sahabat-sahabaku, teman seperjuangan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Tahun 2020. Terima kasih atas semua doa, perhatian dan dukungan yang telah diberikan. Kiranya berkah, kesehatan dan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa selalu meyertai kita semua.

Palembang, Juni 2022

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Swis Hendrik', with a horizontal line underneath it.

Swis Hendrik
NIM. 02012682024027

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PESETUJUAN TIM PENGUJI	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xvi
ABSTRAK.....	xvii
ABSTRACT.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	15
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	16

D. Kerangka Teoritis.....	18
1. Grand Theory.....	18
2. Middle Range Theory.....	21
3. Applied Theory.....	24
E. Definisi Operasional.....	28
F. Metode Penelitian.....	34
1. Jenis Penelitian.....	34
2. Pendekatan Penelitian.....	35
3. Jenis dan Sumber Data.....	37
4. Teknik dan Pengolahan Data.....	40
5. Teknik Analisa Bahan-Bahan Hukum.....	41
6. Penarikan Kesimpulan	42

BAB II HAK TANGGUNGAN, LELANG DAN KEKUATAN

EKSEKUTORIAL.....	44
A. Hak Tanggungan.....	44
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	44
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	47
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	48
4. Pemberian Hak Tanggungan.....	56
5. Eksekusi Hak Tanggungan.....	57
6. Sertifikat Hak Tanggungan.....	62

7.	Hapusnya Hak Tanggungan.....	63
8.	Roya Hak Tanggungan.....	64
B.	Lelang Sebagai Eksekusi Objek Hak Tanggungan.....	64
1.	Pengertian Lelang.....	64
2.	Pengertian Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan.....	70
3.	Asas-Asas Dalam Lelang.....	74
4.	Akibat Adanya Wanprestasi.....	77
C.	Kekuatan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Lelang Eksekusi	79
1.	Kekuatan Eksekutorial.....	79
2.	Eksekusi Lelang Hak Tanggungan.....	80
BAB III	PEMBAHASAN.....	82
A.	Kekuatan Hukum Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang Guna Memastikan Kepastian Hukum.....	82
1.	Subtansi Hukum Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan....	84

2.	Kekuatan Hukum Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang.....	96
3.	Kepastian Hukum Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang.....	104
B.	Akibat Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Pelaksanaan Eksekusi dan Penjualan Objek Hak Tanggungan Didalamnya Yang Tidak Sesuai Dengan Apa Yang Disyaratkan Oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.....	116
1.	Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi.....	118
2.	Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	120
3.	Akibat Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Pelaksanaan Eksekusi dan Penjualan Objek Hak Tanggungan Didalamnya Yang Tidak Sesuai Dengan Apa Yang Disyaratkan Oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.....	128
C.	Pengaturan Yang Seharusnya Terkait Dengan Eksekusi Oleh	

Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Palembang	132
BAB IV PENUTUP.....	139
A. Kesimpulan.....	139
B. Saran.....	140
DAFTAR PUSTAKA.....	142
LAMPIRAN.....	149

DAFTAR TABEL

TABEL 1 : REKAP PERMOHONAN LELANG HAK TANGGUNGAN KPKNL PALEMBANG	102
TABEL 2 : REKAP PENYELESAIAN LELANG HAK TANGGUNGAN KPKNL PALEMBANG	104

ABSTRAK

Lelang eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dilaksanakan dengan titel kekuatan eksekutorial irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (irah-irah) berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang (KPKNL). Permasalahan yang timbul saat lelang eksekusi adalah mengenai penjualan di bawah tangan, harga limit lelang, objek jaminan masih belum dikosongkan, dan gugatan/*verzet*. Pembahasan dalam penelitian ini adalah implementasi Pasal 20 UUHT dalam menjamin kepentingan para pihak di KPKNL. Tujuan dari penelitian yaitu untuk menganalisis kekuatan hukum atas eksekusi SHT yang memiliki irah-irah dalam pelaksanaan guna memastikan kepastian hukum di KPKNL, untuk menganalisis dan menemukan akibat hukum bagi para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan didalamnya yang tidak sesuai dengan apa yang dipersyaratkan oleh UUHT serta untuk menganalisis dan menemukan pengaturan seharusnya diterapkan terkait dengan eksekusi SHT oleh KPKNL. Metode yang digunakan pada penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dan ditunjang dengan data empiris. Berdasarkan hasil penelitian, titel kekuatan eksekutorial irah-irah telah memiliki kepastian hukum yang kuat untuk dilakukan eksekusi, dalam beberapa hal terdapat kendala antara lain pembatalan lelang atas permintaan penjual, gugatan debitur dan pihak ketiga. Akibat hukum bagi para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan UUHT batal demi hukum karena syarat subjektif tidak terpenuhi dengan tidak dilakukannya pengumuman di media massa. Pengaturan pelaksanaan lelang eksekusi di KPKNL berpedoman kepada UUHT Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam pengaturan ini seharusnya ada penambahan norma terkait, tentang harga limit objek lelang yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Independen dan kewajiban dari pihak KPKNL selaku penjual objek jaminan untuk melakukan pengosongan jika telah dilakukan lelang eksekusi pada Pasal 20 UUHT.

Kata Kunci : Eksekutorial; Hak Tanggungan; Irach-irah; KPKNL; Lelang.

Pembimbing I,

Prof.Dr. H. Joni Erlizson, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

Pembimbing II,

Dr. Mada Apriandi Zuhri, S.H., MCL
NIP. 197704292000121002

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

Dr. Hj. Nasriana, S.H., M.Hum.
NIP. 19650918199102201

ABSTRACT

The execution auction of the Mortgage Certificate (SHT) is carried out with the title of *irah-irah* executorial power of "For the sake of justice in the name of one and only God" (*irah-irah*) based on the Article 20 of the Act No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT) through the State Property and Auction Service Office of Palembang (KPKNL). The problems that arise during the execution auction relate to underhand sales, auction limit prices, collateral objects that have not been emptied, and lawsuits/*verzet*. The discussion of this study relates to the implementation of the Article 20 of the UUHT in ensuring the interests of the parties in the KPKNL. The objective of the study is to analyze the legal force of SHT executions that have *irah-irah* in their implementation in order to ensure legal certainty at the KPKNL, to analyze and find legal consequences for the parties against the execution and sale of mortgage objects in it that are not in accordance with what is required by UUHT as well as to analyze and find the regulations that should be applied regarding the execution of the SHT by the KPKNL. The method of this study was normative research method which was supported by the empirical data. Based on the results of the study, the title of the executorial power of *irah-irah* already has strong legal certainty for execution. In some cases there are obstacles, including cancellation of auctions at the request of the seller, lawsuits from debtors and third parties. The legal consequences for the parties against the execution and sale of mortgage objects that are not in accordance with the UUHT are null and void because subjective conditions are not fulfilled by not making announcements in the mass media. The arrangement for the execution of the execution auction at the KPKNL is guided by UUHT Jo. Minister of Finance Regulation No.213/PMK.06/2020 concerning Auction Implementation Guidelines. In this arrangement there should be additional related norms, regarding the limit price of the auction object set by the Independent Appraisal Service Office and the obligation of the KPKNL as the seller of the mortgage object to vacate if an execution auction has been carried out in the Article 20 of UUHT.

Keywords: *Executorial; Mortgage Right; Irah-irah; KPKNL; Auction.*

Advisor I,

UNIVERSITAS SEWUJANA
Advisor II,

Prof.Dr. H. Joni Emizani, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

Dr. Mada Aprianduzanti, S.H., MCL
NIP. 197704292000121002

UPT BAHASA
Head of the Master of Law Study Program

Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum.
NIP. 19650918199102201

This is true and correct translation of the copied document.

Head of Technical Implementation Unit for Language
University

Dr. Djihadli, MSLS
NIP. 196203021988031004

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Era globalisasi saat ini bergerak dengan cepat dan masif memberikan dampak nyata dan jelas terhadap perubahan segala aspek kehidupan manusia, yang mana perubahan secara tidak langsung mempengaruhi setiap aspek kehidupan. Bukan saja aspek dalam kehidupan sehari-hari, namun juga pada hukum yang berlaku pada sebuah negara. Hal ini mengingat bahwa hukum terus berkembang seiring dengan perkembangan zaman. Tentunya manusia sebagai subjek hukum, didalamnya terdapat sebuah hubungan hukum terkhusus hubungan keperdataan, yang bermuara kepada adanya kewajiban serta hak untuk mengikat para pihak sehingga terjadinya akibat hukum.

Jika dilihat dari kondisi zaman yang telah berkembang sangat pesat saat ini, arus globalisasi sudah secara langsung membawa perubahan di setiap aspek kehidupan dan mempengaruhi pola pikir manusia yang telah memasuki era modern, serba cepat dan yang tidak mengikuti perubahan akan tertinggal dengan sendirinya. Demikian juga halnya dalam bidang hukum dan politik selalu mengalami perubahan seiring dengan perkembangan zaman. Bukti nyata dari tindakan hukum yang dilakukan oleh manusia dalam negara hukum yang ada sebagai sebuah subjek hukum dalam berbangsa dan

bernegara adalah dengan cara berkonstitusi.¹ Dapat disimpulkan bahwa apabila berkonstitusi berarti telah melaksanakan kehidupan berbangsa dan bernegara, yang mana negara dapat dianggap sebagai sebuah wadah atau tempat berkumpul dengan sebuah tujuan yang telah disepakati bersama.

Mengingat bahwa kondisi saat ini, semuanya bergerak secara dinamis dalam berbagai aspek jangkauan cakupan global yang tanpa batas, maka sangatlah penting pembangunan ekonomi juga akan bergerak dengan baik. Pembangunan ekonomi yang dimaksud sendiri tentunya bukan hanya terkait dengan fasilitas dan infrastruktur yang tersedia, namun juga harus ada ketentuan dan peraturan-peraturan yang lebih jelas mengatur hal tersebut, sehingga semuanya dapat berjalan dengan baik dan lancar.

Dampak nyata daripada globalisasi ini terasa pada sektor perekonomian salah satunya adalah angka pemenuhan akan kebutuhan hidup yang terus meningkat tiap harinya.² Hal ini menjadi dasar bahwa kebutuhan akan uang akan menciptakan siklus perekonomian masyarakat yang terus meningkat tajam.

Salah satu faktor yang menjadi dasar kebutuhan masyarakat meningkat adalah terjadinya kenaikan angka peminjaman dana diperbankan. Mengenai hal ini sangatlah beralasan dan wajar, mengingat peminjaman dana kepada pihak perbankan merupakan sebuah bentuk daripada upaya untuk dapat melakukan pemenuhan terhadap modal

¹ Jimly Asshiddiqie, 2016, *Konstitusi Bernegara (Praxis Kenegaraan Bermartabat Dan Demokratis)*, Malang: Setara Press, hlm. 7.

² I Wayan Jody Bagus Wiguna, 2020, "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Jurnal Acta Comitatus*, Vol. 5, No. 1, Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 79-88.

usaha yang ada. Didasari dengan fakta ini maka bank sendiri didalamnya memiliki fungsi yang sangat penting yaitu memegang peranan dalam penggerakan roda perekonomian dimasyarakat dengan cara memberikan pinjaman dana dalam hal ini berwujud kredit, hasilnya memberikan dampak terhadap angka pertumbuhan perekonomian nasional pada sebuah negara yang nantinya akan bermuara kepada pergerakan yang baik dan positif.³

Perbankan sendiri merupakan salah satu bentuk dari perwujudan institusi di mana didalamnya ikut berperan serta dalam memberikan kontribusi yang penting dalam grafik pertumbuhan perekonomian sebuah negara. Kontribusi penting ini dapat diartikan sebagai perantara dari pemilik dana lebih dan pihak yang mengalami kekurangan dana.⁴ Salah satu fungsi dari bank sendiri adalah merupakan badan usaha yang memiliki kemampuan untuk dapat mengumpulkan dana yang berasal daripada masyarakat dalam wujud simpanan, kemudian dana tersebut kembali didistribusikan kepada masyarakat lainnya dalam bentuk kredit.⁵ Hasil daripada tindakan itu sendiri secara umum adalah kondisi daripada perekonomian masyarakat akan menjadi lebih membaik atau sejahtera dan secara khusus juga untuk mementingkan kepentingan masyarakat secara luas dan bukan secara individu.⁶ Dari tindakan penyaluran kredit

³ *Ibid.*

⁴ Trisadini P Usanti dan Abdul Shomad, 2017, *Hukum Perbankan*, Depok: Kecana, hlm. 1.

⁵ Ana Silviana, 2020, "Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)", *Jurnal Diponegoro Private Law Review*, Vol. 7 No. 1, Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 28-39.

⁶ Adrian Gunawan, Joni Emirzon dan Muhammad Syaifuddin, 2020, "Kerja Sama PT Pertamina EP Dengan PT Petro Muba Dalam Pengusahaan Sumur Tua Minyak Bumi Di Lapangan Babat

yang dilakukan oleh pihak bank memunculkan istilah dengan sebutan pemberian kredit. Dari pengertian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa bank diartikan sebagai lembaga yang memberikan bantuan dana kredit dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan guna untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari yang terus bertambah akibat daripada kondisi zaman.⁷

Sebagai lembaga yang berorientasi pada bisnis tentunya perbankan melakukan berbagai transaksi yang ada. Di mana dalam hal ini terdapat beberapa transaksi utama yang terjadi antara lain tindakan untuk melakukan pengumpulan dana (*funding*), kemudian juga melakukan pendistribusian dana tersebut kembali kepada masyarakat (*lending*), namun juga terdapat aktivitas lainnya yang dapat disebutkan antara lain dengan memberikan jasa-jasa bank (*service*), hal ini dilakukan di mana sebagai bukti untuk dapat mendukung kegiatan utama yang dijalankan oleh pihak perbankan.⁸ Bukti nyata di mana dengan adanya kegiatan yang telah dilakukan oleh bank telah sejalan dengan peran bank dalam menggerakkan roda perekonomian.

Layanan yang dijalankan oleh perbankan antara lain adalah menjalankan fungsi dan perannya dalam perekonomian masyarakat salah satunya dengan munculnya kredit. Tentunya kredit sendiri bukanlah sebuah hal yang asing dalam kehidupan dimasyarakat, dalam segala aspek bidang kehidupan istilah kredit ini sudah sering

Dan Kukui Desa Sungai Angit”, *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex LATA*, Vol. 2, No. 3, November, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 740.

⁷ Riky Rustam, 2016, “Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kontrak Investasi Kolektif Efek Berangun Aset (KIK-EBA) Sebagai Konsep *Trusts*”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 23, No. 1, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 58-76.

⁸ Trisadini P Usanti & Abd Shomad, *Op.Cit.*, hlm. 2.

digunakan, karena hal ini dapat membantu perkembangan usaha yang ada.⁹ Arus globalisasi secara tidak langsung memberikan pengaruh kepada dunia usaha sehingga mendorong adanya keinginan untuk dapat memberikan kredit sebagai upaya untuk dapat mengembangkan usaha yang ada sesuai dengan tuntutan zaman. Dengan adanya keinginan untuk dapat memenuhi kebutuhan dalam dunia perekonomian, maka tidak menutup kemungkinan semakin tinggi permintaan terhadap kredit kepada pihak bank dan juga hal ini tidak menutup kemungkinan adanya permasalahan dalam kegiatan utang piutang yang telah dilakukan.¹⁰

Bank sendiri merupakan sebuah bentuk daripada lembaga yang didalamnya memiliki fungsi dan juga peranan yang sangat penting sebagai penggerak roda perekonomian yang ada di dalam sebuah negara. Sehingga secara yuridis normatif melahirkan sebuah dasar pengaturan hukum terkait dengan perbankan yang diatur dalam “Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan” (selanjutnya disebut UU Perbankan). Lembaga perbankan memiliki peranan yang sangat penting dalam perekonomian Indonesia sebagaimana telah ditetapkan dan diatur dalam UU Perbankan. Bukti nyata peran dari lembaga ini adalah berperan dalam lalu lintas peredaran uang di masyarakat antara lain melakukan pemberian kredit kepada pihak debitur baik dalam jumlah besar

⁹ Ana Silviana, 2020, “Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)”, *Jurnal Diponegoro Private Law Review*, Vol. 7 No. 1, Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 28-39.

¹⁰ Ivida Dewi Amrih Suci, 2020, *Hukum Kepailitan (Karakteristik Renvoi Prosedur dalam Perkara Kepailitan)*, Yogyakarta: LaksBang Justitia, hlm. 1.

ataupun dalam jumlah kecil, sehingga lembaga ini sangat dikenal oleh masyarakat luas. Apa yang dilakukan oleh lembaga ini sendiri juga dapat dikatakan merupakan sebuah bentuk implementasi daripada definisi atau pengertian dari bank itu sendiri dalam Pasal 1 angka 2 UU Perbankan menyebutkan “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”¹¹ Sehingga perekonomian masyarakat semakin sejahtera, yang mementingkan kemakmuran publik dan bukan perseorangan, artinya memprioritaskan pemberian dana yang dikenal secara umum dengan sebutan pemberian kredit.

Dalam Pasal 3 dan Pasal 4 UU Perbankan telah memberikan pengaturan fungsi utama daripada perbankan yang ada di Indonesia yaitu berupa “Penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat”.¹² Sebagai salah satu bentuk dari implementasi terkait dengan fungsi dan tugas daripada perbankan dalam Pasal 6 menyatakan bank juga menghimpun dana daripada masyarakat dalam bentuk “Simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lain yang dipersamakan dengan hal tersebut.”¹³ Selanjutnya dari fungsi tersebut pihak perbankan melakukan tindakan berikutnya yaitu penyaluran dana dari masyarakat

¹¹ Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

¹² Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

¹³ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

dengan cara memberikan pinjaman kredit yang dalam hal ini dikenal dengan sebutan fasilitas kredit usaha.

Pemberian fasilitas kredit ini oleh pihak perbankan pada dasarnya tidak selamanya berjalan dengan baik dan juga tidak menutup kemungkinan akan lahirnya permasalahan yang dikenal dengan kredit bermasalah atau sering dikenal dengan sebuah istilah umum “kredit macet”, apabila terjadi masalah biasanya bentuk penyelesaian yang sering ditempuh adalah melakukan penjualan barang jaminan/agunan guna melunasi utang debitur kepada bank, tindakan ini dikenal dengan istilah “pelelangan”.¹⁴ Bentuk tindakan yang dilakukan oleh pihak perbankan ini sendiri dapat dikatakan sebagai hal yang bersifat wajar, dikarenakan jaminan/agunan diberikan merupakan ketentuan atau syarat mutlak dalam pengembalian kredit yang dipinjam, jika tanpa disertai sebuah agunan maka tentunya akan menimbulkan permasalahan. Menurut ketentuan perbankan bahwa dalam pemberian kredit, disamping melihat kondisi usaha, ekonomi, bisnis, aspek keamanan dan aspek hukum juga perlu menjadi perhatian.¹⁵

Secara yuridis apabila dengan adanya jaminan/agunan, tentunya suatu saat jika terjadinya permasalahan dalam perjanjian kredit (*wanprestasi*) maka dari pihak perbankan akan mendapat penggantian dari “penjualan atau lelang” barang

¹⁴ Agus Susila, 2018, “Formulasi Hukum (Langkah-Langkah Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet)”, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 46, No. 1, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 41.

¹⁵ M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya, hlm. 6.

jaminan/agunan yang diberikan. Senyatanya sesuai dengan fakta hukum bahwa dalam proses penyaluran kredit pihak bank wajib meminta jaminan/agunan yang dianggap sebagai dasar untuk diberikan kredit. Secara hukum perbankan telah ditentukan jika memberikan kredit maka hal ini juga harus didasarkan pada aspek pengamanan dari segi hukum.¹⁶

Mengingat hal yang melekat pada bank sebagai pelaksana atau biasa disebut kreditur, dalam pelaksanaannya jika terjadi masalah debitur tidak memenuhi prestasi (*wanprestasi*) kreditur diberikan kewenangan untuk dapat melakukan eksekusi terhadap objek benda yang dijaminan.¹⁷ Menurut Pasal 1 ayat 1 “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) , telah memberikan sebuah dasar pengertian daripada Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA)”.¹⁸ Adrian Sutedi dalam bukunya *Hukum Hak Tanggungan* mengatakan bahwa, “Terdapat empat asas untuk dapat melakukan pelunasan utang

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Yulianto, 2017, *Pembatasan Hak Bank Selaku Kreditor Separatis Dalam Proses Kepailitan*, Depok: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 83.

¹⁸ Endang Sri, 2019, “Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 4, No. 2, Malang: Fakultas Hukum Universitas Negeri Malang, hlm. 310-320.

tertentu dan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah adalah Hak Tanggungan”.¹⁹

Pada perjanjian yang dicantumkan dalam Hak Tanggungan, dinyatakan dengan jelas bahwa apabila debitur tidak memenuhi prestasinya (*wanprestasi*), dengan kekuasaan sendiri yang ada pada kreditur dapat menjual objek Hak Tanggungan. Menjual dengan kekuasaan sendiri (*rieeling van eigenniachtige verkoop*) adalah janji yang dilaksanakan oleh kreditur dengan tidak melalui persetujuan (*fiat executie*) dari Pengadilan Negeri. Janji yang telah di berikan debitur ke pihak kreditur sendiri untuk dapat melakukan penjualan dengan kekuasaan sendiri tentunya sesuai dengan yang telah disepakati bersama dalam “Akta Pemberian Hak Tanggungan” (selanjutnya disebut APHT) dengan tindakan pelelangan umum, dan juga dalam meminta kepada pihak Pengadilan untuk dapat melanjutkan “eksekusi Hak Tanggungan” yang didasarkan kepada sertifikat Hak Tanggungan adalah merupakan hak kreditur.²⁰

Dengan kehadiran UUHT ternyata masih belum dapat mengatasi hambatan-hambatan dalam implementasi terkait dengan “Hak Tanggungan”. Implementasi daripada UUHT mensyaratkan adanya perubahan serta persamaan persepsi, sikap oleh semua aspek dan juga subjek hukum yang melakukan hubungan secara langsung dengan lembaga “Hak Tanggungan” diantaranya adalah pihak bank (kreditur), debitur,

¹⁹ Rangga, Mulyati Bimantara dan Ikhwansyah, 2019, “Penerapan Konsinyasi Terhadap Objek Yang Sudah Dijaminkan Melalui Hak Tanggungan”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 306-318.

²⁰ RM Taufik Husni, 2020, “Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan Dalam Kepailitan”, *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol. 16, No. 2, Tangerang: Fakultas Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf, hlm. 104-113.

notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), kantor pertanahan serta lembaga Pengadilan didalamnya. Sikap dan pandangan serta tindakan yang sama juga akan memberikan pengaruh yang cukup besar terhadap pelayanan lembaga dan juga aparat yang ada secara “profesional (ahli), cermat, dan tepat waktu”, di mana nantinya UUHT ini sendiri dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan juga kehadirannya sendiri dapatlah diterima masyarakat sebagai salah satu bentuk dari produk hukum yang berguna dan memberikan manfaat.²¹

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri lahir dikarenakan pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini sama sekali tidak dapat atau tidak menjalankan prestasinya sebagaimana telah ditentukan dan disepakati bersama, walaupun debitur telah diberikan somasi atau teguran tiga kali secara berturut-turut oleh pihak kreditur.²² Terkait dengan sertipikat yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan yang merupakan surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan dibubuhkan dengan irah-irah yang mengikat dengan kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” (selanjutnya disebut irah-irah), yang mana pengaturan hukum terdapat dalam Pasal 14 UUHT yang memberikan kekuatan eksekutorial yang mana sama dengan putusan lembaga Pengadilan yang

²¹ David Prasetyo, 2018, “Peralihan Pemegang Hak Tanggungan Atas Akuisisi Perseroan Terbatas”, *Jurnal Penelitian Hukum: Supremasi Hukum*, Vol. 27, No. 2, Bengkulu: Fakultas Hukum Universitas Bengkulu, hlm. 133-150.

²² Ainon, Rahayu Marziah, Jauhari dan Iman, 2019, “Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 225-236.

mempunyai kekuatan hukum tetap didalamnya, dan untuk pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini telah diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Pada eksekusi Hak Tanggungan pihak kreditur sendiri dapat menjalankan eksekusi Hak Tanggungan dengan dasar pada lembaga *parate executie* yang sejalan dengan pengaturan hukum yang terdapat dalam Pasal 224 *Het Herziene Indonesia Reglement (HIR)* dan Pasal 258 *Reglement tot Regling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en (Rbg)*. Dalam eksekusi ini, bank selaku kreditur dapat mengajukan permohonan atas eksekusi dari Hak Tanggungan tersebut melalui “Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL)”. Apabila melalui Pengadilan Negeri akan memakan waktu yang cukup lama karena akan dilakukan peringatan (*anmaning*), sita eksekusi dan proses penetapan lelang yang mana tahapan terakhirnya tetap juga dimintakan bantuan kepada KPKNL untuk pelaksanaan lelangnya. Untuk kasus-kasus tertentu seperti objek Hak Tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga maka bank atau pembeli lelang akan mengajukan prosesnya ke Ketua Pengadilan Negeri (*fiat eksekusi*,) guna memudahkan proses lebih lanjut ke eksekusi pengosongan. Mengingat sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kekuatan eksekutorial, dalam praktiknya bank lebih memilih pengajuan langsung ke KPKNL di mana objek jaminan/agunan tersebut berada, proses penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan pengumuman di media massa setempat atau media lainnya sebanyak 2 (dua) kali selang 15 (lima belas) hari kalender sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK).

Namun dalam praktiknya walaupun Hak Tanggungan telah dibubuhkan dengan irah-irah, memberikan kekuatan eksekutorial seperti halnya suatu putusan dari lembaga Pengadilan yang telah mendapat kekuatan hukum tetap, dalam praktiknya masih juga terdapat gugatan/*verzet* perdata melalui Pengadilan Negeri baik dari debitur atau pihak ketiga. Hal ini mengakibatkan proses atas eksekusi Hak Tanggungan tersebut terkendala dan tidak dapat dilaksanakan dalam waktu yang singkat, karena para pihak masih memiliki upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi, kasasi dan peninjauan kembali di Mahkamah Agung. Pelelangan baru akan dijalankan oleh KPKNL apabila perkaranya telah memiliki putusan yang bekekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Dengan kondisi ini mengakibatkan kreditur mengalami kerugian dari segi waktu dan biaya karena *recovery* yang diharapkan untuk menutup utang debitur dengan pelelangan objek Hak Tanggungan menjadi tertunda dalam jangka waktu yang tidak pasti. Hal ini juga mengakibatkan untuk kepastian hukum atas kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan yang berirah-irah akan tertunda dalam pelaksanaan eksekusinya karena masih dapat dilakukan gugatan/*verzet* oleh debitur/penjamin.

Apabila kredit telah mengalami masalah kemacetan dalam praktik perbankan di Indonesia, bank selaku kreditur biasanya tidak serta merta langsung mengeksekusi objek barang jaminan/agunan. Biasanya negosiasi dilakukan terlebih dahulu oleh kreditur kepada debitur untuk mencari calon pembeli dan sekaligus merundingkan

harganya sendiri menurut syarat minimum yang ditetapkan kreditur.²³ Bank selaku kreditur bisa juga meminta debitur untuk menjual objek agunan yang dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan kesepakatan atau persetujuan debitur secara di bawah tangan dengan cara ikut mencari calon pembeli. Objek agunan yang dijual secara di bawah tangan, menurut ketentuan Pasal 20 ayat 2 dan 3 UUHT, harus didahului pengumuman di media cetak atau media lainnya.²⁴

Pada praktiknya guna mempercepat serta mempermudah dalam hal tahapan penjualan barang jaminan/agunan secara di bawah tangan, pihak bank dapat meminta kepada debitur untuk membuat kuasa secara otentik atau juga di bawah tangan yang mana dituangkan dalam perjanjian tersendiri berisikan bahwa debitur tersebut setuju atas penjualan objek jaminan/agunan tersebut. Hal ini sendiri tentunya memiliki dasar hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT yang menyatakan dan mensyaratkan adanya kesepakatan atau persetujuan oleh kedua belah pihak antara debitur dan kreditur untuk dilakukan penjualan secara di bawah tangan atas objek jaminan tersebut. Dalam tahapan penjualan di bawah tangan ini harus terpenuhi, yaitu dilakukan sesudah atau setelah melewati satu bulan sejak disampaikan oleh sipemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan untuk para pihak yang memiliki kepentingan didalamnya

²³ Deby, Rumat Rotinsulu, Ginting dan Josep May Hardi, 2017, "Determinan Keberhasilan Lelang Hak Tanggungan Pada KPKNL Manado Tahun 2015-2016", *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah*, Vol. 19, No. 1, Manado: Fakultas Ekonomi Universitas Sam Ratulangi, hlm. 23-27.

²⁴ *Ibid.*

dan juga penyampaian pengumuman diberitahukan minimal pada dua surat kabar atau media massa serta tidak ada yang keberatan.²⁵

Tindakan ini sendiri dilakukan sebagai salah satu bentuk upaya perlindungan hukum untuk pihak-pihak lain yang berkepentingan di mana antara lain adalah pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, serta didalamnya adalah kreditur lainnya dan juga masyarakat agar turut serta untuk melakukan penawaran. Namun dalam praktiknya untuk mempercepat proses penyelesaian hutang dan setelah kreditur atau debitur telah mendapatkan pembeli jaminan/agunan dengan harga yang telah disepakati, dilakukan pelunasan hutang oleh debitur dengan menggunakan dana dari sipembeli jaminan/agunan. Di sini seolah-olah debitur melakukan pelunasan hutangnya kepada bank (kreditur) dan kemudian setelah mendapatkan surat lunas serta pengantar pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah (*roya*) dari bank (kreditur), debitur langsung melaksanakan transaksi jual beli di hadapan Notaris/PPAT. Demikian juga saat terjadinya pembatalan lelang di KPKNL oleh kreditur, yang mana jaminan/agunan akan dijual di bawah tangan oleh debitur dan kreditur, maka di sini telah terjadi penyeludupan hukum, karena penjualan tersebut tanpa dilakukan pengumuman di media massa sesuai yang dipersyaratkan Pasal 20 ayat 2 dan 3 UUHT. Hal lain yang sering menjadi kendala di dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah mengenai harga limit lelang, objek jaminan/agunan masih belum dilakukan pengosongan, dan gugatan/*verzet* dari para pihak.

²⁵ M.Khoidin, *Op.Cit.*, hlm.122.

Berdasarkan dengan hal-hal tersebut di atas maka penulis dalam hal ini berkeinginan untuk menelusuri secara mendalam terkait dengan permasalahan tersebut, sekaligus menjelaskannya lebih lanjut dalam tesis ini yang diberi judul: “IMPLEMENTASI PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang serta permasalahan yang ada, pada kesempatan ini penulis akan melakukan pengkajian secara lebih mendalam dan melakukan perumusan masalah di dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana kekuatan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dalam pelaksanaan eksekusi sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang guna memastikan kepastian hukum?
2. Bagaimana akibat hukum bagi para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan didalamnya yang tidak sesuai dengan apa yang dipersyaratkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan?

3. Bagaimana pengaturan yang seharusnya terkait dengan eksekusi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk dapat mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum atas eksekusi sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki titel dengan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dalam pelaksanaannya guna memastikan kepastian hukum di KPKNL Palembang.
- b. Untuk dapat menganalisis dan menemukan akibat hukum bagi para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan didalamnya yang tidak sesuai dengan apa yang dipersyaratkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.
- c. Untuk dapat menganalisis dan menemukan pengaturan yang seharusnya diterapkan terkait dengan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan oleh KPKNL Palembang.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

1. Penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan sumbangsih dalam pemikiran baik secara teoritis maupun secara praktik guna pengembangan hukum kedepannya secara umum, dan secara khususnya terkait dengan pengaturan hukum yang ada pada bidang Hak Tanggungan dan juga Perbankan.
 2. Bagi lembaga perguruan tinggi, di mana diharapkan dapat memberikan pemikiran, sumbangsih untuk menambah pengetahuan, dan juga perbendaharaan literatur ataupun tulisan yang ada pada cakupan bidang Hak Tanggungan dan Perbankan.
 3. Bagi peneliti, diharapkan nantinya penelitian ini sendiri dapat dipergunakan untuk menambah serta memberikan masukan terhadap wawasan serta ilmu pengetahuan pada bidang hukum.
- b. Manfaat Praktis
1. Untuk memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan secara langsung dan tidak langsung kepada masyarakat, pemerintah, dan juga sektor perbankan terkait dengan Hak Tanggungan, di mana nantinya kepentingan daripada pihak debitur dan kreditur sendiri telah terlindungi sesuai dengan ketentuan hukum dalam UUHT serta peraturan lain yang berkaitan.
 2. Sebagai bahan referensi atau literatur serta pedoman yang memberikan arahan untuk penelitian berikutnya terkait dengan hal yang berhubungan

dengan masalah hukum secara umum dan secara khusus pada bidang Hak Tanggungan dan Perbankan.

D. Kerangka Teoritis

1. Grand Theory

Pada penulisan tesis ini penulis menggunakan Teori Keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles. Di mana dalam hal ini Aristoteles telah menyatakan bahwa, “Kata adil memuat lebih dari satu arti, adil menurut pengertian secara hukum apa yang seimbang, yaitu yang seharusnya dan keadilan merupakan kelayakan dalam tindakan yang dilakukan manusia, orang yang tidak mematuhi hukum juga tidak adil, karena semua yang berhubungan dengan hukum dapat diartikan sebagai adil”.²⁶ Berdasarkan pengertian tersebut, Aristoteles kemudian melakukan pembagian definisi keadilan menjadi “Keadilan komutatif (korektif/rektifikator) dan keadilan distributif.” Keadilan komutatif adalah “keadilan yang dilandaskan pada transaksi baik yang sukarela ataupun tidak”, sedangkan keadilan distributif adalah “Keadilan yang dituntut oleh setiap orang untuk mendapatkan haknya dan memiliki sifat proposional”. Jadi penilaian keadilan di sini maksudnya adalah apabila setiap orang telah mendapatkan secara proposional apa yang menjadi milik atau haknya.²⁷ Dapat disimpulkan bahwa keadilan distributif berhubungan dengan

²⁶ Boy Nurdin, 2014, *Filsafat Hukum (Tokoh-Tokoh Penting Filsafat: Sejarah dan Intisari Pemikiran)*, Jakarta: Litera Antar Nusa, hlm. 72.

²⁷ *Ibid.*

hak dan pemberian hak yang adil antara masyarakat dengan negara, dalam arti apa yang diberikan negara kepada warganya.

Menurut pendapat John Rawls bahwa keadilan adalah “Situasi ketidaksamaan harus diberikan aturan yang sedemikian rupa sehingga paling menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah, hal ini terjadi apabila jika dua syarat telah terpenuhi. Pertama, terkait dengan situasi ketidaksamaan menjamin *maximum minimorum* bagi golongan orang yang paling lemah di mana artinya bahwa situasi masyarakat harus sedemikian rupa sehingga dihasilkan untung yang paling tinggi yang mungkin dihasilkan bagi golongan orang-orang kecil. Kedua ketidaksamaan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua orang”. Maksudnya kepada semua orang agar diberikan peluang yang sama dalam menikmati kehidupan dengan tidak ada perbedaan.

Dengan adanya arahan serta pedoman ini maka perlu di garis bawahi bersama segala hal yang menjadi dasar timbulnya perbedaan baik dalam hal ras, kulit, agama dan perbedaan lainnya yang memiliki sifat primordial haruslah ditolak. Kemudian John Rawls menjelaskan juga penegasan bahwa keadilan yang dimensinya sendiri adalah kerakyatan haruslah dapat berpedoman pada dua prinsip keadilan, “Pertama memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang, kedua mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang

bersifat timbal balik (*reciprocal benefits*) bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung”.²⁸

Kemudian ada konsep keadilan sebagaimana pendapat Teguh Prastyo tentang keadilan bermartabat adalah “Keadilan bermartabat memandang pembagunan sistem hukum yang khas Indonesia, di mana sistem hukum positif memberikan identitas dirinya di tengah-tengah pengaruh yang sangat kuat dari sistem hukum dunia yang ada saat ini dan dengan sangat keras seolah-olah melakukan ke dalam cara ber hukum pada bangsa Indonesia”.²⁹ Di mana terkait dengan teori keadilan bermartabat mencatat suatu sikap dalam pembagunan sistem hukum yang berlandaskan kepada Pancasila. Jika melihat kondisi yang ada saat ini bahwa sistem hukum Indonesia tidak secara mutlak menganut sistem hukum *statue law* dan juga tidak secara mutlak pula menganut sistem hukum *common law*, walaupun pada dasarnya banyak pendapat memberikan dukungan bahwa sistem *judge mada law* menjunjung tinggi pada harkat dan juga martabat hakim sebagai lembaga atau institusi yang menciptakan hukum. Namun senyatanya ciri khas pada teori keadilan bermartabat adalah saat di mana melakukan sebuah penyelidikan secara mendalam untuk menemukan kaidah serta asas hukum pada lapisan ilmu hukum sebagaimana dijelaskan di atas, di mana teori ini sendiri juga menjaga keseimbangan pandangan yang berbeda terkait dengan adanya perbedaan dan menjauhkan suatu konflik

²⁸ Arief Sidharta, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama, hlm. 20.

²⁹ Teguh Prasetyo, 2015, *Keadilan Bermartabat*, Bandung: Nusa Media, hlm. 17.

didalamnya atau *conflict within the law*.³⁰ Jadi tujuan hukum adalah memberikan rasa keadilan, sehingga dapat diketahui kenapa masih terjadi kendala saat pelaksanaan eksekusi titel eksekutorial setipikat Hak Tanggungan oleh KPKNL, demikian juga atas penjualan objek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan apa yang dipersyaratkan oleh UUHT apakah memenuhi rasa keadilan dan pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan yang ada.

2. Middle Range Theory

Guna memberikan bentuk daripada perlindungan hukum kepada bank selaku kreditur dan si pembeli objek jaminan, dalam penelitian ini penulis menggunakan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Fitzgerald, Salmond dan Philipus M. Hadjon sebagai *Middle Range Theory*. Di mana dalam hal ini Fitzgerald yang menguraikan teori perlindungan hukum Salmond menyatakan, “Hukum memiliki tujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan bermacam kepentingan di dalam kehidupan dimasyarakat, yang didalamnya mengatur tentang lalu lintas kepentingan dan perlindungan terhadap kepentingan tertentu, yang dilakukan dengan cara memberikan batasan untuk berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum sama maknanya dengan mengurus hak dan keperluan manusia, sehingga kepentingan, otoritas yang tertinggi pada manusia perlu diatur dan dilindungi.”³¹

³⁰ *Ibid.*, hlm. 18.

³¹ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

Sedangkan Hetty Hasanah memberikan sebuah definisi sendiri terkait dengan perlindungan hukum yaitu, “Segala upaya yang digunakan untuk menjamin terciptanya kepastian hukum di dalam memberikan perlindungan kepada para pihak tersebut atau yang menjalankan tindakan hukum”.³²

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka mengenai perlindungan hukum atas eksekusi Hak Tanggungan dapat dihubungkan dengan teori perlindungan hukum. Jadi perlindungan hukum di sini dapat diartikan suatu tindakan untuk memberikan perlindungan kepada terlaksananya eksekusi Hak Tanggungan bagi kreditur dan pembeli dari objek Hak Tanggungan yang dilakukan, baik atas permintaan pelelangan yang dilakukan oleh bank (kreditur) atau atas penjualan yang dilakukan oleh debitur sehingga pihak ketiga yang melakukan pembelian objek jaminan tersebut terlindungi secara hukum.

Senyatanya apabila membahas mengenai hukum tidak terlepas dengan kepastian hukum yang berhubungan dengan kondisi tertentu, ketetapan ataupun syarat yang ada didalamnya. Mengingat secara hakiki keadilan adalah tujuan daripada adanya hukum dan menjadi pedoman dasar menciptakan sebuah tatanan yang dinilai. Apabila berperilaku dan menjalankan keadilan barulah dapat dikatakan hukum berjalan dan dipergunakan. Kelsen menyatakan kepastian hukum adalah “Persoalan yang cuma dapat dijawab secara normatif bukan sosiologi, hukum

³² Hetty Hasanah, “Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Atas Kendaraan Bermotor Dengan Fidusia”, dalam <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/>, diakses pada hari Minggu, tanggal 29 November 2020, Pukul: 16.03 WIB.

merupakan suatu sistem norma”.³³ Jadi norma adalah hal yang memberikan sebuah konsep penekanan kepada “sepatutnya” ataupun *das sollen*, dengan mengikut sertakan dan mencoba sebagian peraturan yang ada. Norma ini sendiri juga merupana buatan atau produk aksi daripada manusia yang *deliberatif*. Peraturan atau ketentuan undang-undang yang berisi aturan secara universal dijadikan sebagai pedoman dalam bertingkah laku antara orang dengan warganya di masyarakat. Dasar dari ketentuan dan aturan ini menjadi batasan dalam setiap interaksi warga dan akhirnya penerapan ini melahirkan kepastian hukum.³⁴

Kepastian hukum akan bermuara kepada dasar dari pemberlakuan hukum yang jelas dan sama sekali tidak dapat dipengaruhi oleh kondisi yang bersifat subjektif didalamnya. Terkait dengan kepastian dan juga keadilan bukan hanya memberikan dasar dalam tuntutan moral semata, namun memberikan hal yang bersifat faktual penanda pada hukum. Jika ada hukum yang tidak menginginkan keadilan maka hukum tersebut diartikan sebagai hukum yang tidak baik. Apabila dilihat dari teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1313 KUHPerdara di mana terdapat hak dan juga kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, dalam perjanjian ini memberikan peran dan penekanan yang sama didalamnya terhadap sanksi kepada para pihak selaku subjek hukum yang ikut dalam membuat suatu

³³ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, hlm. 82-83.

³⁴ CST Kansil dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Prenada Media, hlm. 385.

perjanjian/kontrak.³⁵ Kejelasan terhadap kepastian dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum pada perjanjian/kontrak sewa menyewa dapat dilihat pada wujud prestasi, di kala salah satu pihak tidak dapat menjalankan prestasi/*wanprestasi* ataupun merasa dirugikan maka sanksi dalam perjanjian tersebut wajib dijalankan, karena perjanjian ini mengikat para pihak.³⁶ Mengingat “Bahwa hukum kontrak akan menjadi salah satu disiplin hukum yang paling banyak disentuh oleh masyarakat”.³⁷ Untuk itu kepastian hukum terhadap eksekusi Hak Tanggungan dapat dihubungkan dengan teori kepastian hukum. Kepastian hukum di sini dapat diartikan suatu tindakan untuk memberikan kepastian hukum atas terlaksananya eksekusi Hak Tanggungan dan pembeli dari objek Hak Tanggungan, baik atas permintaan pelelangan yang dilakukan oleh bank (kreditur) atau atas penjualan yang dilakukan oleh debitur sehingga pihak ketiga yang melakukan pembelian objek jaminan tersebut memiliki kepastian hukum.

3. Applied Theory

Salah satu bentuk penyelesaian yang dilakukan dalam sengketa yang ada pada penelitian ini penulis menggunakan Teori Penyelesaian Sengketa Hukum dan Teori Jaminan. Kondisi di mana jika terdapat kerugian yang dilakukan oleh pihak lain,

³⁵ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm. 59.

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 158.

³⁷ Nabeel Mahdi Althabhwawi, Zinatul Ashiqin Zainol, Parviz Bagheri, 2022, “Society 5.0: A New Challenge to Legal Norms”, *Sriwijaya Law Review*, Vol. 6, No. 1, Januari, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 48.

selanjutnya pihak yang merasa dirugikan ini menyampaikan pemberitahuan kepada pihak kedua atas kejadian tersebut, dalam hal terjadi perbedaan pendapat inilah secara sederhana disebut dengan sengketa hukum. Dalam cakupan hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah terjadinya sebuah perselisihan antara kedua belah pihak (para pihak), disebabkan adanya pelanggaran baik sebagian atau seluruhnya pada apa yang telah disepakati saat kontrak tersebut dibuat dan diperjanjikan. Pelanggaran perjanjian ini biasanya disebut tidak memenuhi prestasi (*wanprestasi*).³⁸

Mengutip pendapat dari Ali Achmad Chomzah terkait dengan sengketa adalah “Perselisihan antara dua pihak atau lebih yang dimulai dari pemahaman yang berbeda mengenai suatu kebutuhan atau hak milik yang memunculkan akibat hukum bagi keduanya”.³⁹ Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa hukum ialah suatu permasalahan dalam bentuk perselisihan yang timbul di antara dua pihak atau lebih sebagai dampak dari dilanggarkannya suatu ketentuan, para pihak kemudian saling mempertahankan argumentasinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut muncul karena adanya tindakan tidak memenuhi prestasi dari salah satu pihak atau pihak-pihak dimaksud. Dalam penyelesaian sengketa mengenai pelelangan Hak Tanggung, para pihak dapat menempuh upaya hukum melalui

³⁸ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm 12.

³⁹ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm. 14.

lembaga Pengadilan dengan melakukan gugatan perdata untuk memintakan pembatalan atas hasil penjualan objek dari Hak Tanggungan yang di lelang karena pelelangan tidak susai dengan ketentuan yang diatur dalam UUHT.

Kemudian dalam pembahasan terkait dengan teori jaminan, teori ini digunakan oleh lembaga keuangan dalam hal memberikan pembiayaan atau juga memberikan pinjaman kepada pihak ketiga, hal yang perlu diperhatikan adalah harus mencermati prinsip dari pembiayaan sehingga memberikan efek baik pada saat terjadinya pengembalian dari pembiayaan yang diberikan. Guna mendapatkan kepercayaan sebelum memberikan kredit, pihak bank atau lembaga keuangan lainnya harus dapat melakukan evaluasi secara baik terhadap sifat/karakter, kemampuan dari segi modal, prospek usaha dan juga jaminan/agunan yang diberikan.⁴⁰ Untuk barang jaminan/agunan *fixed asset* yang biasanya diterima oleh pihak perbankan biasanya berupa sertifikat tanah, yang kemudian dibebeni dengan Hak Tanggungan, antara lain “Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan hak atas tanah berikut bangunan”.

Mengenai jaminan/agunan ini pihak perbankan juga biasanya menerima jaminan/agunan yang diberikan oleh pihak ketiga/penjamin untuk menjamin utangnya debitur, manakala debitur tidak memenuhi prestasinya (*wanprestasi*) maka jaminan/agunan yang diberikan sebagai sebagai pembayaran utang.⁴¹ Terkait

⁴⁰ Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, hlm. 68.

⁴¹ *Ibid.*

dengan jaminan dalam praktiknya secara materiil berupa tanah, kendaraan dan bangunan, sedangkan dari sisi jaminan immateriil yaitu jaminan perseorangan (*personal guarantee*). Mengutip pendapat daripada Hasanuddin Rahman terkait dengan definisi jaminan adalah, “Tanggung yang diberikan oleh debitur ataupun pihak ketiga kepada kreditur, dikarenakan pihak debitur memiliki kepentingan untuk memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan”.

Sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa pihak debitur yang telah menggunakan fasilitas kredit dari bank mempunyai kewajiban untuk mengembalikan utangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, dan jika debitur tidak dapat melakukan pemenuhan prestasinya maka bank selaku kreditur dapat melakukan penahanan atas jaminan/agunan yang telah diberikan. Hal ini sesuai dengan syarat yang terdapat dalam “Pasal 2 ayat 1 Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 terkait dengan jaminan pemberian kredit telah dijelaskan bahwa jaminan adalah sesuatu kepercayaan bank atas kesanggupan debitur guna melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.⁴² Jadi bank dalam membagikan kredit kepada debitur wajib mengutamakan faktor kepercayaan, bahwa debitur mampu serta sanggup untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Jika ditarik kesimpulan sesuai dengan Teori Jaminan, untuk pelaksanaan pengikatan jaminan/agunan yang diberikan oleh debitur/penjamin menggunakan APHT, jika terjadi *wanprestasi* pelaksanaan eksekusinya dengan

⁴² Pasal 2 ayat 1 Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor. 23/ 69/ KEP/ DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan merupakan syarat mutlak dalam pengajuan eksekusi di KPKNL.

E. Definisi Operasional

Dalam penelitian ini terdapat beberapa definisi operasional atau istilah yang dipakai sebagai dasar daripada penelitian ini, agar dapat dijadikan pedoman dalam proses penelitian sehingga tidak terjadi perbedaan penafsiran. Penulis dalam hal ini memberikan definisi, pengertian, pemahaman untuk tujuan penelitian ini dan menjelaskan definisi operasional yaitu:

1. Akibat Hukum adalah sebuah konsekuensi atau dampak yang dihasilkan setelah adanya tindakan yang diperbuat oleh subjek hukum.⁴³
2. Batal Demi Hukum (*Null and Void*) adalah sebagaimana dalam pengaturan yang terdapat dalam “Pasal 1138 KUHPerdara, memiliki aspek hukum untuk suatu perjanjian yang dilakukan para pihak, sehingga tidak lagi mengikat para pihak secara hukum atas perikatan yang telah dibuat sesuai dengan undang-undang”. Semua perjanjian yang dibuat akan berakibat pada kondisi hukum tidak pernah ada dan para pihak mesti merujuk kepada keadaan sedianya.⁴⁴

⁴³ Muhammad Syaifudin, 2012, *Hukum Kontrak*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 43.

⁴⁴ Nanin Koeswidi Astuti, 2016, “Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum”, *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, hlm. 2-4.

3. Sertipikat adalah sebuah bukti yang tertulis di mana didalamnya sendiri memberikan penjelasan serta keterangan informasi secara yuridis kepada para pihak dan juga memuat terkait dengan pesan ukur dari tanah hak yang menjadi milik subjek hukum didalamnya.⁴⁵
4. Sertipikat Hak Tanggungan adalah sebuah tanda bukti yang di mana memberikan keterangan bahwa seseorang memiliki hak atas jaminan yang didalamnya telah dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan biasanya pihak debitur kepada kreditur, di mana memberikan kedudukan yang didahulukan/diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan dibanding kreditur lainnya.⁴⁶
5. Hak Milik yang dimaksud dalam tesis ini memberikan sebuah pengertian terkait dengan hak milik yang didalamnya terdapat hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah tersebut. Di mana hak yang diberikan ini sendiri tentunya dapat dikatakan tidak semata merupakan hak yang bersifat absolut dan tidak terbatas serta juga tidak dapat diganggu gugat. Terkait dalam hal pembahasan pada frasa kata “turun temurun” ini sendiri memiliki pengertian di mana jika hak kepunyaan atas tanah tidak hanya berlangsung sepanjang kehidupan pemegang hak, melainkan jika terjadi peristiwa hukum

⁴⁵ Bronto Susanto, 2014, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, Jurnal Ilmu Hukum, DIH, Vol. 10, No. 20, Agustus, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, hlm. 76-82.

⁴⁶ Informasi Hukum, “Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan”, dalam <https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>, diakses pada hari Senin, tanggal 05-04-2021, Pukul: 22.39 WIB.

dengan meninggalnya pemegang hak tentunya dapat dilanjutkan kepada pewarisnya. Sedangkan terkait dengan frasa kata “terkuat” memiliki arti hak atas tanah dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya, contoh dapat dibebani dengan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan juga hak lainnya, untuk hak kepemilikan atas tanah ini haruslah didaftarkan. Kemudian terkait dengan frasa kata “terpenuhi” ini memberikan pengertian atas hak kepemilikan atas tanah sendiri telah diberikan kewenangan yang luas kepada pemegang hak dalam memanfaatkan tanah tersebut.⁴⁷

6. Hak Tanggungan definisi ini berasal daripada UUHT yang terdapat dalam pengaturan Pasal 1 angka 1 yang memberikan penjelasan di mana bahwa Hak Tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diartikan dalam UUPA, berikut ataupun tidak berikut benda-benda lain adalah satu kesatuan dengan tanah itu, buat pelunasan utang tertentu, yang membagikan peran diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain”.⁴⁸
7. Eksekusi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah diartikan sebagai, “pelaksanaan putusan hakim”. Menurut M. Yahya Harahap eksekusi merupakan “Pelaksanaan secara paksa suatu putusan Pengadilan dengan bantuan

⁴⁷ Arasy Pradana, “Jenis-Jenis Hak atas Tanah dan yang Dapat Menjadi Pemegangnya”, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5eeb3b383296d/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya/>, diakses pada hari Senin, tanggal 05-04-2021, Pukul: 22:41 WIB.

⁴⁸ Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

kekuatan hukum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela. Sebutan untuk eksekusi ternyata juga tidak hanya berkaitan dengan bentuk putusan dari lembaga Pengadilan yang telah mendapat kekuatan hukum tetap, dan *grosse akta*. Istilah dari eksekusi juga terdapat dalam bidang hukum jaminan yang merupakan pelaksanaan hak kreditur selaku pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan, apabila debitur tidak memenuhi prestasi (*wanprestasi*), maka jaminan/agunan dilakukan penjualan”.⁴⁹

8. Eksekutorial adalah di mana sebuah hak yang dimiliki untuk dapat melakukan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri dalam hal ini adalah sebuah bentuk daripada perwujudan kedudukan yang diutamakan yang menjadi dasar dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama jika terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan lainnya.⁵⁰
9. Perlindungan Hukum di mana Sudikno memberikan pengertian, yaitu: “Kumpulan aturan atau kaidah yang bersifat umum dan normatif yang di mana memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”.⁵¹

⁴⁹ M. Yahya Harahap, 2014, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Jakarta: PT Gramedia, hlm. 20.

⁵⁰ J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Cetakan IV*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 30.

⁵¹ Sudikno Martokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 4.

10. Kepastian Hukum adalah di mana dalam hal yang bersifat normatif di saat sebuah peraturan perundang-undangan yang telah dibuat dan juga didalamnya telah diundangkan secara pasti, hal ini sendiri memiliki dasar adanya sebuah pengaturan hukum yang jelas dan juga logis. Dalam kaitannya terkait dengan jelas sendiri memberikan dasar pengertian di mana tidak menyebabkan makna ganda atau multitafsir dan juga dalam hal artian terkait dengan logis sendiri merupakan sebuah norma yang dengan norma lain menjadi sebuah sistem sehingga tentunya tidak terjadinya benturan yang melahirkan sebuah konflik didalamnya.⁵²
11. Objek Hak Tanggungan, berdasarkan pengaturan hukum yang berlaku sendiri terdiri atas hak-hak atas tanah, yakni “Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS).⁵³
12. Debitur adalah orang ataupun pemilik usaha yang dalam hal ini memiliki hutang kepada pihak bank ataupun juga kepada lembaga pembiayaan lainnya yang disebabkan oleh adanya perjanjian dan atau oleh undang-undang.⁵⁴ Sedangkan menurut Hukum Kepailitan mendefinisikan debitur adalah sebagai “Orang yang

⁵² Achmad Ali, 2002, *Menguak tabir hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, hlm. 82-83.

⁵³ Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, hlm. 163.

⁵⁴ Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco, hlm. 118.

mempunyai utang karena perjanjian atau demi hukum yang dapat dipaksakan pemenuhannya di depan Pengadilan”⁵⁵

13. Kreditur dalam “Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU Kepailitan dan PKPU) memberikan pengertian bahwa kreditur adalah “orang yang memiliki piutang yang disebabkan perjanjian ataupun undang-undang yang biasa ditagih di muka majelis hakim”.⁵⁶
14. Kreditur *Preferen* menurut “Pasal 1134 KUHPerdara memberikan definisi adalah kreditur yang memiliki hak istimewa atas sesuatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seseorang kreditur sehingga tingkatnya di atas kreditur yang lain”.⁵⁷
15. Kreditur *Konkuren* menurut “Pasal 1132 KUHPerdara” adalah di mana kreditur dalam hal ini secara bersama-sama mendapatkan pelunasan yang diperoleh dari hasil penjualan atas barang, pembagian dihitung berdasarkan besar dan kecilnya utang masing-masing, dikecualikan jika ada alasan sah dari kreditur untuk didahulukan.⁵⁸
16. Hak Atas Tanah adalah merupakan hak atas permukaan bumi yang mana didalamnya berdimensi dua dengan bentuk ukuran panjang dan lebar sesuai

⁵⁵ Robert, Rosa Agustina, Bismar Nasution, 2022, “The Rationalization of Debt Discharge Policy for Individual Debtors in Indonesia”, *Sriwijaya Law Review*, Vol. 6, No. 1, Januari, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 106.

⁵⁶ Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

⁵⁷ Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁸ Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dengan dasar pengaturan hukum yang berlaku dalam pembaharuan hukum terkhusus dalam UUPA, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 33 ayat 3 UUDNRI 1945 bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁵⁹

17. Hak Jaminan sendiri dapat diartikan sebagai hak kebendaan yang terkait dengan hak jaminan di mana barang tersebut selalu mengikuti kepada siapapun barang itu berpindah kepemilikannya atau juga dalam hal ini biasanya dikenal dengan sebutan *droit de suite*.⁶⁰

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian tesis ini menggunakan penelitian hukum yang bersifat normatif, di mana secara praktiknya akan melakukan pengkajian terhadap pemberlakuan hukum yang ada berasal daripada ketentuan hukum yang normatif didalamnya juga terkandung kodifikasi, undang-undang, kontrak yang terjadi dimasyarakat, dan juga ditunjang dengan adanya data empiris.⁶¹ Terkait dengan data empiris di sini terdiri atas data wawancara dan juga kuesioner

⁵⁹ Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁶⁰Yang dan Co, “Mengenal Hukum Jaminan Kredit Di Indonesia,” dalam <http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html>, diakses pada hari Senin, tanggal 05-04-2021, Pukul: 23:28 WIB.

⁶¹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 134.

kepada Kepala Kantor/Kepala Seksi KPKNL Palembang, Wapinwil Operasional pada PT BNI (Persero) Tbk Kanwil Palembang, *Area Collection Manager* PT Bank BTPN Tbk., Palembang, Direktur BPR Sumatera Selatan, *Micro Area Manager* PT Bank Sampoerna Palembang, Notaris/PPAT Leanni Bharline, S.H., SpN., dan Notaris/PPAT Amir Hakim, S.H., M.Kn., di Palembang. Penulis juga melakukan pengkajian terhadap bahan pustaka atau data sekunder dengan melakukan identifikasi terhadap asas-asas, historis (sejarah), aturan yang ada pada Perbankan, Peraturan Pemerintah, dan termasuk pula pada peraturan perundang-undangan.

2. Pendekatan Penelitian

Adapun metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

a. Pendekatan Filsafat (*Philosophical Approach*)

Dalam hal permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini penulis akan melihat dari sudut pandang dalam tinjauan filsafat, kemudian berusaha untuk dapat mencari serta menjawab atas permasalahan yang ada dengan menggunakan metode analisis. Mengutip pendapat yang dikemukakan oleh Zeigler di mana, “Pendekatan filosofis adalah meneliti guna memperoleh suatu pemahaman yang lebih terperinci terhadap dampak sosial dan imbas

dari penerapa suatu aturan perundang-undangan kepada suatu populasi atau kelompok masyarakat”.⁶²

b. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Dalam penelitian ini penulis akan melakukan pendekatan dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dalam pendekatan ini dilakukan dengan cara menganalisis secara mandalam terkait dengan segala bentuk daripada kaidah/peraturan perundang-undangan dan regulasi hukum yang ada kaitannya dengan bahan hukum. Pedoman yang digunakan berkaitan dengan asas-asas dan *heirarki* tentang “Pembentukan Peraturan Perundang-Undangn yang terdapat dalam UU No. 12 Tahun 2011”, dengan penerapan daripada “*asas lex superior derogate legi inferiori, asas lex specialis derogate legi generali, asas lex posterior derogate legi priori*”, di mana menjadi dasar untuk penulis mempelajari serta menggunakan norma hukum yang ada.⁶³

c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pada metode pendekatan konseptual ini tentunya penulis melakukan dan menggunakannya saat di mana penulis sendiri tidak memiliki dasar pedoman atas aturan hukum yang ada atau sudah ditemukan aturan. Dalam

⁶² Johnny Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing. hlm. 320.

⁶³ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Perdana Media Group, hlm. 137-141.

pendekatan konseptual ini didasarkan pada pandangan serta juga *doktrin* yang telah berkembang pada ilmu hukum yang ada. Di mana nantinya penulis akan menemukan ide serta gagasan yang menghadirkan atau melahirkan definisi hukum, konsep ilmu hukum serta asas hukum yang sesuai dengan kondisi, permasalahan dan juga isu yang dihadapi. Oleh sebab itu maka dibangun satu rancangan/konsep dalam melakukan penelitian sebagai rujukannya. Pemahaman ini selanjutnya sebagai dasar dari pandangan, norma hukum dan *doktrin* untuk penulis dalam membangun serta menentukan argumentasi hukum serta mencari jalan keluar dari isu hukum yang telah ditemui.⁶⁴

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Dalam penelitian ini data yang didapatkan atau diperoleh penulis adalah secara langsung dari lapangan dalam bentuk wawancara ataupun kuesioner kepada pihak Perbankan, Notaris/PPAT, KPKNL Palembang dan selanjutnya data dilakukan pengolahan dalam penulisan tesis ini.

b. Data Sekunder

a. Bahan Hukum Primer

⁶⁴ *Ibid.*, hlm. 135-136.

Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan adalah data kualitatif di mana dalam hal ini data yang diberikan adalah dalam bentuk kalimat verbal dan bukan dalam bentuk angka.⁶⁵ Sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini sendiri antara lain adalah sebagai berikut:

1. Norma Dasar atau Kaidah Dasar, yaitu Pancasila;
2. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
4. Aturan Hukum Acara Perdata untuk Daerah Jawa Dan Madura/*Reglement* Indonesia yang Diperbaharui (*Herzien Inlandsch Reglement/H.I.R.*);
5. Aturan Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura/*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura/R.B.g (S. 1927-227)*);
6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
7. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

⁶⁵ Zainudi Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, hlm. 34.

9. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
10. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme;
12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
13. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
14. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
15. Keputusan Direksi Bank Indonesia Direksi Bank Indonesia Nomor. 23/ 69/ KEP/ DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan sekunder ini akan dipergunakan guna melengkapi data primer yang ada. Fungsinya untuk dapat memberikan arahan, petunjuk dan pedoman kepada peneliti untuk dapat melangkah.⁶⁶ Bahan sekunder

⁶⁶ Peter Mahmud Marzuki., *Op.cit*, hlm. 196.

ini didapatkan dari hasil melakukan studi kepustakaan, buku hukum, publikasi terkait dengan hukum, jurnal hukum, pendapat para ahli hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan secara langsung pada penulisan tesis ini. Selanjutnya dari bahan sekunder ini memberikan arahan dan pedoman kepada penulis dalam menyusun latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, konseptual sampai dengan metode pengambilan dan juga analisis terhadap materi daripada penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau arahan dan keterangan terhadap bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder, antara lain kamus (hukum) dan bahan pustakan referensi (*ensiklopedia*).⁶⁷ Pada penelitian ini penulis menggunakan kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia (KBBI), bahan pustakan referensi (*ensiklopedia*), dan bahan berupa media internet.

4. Teknik dan Pengolahan Data

a. Teknik Pengumpulan Data

⁶⁷ *Ibid.*

Teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi, tanya jawab, *interview* atau wawancara serta kuesioner kepada pejabat Perbankan, Notaris/PPAT dan KPKNL Palembang, dengan mengacu kepada pertanyaan-pertanyaan yang telah disusun sesuai dengan isu hukum yang dikaji dalam penelitian ini, kemudian di catat dan/atau direkam dengan baik.

b. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan dan pengumpulan data dalam penelitian ini dilaksanakan dengan cara penulis menggabungkan data observasi, tanya jawab, *interview* atau wawancara serta kuesioner dengan literatur kepustakaan yang dibutuhkan, antara lain buku-buku tentang Hak Tanggungan, hukum perdata, hukum jaminan, hukum perbankan, jurnal ilmiah, tulisan ilmiah lainnya baik yang diambil dari media cetak atau media elektronik.

5. Teknik Analisa Bahan-Bahan Hukum

Setelah dilakukan pada tahapan pencarian dan disertai dengan pengkajian secara mendalam, kemudian diteruskan ke proses analisis dengan metode kualitatif untuk mendapatkan data, kualitas, nilai, mutu, dan juga memiliki tingkat efektivitas serta analisa yang mendalam terhadap permasalahan yang ada. Tujuannya agar tidak terjadi tumpang tindih kalimat ataupun data yang telah didapatkan tersebut guna melakukan pengkajian terhadap penulisan, dan

untuk dapat memudahkan pemahaman mengenai isu hukum yang ada pada proses penganalisaan.⁶⁸ Data dan juga bahan yang telah didapatkan tadi tentunya dapat menjadi sebuah jawaban atas permasalahan yang ada dalam penulisan tesis dan juga sekaligus dapat menjadi sebuah solusi jalan keluar alternatif penyelesaian permasalahan yang ada saat ini.

6. Penarikan Kesimpulan

Semua bahan hukum dari buku-buku literatur, jurnal, laporan penelitian, buletin dan internet dilakukan proses pengkajian, pencarian, pegumpulan serta penyusunan data secara mendalam dan cermat dalam hal ini data yang berasal dari data primer, sekunder kemudian dianalisis oleh penulis secara deduktif. Mengutip pendapat dari Mundiri, mengatakan “penalaran deduktif adalah merupakan sebuah kerangka atau disebut juga cara berfikir yang bertitik tolak dari suatu asumsi dari pernyataan yang bersifat umum guna mencapai sebuah kesimpulan yang memberikan makna lebih khusus.”⁶⁹

Pada penelitian ini penulis melakukan penalaran untuk menarik kesimpulan dari hal yang sifatnya umum kepada lebih khusus (*spesific*) sebagai pegangan utama karena proses penarikan kesimpulan pada tesis ini adalah perwujudan (*konkretisasi*) hukum, temuan-temuan hukum berupa nilai-nilai, asas-asas,

⁶⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 127.

⁶⁹ Mundiri, 2000, *Logika*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.14.

konsep-konsep, dan norma-norma hukum yang dirumuskan. Dalam hal ini akan ditarik suatu kesimpulan mengenai Implementasi Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Menjamin Kepentingan Para Pihak Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang, sehingga dapat menjawab rumusan masalah mengenai bagaimana kekuatan hukum irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan di KPKNL Palembang guna memastikan kepastian hukumnya, bagaimana akibat hukum bagi para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan apa yang dipersyaratkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dan bagaimana pengaturan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan yang seharusnya oleh KPKN Palembang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Arief Sidharta, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Boy Nurdin, 2014, *Filsafat Hukum (Tokoh-Tokoh Penting Filsafat: Sejarah dan Intisari Pemikiran)*, Jakarta: Litera Antar Nusa.
- CST Kansil dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Prenada Media.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta.
- Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Ivida Dewi Amrih Suci, 2020, *Hukum Kepailitan (Karakteristik Renvoi Prosedur dalam Perkara Kepailitan)*, Yogyakarta: LaksBang Justitia.
- J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Cetakan IV*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Jimly Asshiddiqie, 2016, *Konstitusi Bernegara (Praxis Kenegaraan Bermartabat Dan Demokratis)*, Malang: Setara Press.
- Johnny Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya.
- M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Yahya Harahap, 2014, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Jakarta: PT Gramedia.

- Mundiri, 2000, *Logika*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Syaifudin, 2012, *Hukum Kontrak*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 43.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Perdana Media Group.
- Purnamasari dan Irma Devita, 2011, *Panduan Lengkap Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung: Kaifa.
- Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco.
- Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Palatihan Perpajakan, Jakarta.
- Salim, HS, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Sidabariba dan Burhan, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak)*, Jakarta: Papas Sinar.
- Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Jakarta: Badan Penerbit IBLAM.
- Sudikno Martokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Teguh Prasetyo, 2015, *Keadilan Bermartabat*, Bandung: Nusa Media, hlm. 17.
- Trisadini P Usanti dan Abdul Shomad, 2017, *Hukum Perbankan*, Depok: Kecana.
- Yulianto, 2017, *Pembatasan Hak Bank Selaku Kreditor Separatis Dalam Proses Kepailitan*, Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Zainudi Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.

B. Jurnal

- Adrian Gunawan, Joni Emirzon dan Muhammad Syaifuddin, 2020, “Kerja Sama PT Pertamina EP Dengan PT Petro Muba Dalam Pengusahaan Sumur Tua Minyak Bumi Di Lapangan Babat Dan Kukui Desa Sungai Angit”, *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex LATA*, Vol. 2, No. 3, November, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 740.
- Agus Susila, 2018, “Formulasi Hukum (Langkah-Langkah Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet)”, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 46, No. 1, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 41.
- Ainon, Rahayu Marziah, Jauhari dan Iman, 2019, “Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*,

- Vol. 7, No. 2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 225-236.
- Ana Silviana, 2020, “Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)”, *Jurnal Diponegoro Private Law Review*, Vol. 7 No. 1, Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 28-39.
- Bronto Susanto, 2014, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Jurnal Ilmu Hukum, DIH*, Vol. 10, No. 20, Agustus, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, hlm. 76-82.
- Chadijah Rizki Lestari, 2017, “Penyelesaian Kredit Macet Bank melalui Parate Eksekusi”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, No. 1, April.
- David Prasetyo, 2018, “Peralihan Pemegang Hak Tanggungan Atas Akuisisi Perseroan Terbatas”, *Jurnal Penelitian Hukum: Supremasi Hukum*, Vol. 27, No. 2, Bengkulu: Fakultas Hukum Universitas Bengkulu, hlm. 133-150.
- Deby, Rumate Rotinsulu, Ginting dan Josep May Hardi, 2017, “Determinan Keberhasilan Lelang Hak Tanggungan Pada KPKNL Manado Tahun 2015-2016”, *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah*, Vol. 19, No. 1, Manado: Fakultas Ekonomi Universitas Sam Ratulangi, hlm. 23-27
- Dianawati, Catur et Amin Purnawan, 2017, “Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 2, hlm. 125.
- Endang Sri, 2019, “Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 4, No. 2, Malang: Fakultas Hukum Universitas Negeri Malang, hlm. 310-320.
- Gregoryo Terok, 2013, “Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit”, *Lex Privatum*, Vol. 1, No. 5, November.
- I Wayan Jody Bagus Wiguna, 2020, “Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, *Jurnal Acta Comitatus*, Vol. 5, No. 1, Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 79-88.
- Maria Elizabeth Elijana, 2006, “Eksekusi Barang Jaminan Sebagai Salah Satu Cara Pengembalian Hutang Debitur, Prosiding Seminar Sehari Perbankan, Aspek Hukum *Corporate Financing* oleh Perbankan di Indonesia: Aturan Penegakan dan Penyelesaian Sengketa Hukum Dalam Hubungan Kreditur dan Debitur”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

- Nabeel Mahdi Althabhwawi, Zinatul Ashiqin Zainol, Parviz Bagheri, 2022, "Society 5.0: A New Challenge to Legal Norms", *Sriwijaya Law Review*, Vol. 6, No. 1, Januari, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 48.
- Nanin Koeswidi Astuti, 2016, "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum", *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, hlm. 2-4.
- Ngadenan, 2010, "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 2, Januari.
- Offi Jayanti, Agung Darmawan, "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Banda Aceh: Fakultas Hukum Syiah Kuala.
- Putri, Amelia, 2019, "Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Sesuai Dengan Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pacitan Nomor 04/Pdt.G/2010.PN.PCT)", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 4, No. 1, September, Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Rangga, Mulyati Bimantara dan Ikhwansyah, 2019, "Penerapan Konsinyasi Terhadap Objek Yang Sudah Dijaminan Melalui Hak Tanggungan", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 306-318.
- Ria Desmawati Rianto, 2017, "Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limi Rendah", *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Riky Rustam, 2016, "Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kontrak Investasi Kolektif Efek Berangun Aset (KIK-EBA) Sebagai Konsep *Trusts*", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 23, No. 1, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 58-76.
- Robert, Rosa Agustina, Bismar Nasution, 2022, "The Rationalization of Debt Discharge Policy for Individual Debtors in Indonesia", *Sriwijaya Law Review*, Vol. 6, No. 1, Januari, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 106.
- RM Taufik Husni, 2020, "Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan Dalam Kepailitan", *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol. 16, No. 2, Tangerang: Fakultas Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf, hlm. 104-113.
- Sibarani Bahtiar, 2001, "Parate Eksekusi dan Paksa Badan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 15, No. 8, September

- Sondang Simanjuntak, 2017, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Yang Dibeli Melalui (studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 121/Pdt.G/2014/PN.MDN)”, *Jurnal Universitas Sumatera Utara: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*.
- Tri Kurniawan Ahinea, 2016, “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 4, No. 2, Januari.
- Wahyu Pramata, 2016, “Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 3, April.
- Windy Yolandini, dan Mada Apriandi, 2020, “Kewajiban Penggunaan Bahasa Indonesia Dalam Kontrak Asing di Indonesia”, *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex LATA*, Vol. 2, No. 1, Maret, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 420.

C. Peraturan Perundang-undangan

- Norma Dasar atau Kaidah Dasar, yaitu Pancasila.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- Aturan Hukum Acara Perdata untuk Daerah Jawa Dan Madura/*Reglement* Indonesia yang Diperbaharui (*Herzien Inlandsch Reglement/H.I.R*).
- Aturan Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura/*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura/R.B.g (S. 1927-227)*.
- Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790 dan Lembaran Negara Nomor 182).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 2014 (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443 dan Lembara Negara Republik Indonesia Nomor 131).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BadanPertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Keputusan Direksi Bank Indonesia Direksi Bank Indonesia Nomor. 23/ 69/ KEP/ DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

D. Internet

Arasy Pradana, “Jenis-Jenis Hak atas Tanah dan yang Dapat Menjadi Pemegangnya”, dalam

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5eeb3b383296d/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya/>, diakses pada hari Senin, tanggal 05-04-2021, Pukul: 22:41 WIB.

Hetty Hasanah, “Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Atas Kendaraan Bermotor Dengan Fidusia”, dalam <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/>, diakses pada hari Minggu, tanggal 29 November 2020, Pukul: 16.03 WIB.

Informasi Hukum, “Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan”, dalam <https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>, diakses pada hari Senin, tanggal 05-04-2021, Pukul: 22.39 WIB.

Yang dan Co, “Mengenal Hukum Jaminan Kredit Di Indonesia”, dalam <http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html>, diakses pada hari Senin, tanggal 05-04-2021, Pukul: 23:28 WIB.

E. Wawancara

Transkripsi Hasil Wawancara dengan Amir Hakim Hasyim, Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT Amir Hakim Hasyim, SH, Mkn, Kantor Notaris/PPAT Amir Hakim Hasyim, SH, Mkn, Palembang, 22 September 2021.

Transkripsi Hasil Wawancara dengan Erwin Cahyono, Kasi KPKNL Palembang, KPKNL Palembang, Palembang, 25 Agustus 2021.

Transkripsi Hasil Wawancara dengan Fero Ferdian, *Area Collection Manager* pada PT Bank BTPN Tbk Cabang Palembang, PT Bank BTPN Tbk Cabang Palembang, Palembang, 02 Agustus 2021.

Transkripsi Hasil Wawancara dengan Juma Indra, Wapinwil Operasional pada PT BNI (Persero) Tbk Kanwil Palembang, PT BNI (Persero) Tbk Kanwil 03, Palembang, 19 Juli 2021

- Transkripsi Hasil Wawancara dengan K. Rahmat Hidayat, *Micro Area Manager* pada PT Bank Sahabat Sampoerna Cabang Palembang, PT Bank Sahabat Sampoerna Cabang Palembang, Palembang, 13 Agustus 2021.
- Transkripsi Hasil Wawancara dengan Leanni Bharline, Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT Leanni Bharline, SH. SpN, Kantor Notaris/PPAT Leanni Bharline, SH. SpN, Palembang, 22 September 2021.
- Transkripsi Hasil Wawancara dengan Marzuki, Direktur Utama pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, Palembang, 10 Agustus 2021.