

**KEKUATAN HUKUM PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN
PERINGKAT KEDUA PADA AGUNAN**



**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Kekhususan / Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

Oleh:

ARIQAH VIZA KAMILIYA

02011381823336

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2022

LEMBARAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : ARIQAH VIZA KAMILIYA
NIM : 02011381823336
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL :
**KEKUATAN HUKUM PENGIKATAN
HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA PADA AGUNAN**

Telah Diuji dan Lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif
Pada Tanggal 08 September 2022 dan Dinyatakan Memenuhi Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Palembang, 15 September 2022

Mengesahkan,

Pembimbing Utama

Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum
NIP. 196003121989031002

Pembimbing Pembantu

Hj. Mardiana, S.H., M.H.
NIP. 198208112014042001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



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

SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Ariqah Viza Kamiliya
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381823336
Tempat/ Tanggal Lahir : Palembang/ 07 Agustus 2001
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

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

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

Palembang, 15 Agustus 2022



Ariqah Viza Kamiliya
02011381823336

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Live as if you were to die tomorrow. Learn as if you were to live forever.”

- Mahatma Gandhi -

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- 1. Allah SWT**
- 2. Kedua orang tuaku**
- 3. Seluruh keluargaku**
- 4. Sahabat-sahabatku**
- 5. Dosen dan Guruku**
- 6. Almamaterku**

KATA PENGANTAR

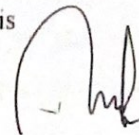
Alhamdulillahirabbil'alamiin, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala Rahmat, Taufik, dan Hidayah-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis, sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan sebagai syarat akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, dengan judul **“KEKUATAN HUKUM PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA PADA AGUNAN”**.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini dapat diselesaikan dengan lancar berkat dukungan dosen pembimbing skripsi, kedua orang tua dan juga para sahabat. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan, ilmu dan motivasi yang telah diberikan. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Akhir kata, semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat dan perlindunganNya kepada kita semua. Aamiin Ya Rabbal'alamiin.

Palembang, 15 Agustus 2022

Penulis



Ariqah Viza Kamiliya

NIM 02011381823336

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis dalam penyelesaian skripsi ini mendapatkan bantuan dan dorongan dari banyak pihak. Sehubungan dengan hal tersebut maka pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada pihak-pihak tersebut atas bimbingan, saran, dan dukungan serta semangat yang telah diberikan, yaitu:

1. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
2. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata
6. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia membimbing penulis dan memberikan arahan serta saran hingga skripsi ini selesai ditulis;
7. Ibu Hj. Mardiana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah bersedia membimbing penulis dan memberikan arahan serta saran hingga skripsi ini selesai ditulis;
8. Bapak Hj. Ahmaturrahman, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang telah memberikan ilmu dan membentuk karakter seluruh mahasiswa agar dapat menjadi penegak hukum yang adil, bijaksana, serta dapat menjadi pribadi yang berguna di masa mendatang;
10. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, serta kelancaran sarana prasarana penulis menjalani perkuliahan;

11. Kedua orang tua penulis yang amat penulis cintai, papa tercinta Niharmanzah, S.T., M.M. dan mama tercinta Elvi Yuniarti, S.E., M.M., terima kasih atas doa, dukungan, dan nasihat yang diberikan selama ini, semoga penulis dapat menjadi anak yang membanggakan.
12. Kedua saudara terkasih, adik – adik penulis, Muhammad Rifki Agustian dan Alya Safitri, serta keluarga besar yang amat penulis sayangi, terima kasih atas dukungan, dan doa yang diberikan selama ini.
13. Kepada Sahabat - sahabat terbaik penulis sedari SMP hingga sekarang, AK (Wiga, Cindy, Tiyas, Tasha, Rara, Hurri, Sina), & TP (Yuyun, Chirana, dan Mira) terima kasih atas dukungan yang diberikan kepada penulis dari awal dan masih ada hingga saat ini;
14. Kepada Sahabat – Sahabat terbaik penulis semasa kuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Iga, Bella, Iam, Annis, Uti, Aidil, Arif, Dandi, Kak Fira, Kak Aren, Kak Yoga, Kak Martin, Kak Ikhsan, Kak Bobby, serta teman-teman di ALSA LC Unsri tercinta terima kasih untuk kalian semua atas dukungan dan motivasi yang diberikan kepada penulis di masa perkuliahan ini;
15. Serta kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi dan menjalani masa perkuliahan, nama kalian akan selalu terkenang di hati penulis.

Palembang, 15 Agustus 2022



Ariqah Viza Kamiliya

NIM. 02011181823077

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Ruang Lingkup Pembahasan.....	16
F. Kerangka Teori.....	16
1. Teori Perlindungan Hukum.....	16
2. Teori Kepastian Hukum	19
3. Teori Hak Tanggungan	22
G. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian.....	24
2. Pendekatan Penelitian	24
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	26
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	27
6. Teknik Analisis Bahan Hukum	27
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29

A.	Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan	29
1.	Pengertian Hukum Jaminan dan Dasar Hukumnya	29
2.	Jenis-Jenis Jaminan	31
B.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	33
1.	Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan	33
2.	Subjek Hak Tanggungan	34
3.	Objek Hak Tanggungan	35
4.	Asas Prioritas dalam Hak Tanggungan	37
5.	Peringkat dalam Hak Tanggungan	41
C.	Wanprestasi	43
1.	Pengertian dan Dasar Hukum Wanprestasi	43
2.	Bentuk-bentuk Wanprestasi	43
3.	Hak Kreditor dan Kewajiban Debitor	45
BAB III	PEMBAHASAN	47
A.	Kekuatan Hukum Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua saat Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah Lunas	55
B.	Kekuatan Eksekutorial Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua ketika Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah Lunas	63
BAB IV	PENUTUP	85
A.	Kesimpulan	85
B.	Saran	86
DAFTAR PUSTAKA		87
LAMPIRAN.....		93

ABSTRAK

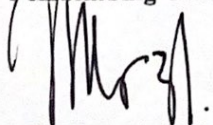
Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Pada Agunan

Fasilitas kredit merupakan aset terbesar bagi Bank. Pemberian fasilitas kredit tentunya memiliki risiko, sehingga Bank wajib mengelola risiko tersebut dengan baik. Salah satu cara Bank dalam memitigasi risiko tersebut adalah memberikan syarat untuk menyerahkan agunan ketika Debitur meminjam fasilitas kredit di Bank. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan dengan tujuan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) seringkali melakukan penolakan terhadap pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan Peringkat Kedua melalui pelelangan atau penjualan muka umum yang diajukan oleh Bank selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Pihak KPKNL melakukan penolakan dengan menjadikan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan lelang bahwa apabila Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua mengajukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan Peringkat Kedua, maka Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua harus terlebih dahulu menaikkan peringkat Hak Tanggungannya sehingga menjadi Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama ke Kantor Pertanahan. Dalam Penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum Normatif, dari hasil yang disimpulkan bahwa perlu dilakukan kajian dan analisa terkait kekuatan hukum dan kepastian hukum dari Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Peringkat Kedua, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).*

Mengetahui,

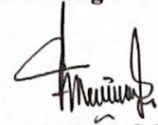
Pembimbing Utama



Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum.

NIP:196003121989031002

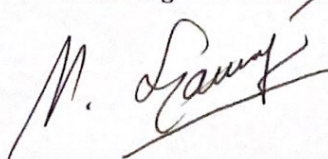
Pembimbing Pembantu



Hj. Mardiana, S.H., M.H.

NIP:198208112014042001

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.

NIP:197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang dari tahun ke tahun terus bertambah harus diikuti dengan peningkatan pembangunan ekonomi, yang sebagiannya merupakan pembangunan nasional, hal ini ialah usaha dari dasar pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam perwujudan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur.¹ Dengan adanya perkembangan ekonomi dalam masyarakat tentu menyebabkan naiknya kebutuhan bagi masyarakat akan menjadi meningkat pesat sehingga masyarakat membutuhkan dana berupa uang. Masyarakat tidak seluruhnya memiliki dana berlebih, karena pada dasarnya terdapat beberapa kelompok masyarakat yang belum memiliki ekonomi yang baik. Atas dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum bisa memenuhi kebutuhan tersebutlah maka banyak masyarakat melakukan peminjaman atas uang kepada pihak bank.²

Secara umum Bank diartikan sebagai badan usaha pada sektor keuangan yang menarik dan membelanjakan dana publik, terutama memberikan pinjaman (berupa uang) serta jasa di dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.³ Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa Bank menjadi badan usaha yang

¹ Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

² I Wayan Jody Bagus Wiguna, "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Jurnal Acta Comunitas Vol. 05 No. 01*, April 2020, Hlm. 80.

³ Firdaus Sholihin dan Wiwin Yulianingsih, *Kamus Hukum Kontemporer*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, Hlm. 19.

mengumpulkan dana dari masyarakat berdasarkan bentuk simpanan serta disalurkan ke masyarakat berbentuk kredit dan/atau macam bentuk yang lain pada rangka menaikkan taraf hidup masyarakat.⁴

Penjaminan yang dikenakan oleh si penjamin ditujukan agar dapat memperoleh sebuah fasilitas kredit yang berasal dari bank ataupun lembaga keuangan non-bank. Memberi pinjaman berarti atas dasar kepercayaan maka diberikannya uang, yang berarti bank atau lembaga keuangan bukan bank berasumsi yang mana Debitur mampu dalam membayar kembali jumlah dan bunga pinjaman. Demikian pula, Debitur berkeyakinan suatu bank ataupun lembaga keuangan bukan bank dapat memberi pinjaman kepada kreditur tersebut.⁵

Bank sebagai Lembaga Keuangan, memiliki fasilitas kredit yang sudah diberikan kepada peminjam yang biasa disebut dengan Debitur. Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Perbankan, kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang memberi kewajiban kepada pihak kreditur untuk membayar sejumlah pinjamannya setelah tempo waktu tertentu berikut juga dengan bunganya.⁶ Oleh karena hal tersebut, bisa diartikan bahwasanya pinjaman yang berbentuk penyediaan uang atau tagihan dapat dilaksanakan

⁴ <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx> diakses pada tanggal 08 September 2021 pada pukul 02.30 WIB.

⁵ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2017, Hlm. 8.

⁶ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pasal 1 Angka 11.

jika terdapat persetujuan ataupun kesepakatan yang berlandaskan pada kepercayaan antara pihak Bank selaku Kreditor dan Debitor bahwa Debitor dapat melunasi utang sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Fasilitas kredit merupakan aset terbesar bagi Bank. Pemberian fasilitas kredit tentunya memiliki risiko, sehingga Bank wajib mengelola risiko tersebut dengan baik. Salah satu cara Bank dalam memitigasi risiko tersebut adalah memberikan syarat untuk menyerahkan agunan ketika Debitor meminjam fasilitas kredit di Bank. Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat dipahami bahwa Debitor wajib menyerahkan agunan pada saat meminjam fasilitas kredit di Bank. Agunan ini berfungsi sebagai Jaminan dari Debitor kepada Bank untuk melunasi kredit.

Salah satu objek Jaminan adalah tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang termasuk dalam bagian atas tanah itu untuk pembayaran utang tertentu yang memberikan status prioritas terhadap kreditur tertentu atas Kreditor-Kreditor lain.⁷ Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dipahami Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang melekat pada

⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1.

hak atas tanah dengan tujuan untuk pelunasan kredit yang mengutamakan kedudukan Kreditor tertentu terhadap Kreditor lainnya.

Apabila mengulas mengenai apa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan, maka banyak pendapat yang dikemukakan, salah satu pengertian Hak Tanggungan ialah yang dijelaskan oleh St. Remy Syahdeni yang memberikan pengertian dari hak tanggungan menurut UUHT ialah hak terhadap tanah berikut dengan benda-benda yang berhubungan dengan tanah.⁸ Sementara menurut E. Liliawati Muljono, Hak Tanggungan dapat diartikan sebagai Hak Agunan yang dibebankan atas hak tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria termasuk ataupun tidak, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah untuk pelunasan utang-utang tertentu, yang mengutamakan Kreditor tertentu terhadap Kreditor lainnya.⁹

Keberadaan mengenai Hak Tanggungan mengacu pada pemenuhan prosedur pembebanannya yang mencakup 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:¹⁰

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan cara membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (memuat substansi wajib dan janji fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian piutang; dan
2. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan guna menandakan telah terbitnya Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak

⁸ St. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999, Hlm. 10.

⁹ E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta: Harwarindo, 2003, Hlm. 2.

¹⁰ H.M Arba., *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, Hlm. 211-212.

Tanggungannya ini memiliki makna terlihat sehubungan dengan dimulainya kedudukan “preferen” bagi kreditur, penentuan peringkat Hak Tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Kemudian, dijelaskan juga Kartini Muljadi Gunawan Widjaja mengenai asas hukum kebendaan menjadi satu kesatuan ataupun terdapat dalam hak tanggungan yang mana menjadi hak kebendaan yang memiliki sifat keterbatasan sebagai jaminan yang nantinya akan digunakan untuk pelunasan utang debitur kepada kreditur yakni:¹¹

1. Sifat memaksa yang dimiliki oleh hak tanggungan. Tidak bertentangan dengan yang sebagaimana tercantum dalam Undang-undang Hak Tanggungan, kecuali yang menimbulkan akibat ketidakberlakuan hak tanggungan tersebut.
2. Dapat dialihkan dan dipindahtangankan. Hak tanggungan timbul atas perjanjian yang sifatnya *assesoir*, mengikut sertakan perikatan pokok, merupakan utang yang menjadi dasar bagi lahirnya hak tanggungan tersebut. Hak tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan, dengan terjadinya peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang tersebut, dapat terjadi karena berbagai sebab dan alasan.

¹¹ Kartini Muljadi Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media, 2005, Hlm. 147.

3. Memiliki sifat *Individualiteit*, dipunyai sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah (*Individueel bepaald*). Meskipun atas sebidang tanah tertentu yang telah ditentukan dapat diletakkan lebih dari satu hak tanggungan, namun masing-masing hak tanggungan tersebut adalah berdiri sendiri, terlepas dari yang lainnya. Eksekusi atau hapusnya hak tanggungan yang satu membawa pengaruh terhadap hak tanggungan lainnya yang dibebankan di atas hak tanah yang dijaminakan dengan hak tanggungan tersebut.
4. Memiliki sifat menyeluruh (*totaliteit*). Prinsipnya ialah hak tanggungan diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminakan atau diagunkan dengan hak tanggungan, maka eksekusi hak tanggungan atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikatannya, melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminakan atau diagunkan dengan hak tanggungan tersebut.
5. Tak bisa dipisah-pisahkan (*Onsplitsbaarheid*)
6. Bersifat berjenjang (ada kedudukan yang diutamakan terhadap yang satu atas yang lainnya): Penentuan peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dalam hal pendaftaran dilakukan pada saat yang bersamaan, barulah peringkat hak tanggungan tersebut ditentukan berdasarkan padasaat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
7. Wajib dipublikasi (Asas Publisitas).

8. Bersifat melekat pada bendanya (*Droit De Suite*). *Droit De Suite* merupakan ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dengan *Droit De Suite* pemegang hak kebendaan dilindungi. Ketangapan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi.
9. Memiliki sifat mendahului (*Droit De Preference*) ialah suatu sifat yang khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk jaminan kebendaan. Pada dasarnya hak tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahului, dengan cara menjual sendiri bidang tanah dijaminakan dengan hak tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualannya tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur mana yang lebih rendah.
10. Bersifat *Jura In Re Alliena* (terbatas). Prinsipnya adalah sambungan dari ketentuan *Droit De Preference*, yang mana Hak Tanggungan ini cuma sebatas dimaksudkan untuk pembayaran pinjaman, dengan cara dijualnya sebidang tanah yang diagunkan dengan hak tanggungan itu sendiri, dan selanjutnya akan diperoleh pembayaran pinjaman dari hasil penjualan sampai dengan jumlah tertentu dari jumlah piutang kredit ataupun hak tanggungan, yang lebih kecil sehingga sifatnya sangat terbatas, timbul sebagai suatu perjanjian *assesoir* saja.

Mengenai subjek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan, yang dapat dikatakan sebagai subjek hak tanggungan ialah Pemberi Hak Tanggungan yakni orang orang atau pihak yang menjamin objek hak tanggungan yang diberi kuasa untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan terkait dan Pemegang Hak Tanggungan yakni orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang diberikan dan berkedudukan sebagai debitur.¹²

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 5, suatu objek Hak Tanggungan dapat dikenakan atas lebih dari satu Hak Tanggungan dengan tujuan untuk memberikan jaminan terhadap pembayaran utang yang lebih dari satu. Objek Hak Tanggungan yang dikenakan dengan lebih dari satu Hak Tanggungan akan diberikan peringkat pada masing-masing Hak Tanggungan yang ditentukan berdasarkan tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Apabila peringkat tersebut didaftarkan di waktu yang sama, maka urutan peringkatnya berdasarkan tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).¹³ Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat dipahami bahwa Bank mendapatkan Jaminan pelunasan terhadap utang yang berjumlah lebih dari satu dengan adanya pembebanan lebih dari satu Hak Tanggungan terhadap suatu objek Hak Tanggungan. Pembebanan tersebut berupa peringkat pada objek Hak Tanggungan.

¹² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, Hlm. 54.

¹³ *Ibid.*, Pasal 5.

Dalam hal Debitor melakukan wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁴ Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat dipahami bahwa Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan tujuan untuk pelunasan utang debitur. Hak eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dipunyai oleh Bank itu sendiri dapat dilaksanakan jika debitur telah melakukan wanprestasi.

Berkaitan dengan beberapa penjelasan di atas terdapat suatu hal yang dapat dikritisi, yaitu mengenai kekuatan hukum dan kepastian hukum dari Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua apabila Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas. Apabila dibebani lebih dari 1 (satu) Hak Tanggungan dalam satu objek jaminan serta kedudukan Hak Tanggungan Tingkat Pertama sudah dihapus, maka berdasarkan penjelasan Pasal 6 Undang-Undang yang mana jika satu objek jaminan dapat dibebankan lebih dari 1 (satu) Hak Tanggungan, maka kedudukan dari Hak Tanggungan tingkat pertama sudah dihapus oleh sebab itu berdasarkan hal ini tingkatan pemegang Hak peringkat pertama kemungkinan akan menjadi pemegang Hak Peringkat Kedua, lalu pemegang Peringkat Kedua diberikan hak untuk

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 6.

menjual dengan cara lelang objek jaminan atas kuasa sendiri diiringi dengan mengambil pembayaran piutangnya dahulu dari hasil penjualan.¹⁵

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan berdasarkan kuasanya sendiri didasarkan dalam perjanjian yang diberikan melalui pemegang Hak Tanggungan sebagaimana penjelasan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yang pada dasarnya dijelaskan bahwanya jika debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan atau kreditur mampu serta memiliki hak dalam menjual suatu objek Hak Tanggungan tersebut dengan cara penjualan umum (pelelangan) tanpa perlu terlebih dahulu melunasi piutangnya dari hasil penjualan dibandingkan dengan kreditur lainnya, hal ini juga biasa disebut *Parate Eksekusi*.¹⁶ *Parate Eksekusi (parate executie)* adalah pelaksanaan perikatan secara langsung dengan tidak melalui putusan pengadilan. Dalam Hukum Acara perdata Indonesia *parate executie* atau eksekusi langsung terjadi ketika kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa memiliki gelar eksekutorial.¹⁷

Dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara Eksekusi Hak Tanggungan. Menurut pasal tersebut Eksekusi Hak Tanggungan bisa dilakukan menggunakan tiga cara:¹⁸

¹⁵ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Penjelasan Pasal 6.

¹⁶ Dimas Nur Arif Putra Suwandi, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan", *Media Iuris Vol. 1 No. 3*, 2018, Hlm. 425-427.

¹⁷ Munir Faudy, *Pengantar Hukum Bisnis*, Cetakan Ketiga, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008, Hlm. 149.

¹⁸ <https://media.neliti.com/media/publications/118301-ID-eksekusi-hak-tanggungan-yang-menggunakan.pdf> diakses pada tanggal 07 Oktober 2021 pada pukul 03.27 WIB.

1. Hak penerima hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungannya dengan cara lelang sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 6. Hak untuk menjual agunan dengan kuasa sendiri ketika terdapat lebih dari satu pemegang merupakan sebuah bentuk keistimewaan dari hak tanggungan. Hak tersebut didasari dari kesepakatan yang dijanjikan oleh pemberi hak tanggungan, jika debitur wanprestasi, pemegang hak diizinkan untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan melalui lelang tanpa perlu adanya persetujuan dan pelunasan piutangnya akan diambil dari hasil penjualan tersebut terlebih dahulu dibanding kreditur-kreditur lainnya. Sisa hasil penjualan tetap menjadi milik penerima hak tanggungan.
2. Eksekusi atas title eksekutorial yang diperoleh dari sertifikat hak tanggungan, seperti yang ada didalam Pasal 14 ayat (2). Kepala Putusan yang tercantum didalam sertifikat hak tanggungan bermaksud untuk memperjelas adanya kekuatan eksekutorial yang terdapat di sertifikat hak Tanggungan, akibatnya jika debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui prosedur dan dengan menggunakan *Parate Executie* sebagai lembaga sesuai dengan hukum acara perdata.
3. Eksekusi di bawah tangan yaitu adanya penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan pemberi hak tanggungan, menurut kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, apabila menggunakan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Penjelasan di atas berkaitan dengan langkah yang dapat dilakukan oleh Bank dalam memitigasi risiko apabila Debitur melakukan wanprestasi. Jika debitur telah melunasi kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama, ia tetap memiliki kewajiban untuk melunasi kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Namun, kekuatan hukum jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua perlu dipertanyakan mengenai apakah Bank tetap mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan dengan cara lelang jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

Saat tingkatan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama sudah dihilangkan sebab ada royas, sehingga tingkatan dari pemegang Hak Tanggungan peringkat Kedua membuat pihak yang mempunyai hak preferensi satu-satunya sesuai didalam asas prioritas untuk menjual objek Hak Tanggungan akan kekuasaan sendiri dengan cara pelelangan atau penjualan dimuka umum dan hasil penjualannya didahulukan untuk mengambil pelunasan piutangnya. Namun, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) seringkali melakukan penolakan terhadap penerapan dari penjualan objek Hak Tanggungan Peringkat Kedua dengan menggunakan cara pelelangan atau pelelangan yang dikemukakan oleh Bank sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua.

Hal ini tentunya menjadi permasalahan yang dapat merugikan pihak Bank. Pihak KPKNL melakukan penolakan dengan menjadikan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan lelang bahwa apabila Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua menyarankan eksekusi

Hak Tanggungan Peringkat Kedua atas objeknya, dengan ini maka Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua harus terlebih dahulu menaikkan peringkat Hak Tanggungannya sehingga menjadi Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama ke Kantor Pertanahan. Menurut hak tersebut, kekuatan hukum dan kepastian hukum dari Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua harus dikaji secara lebih mendalam, agar Bank dapat memitigasi risiko terhadap Debitor yang melakukan wanprestasi.

Sehubungan dengan penjelasan diatas, Penulis tertarik untuk membahas serta menganalisis secara lebih dalam mengenai kekuatan hukum dan kepastian hukum dari Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua yang kemudian akan disajikan dalam sebuah penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“KEKUATAN HUKUM PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA PADA AGUNAN”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dikaji di dalam penelitian ini ialah:

1. Bagaimana kekuatan hukum Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua saat Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas?
2. Apakah Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua dapat dieksekusi jika Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan latar belakang dan rumusan yang telah dijelaskan di atas, terdapat beberapa tujuan penelitian pada penulisan ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua saat Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas.
2. Untuk memahami dan mengetahui apakah Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua dapat dieksekusi jika Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas.

D. Manfaat Penelitian

Dari tujuan penelitian di atas diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain:

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai kekuatan hukum Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua pada saat Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas.
 - b. Penelitian ini juga diharapkan bisa memberikan suatu pemikiran untuk pengembangan dan peningkatan dalam Hukum Jaminan pada dasarnya dan terkhusus di dalam bidang Hak Tanggungan, agar bisa dapat dijadikan sebagai sumber pustaka acuan di dalam kepenelitian selanjutnya menurut dengan adanya kajian yang berhubungan terkhusus di dalam Hukum Perdata.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi beberapa pihak berikut ini:

- a. Bank : Sebagai pengetahuan mengenai kekuatan atau kepastian hukum Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua apabila telah lunas dan sebagai pengetahuan apakah Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua dapat di eksekusi jika Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas. Sebab berdasarkan pengalaman beberapa Bank, kedua hal tersebut merupakan problematika yang tidak kunjung selesai.
- b. Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) : Sebagai himbauan bahwa perlu adanya pembaharuan terhadap Undang – Undang Hak Tanggungan mengenai eksekusi lelang terhadap Hak Tanggungan Peringkat Kedua serta memperjelas mengenai pengaturan eksekusi Hak Tanggungan Peringkat Kedua dan Peringkat selanjutnya.
- c. Pengadilan Negeri: Sebagai himbauan kepada pihak pengadilan agar memperhatikan kekuatan dan kepastian hukum dalam membuat putusan ataupun penetapan pengadilan mengenai eksekusi Hak Tanggungan Peringkat Kedua.
- d. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL): Sebagai himbauan agar dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan Hukum Positif Indonesia.

E. Ruang Lingkup Pembahasan

1. Untuk memahami kekuatan hukum Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua saat Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas.
2. Untuk memahami apakah jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua dapat di eksekusi jika Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori ini ialah dasar dari pemikiran ketika menyusun sebuah penelitian yang bisa membantu Penulis dalam menentukan arah dan tujuan di dalam penilitan dan menjelaskan gejala yang telah diamati, disini Penulis memakai teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan yang ingin dibahas ke dalam skripsi ini. Dengan menggunkan teori-teori yang akan dimasukKkan oleh Penulis ke dalam skripsi. Teori adalah seperangkat konsep atau konstruk, definisi, dan propsi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena, dengan cara menghubungkan sebab akibat yang terjadi. Adanya suatu teori mengharuskan untuk diuji dengan menunjukkan fakta-fakta yang dapat dilihat ketidak benarannya, dengan teori tersebut bisa berguna untuk menjawab dari permasalahan yang akan dibawa dan dibahas. Berikut ini penulis menggunakan beberapa teori akan digunakan di dalam skripsi ini:

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang dipakai ialah teori perlindungan hukum yang dikemukakan Philipus M. Hadjon, terdapat kepustakaan hukum berbahasa Belanda yang bisa kita ketahui merupakan "*rechtbescherming van de burgers.*" Berdasarkan pendapatnya, hal tersebut telah menunjukkan kata

perlindungan hukum ialah “*rechtbescherming*.” Yang mana kata tersebut berasal dari terjemahan Bahasa Belanda. perlindungan hukum bagi rakyat dibedakan oleh Philipus M Hadjon menjadi 2 (dua) macam, ialah sebagai berikut:¹⁹

- a. Perlindungan hukum represif yakni suatu ketentuan dalam hukum yang bisa ditawarkan menjadi bentuk pencegahan apabila terjadi kecurangan hukum. Bentuk usahanya ialah dilakukan melalui diciptakannya aturan hukum bersifat normatif.
- b. Perlindungan hukum yang preventif dirancang agar menghindari terjadi suatu sengketa, untuk memandu pemerintah serta menerapkan kebijaksanaan dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.

Perlindungan hukum menurut Setiono ialah merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari kesewenangan pihak tertentu yang tidak patuh terhadap hukum, untuk membuat ketentraman serta ketertiban sehingga manusia dapat menikmati martabatnya.²⁰ Sementara Muchsin berpendapat, perlindungan hukum ialah suatu tindakan guna melindungi individu dengan mencocokkan hubungan dari suatu nilai/kaidah dan menjelma dari tindakan serta sikap untuk mewujudkan ketertiban didalam pergaulan hidup sesama manusia.²¹

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: PT.Bina Ilmu, 1987, Hlm. 1-2.

²⁰ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, Hlm. 3.

²¹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, Hlm. 14.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa fungsi hukum ialah agar dapat mengarahkan hubungan dari negara ataupun masyarakat dengan penduduknya, serta hubungan dari sesama warga daerah, sehingga kehidupan di mata masyarakat terlaksana dengan lancar. Hal ini membawa kewajiban hukum untuk sampai pada keyakinan yang sah dan keadilan di mata publik.²² Kepastian yang sah membutuhkan pembuatan prinsip-prinsip keseluruhan atau pedoman umum yang pada umumnya diakui. Untuk menciptakan keadaan yang aman dan tentram di mata masyarakat, prinsip-prinsip yang diacu harus dijunjung tinggi dan dijalankan dengan tegas.

Berdasarkan hakikatnya, hukum merupakan suatu hal yang abstrak, namun perwujudannya dapat berbentuk konkrit. Ketentuan hukum dapat dikatakan baik apabila akibat-akibat yang diwujudkan dari penerapannya ialah kebaikan, besarnya kebahagiaan serta penderitaannya berkurang.²³ Pada dasarnya ada hubungan antara subjek yang sah dengan objek yang dilindungi oleh regulasi yang dapat mengarah pada hak-hak istimewa dan komitmen masing-masing pihak. Kebebasan dan komitmen dalam hubungan yang sah harus dijaga dengan regulasi, dengan tujuan agar masyarakat memiliki rasa aman yang kuat dalam melakukannya. Dengan demikian dinyatakan arti penting yang berasal dari perlindungan hukum ialah pengaturan kepastian ataupun jaminan yang mana seseorang

²² Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Bandung: Binacipta, 1999, Hlm. 15.

²³ Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2003, Hlm. 79.

melaksanakan kebebasan serta komitmen oleh peraturan atau hukum tersebut telah dilindungi.

Teori perlindungan hukum ini berfungsi untuk mengkaji perlindungan terhadap kreditur yaitu bank, sebagai pemegang hak tanggungan peringkat kedua. Apakah dia bisa mengeksekusi agunan peringkat kedua ketika memang KPKNL menyatakan bahwa, agunan dengan peringkat hak tanggungan kedua tidak bisa di eksekusi padahal jika berdasarkan Undang - Undang bisa dilakukan secara eksekusi.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum Menurut Sudikno Mertokusumo merupakan sesuatu yang menjamin bahwa hukum tersebut harus dilaksanakan dengan cara yang baik.²⁴ Kepastian hukum menginginkan adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁵

Setiap manusia menginginkan adanya jaminan atas kepastian hukum agar bisa menjamin masalah hukum yang dialaminya memiliki rasa keadilan serta memiliki kepastian hukum. Negara juga memberi kepastian hukum sebagai jaminan untuk seluruh masyarakatnya ketika melakukan kegiatan sehari-hari, serta negara mempunyai cara untuk melindungi

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2017, Hlm. 160.

²⁵ Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2012, Hlm. 90.

masyarakatnya dengan cara membuat Peraturan Perundang-undangan. Jan Michael Otto merinci kepastian hukum dalam arti materiil yaitu:²⁶

- a. Ada aturan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diperoleh, yang dikeluarkan dan diakui karena (kekuasaan) Negara:
- b. Instansi pemerintahan secara konsisten menerapkan aturan-aturan hukum dan juga tunduk serta patuh kepadanya.
- c. Pada prinsipnya warga negara menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan-aturan ini.
- d. Hakim peradilan bersifat independen dan tidak memihak, serta secara konsisten menerapkan aturan hukum itu sendiri ketika menyelesaikan suatu sengketa hukum.
- e. Dilakukan praktik putusan pengadilan secara nyata.

Hukum mempunyai tugas untuk mencapai kepastian hukum guna adanya keadilan dan ketertiban dalam masyarakat. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kepastian hukum mengwajibkan terciptanya peraturan umum atau kaedah yang berlaku umum, agar tercipta keadaan yang tentram dan aman didalam masyarakat.²⁷

Menurut pendapat Jan Michael Otto, kepastian hukum dapat dicapai dalam situasi tertentu, yakni:²⁸

²⁶ Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2006, Hlm. 85.

²⁷ Soerjono Suekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologis)*, Cetakan Keempat, Jakarta: Universitas Indonesia, 1999, Hlm. 55.

²⁸ Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristram Moeliono, *Komisi Hukum Nasional*, Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003, Hlm. 25.

- a. Adanya aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diakses.
- b. Badan-Badan penguasa (pemerintah) secara konsisten menerapkan dan mematuhi aturan tersebut.

Kepastian yaitu keadaan atau perihal yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum adalah pertanyaan yang harus ditanggapi secara normatif bukan secara sosiologi. Secara normatif kepastian hukum ialah titik di mana pedoman dibuat dan diumumkan secara tegas dan konsisten.²⁹ Bentuk yang nyata dari kepastian ialah pelaksanaan dan persyaratan hukum terhadap suatu kegiatan tanpa melihat siapa yang melaksankannya. Dengan kepastian hukum, setiap orang bisa mengantisipasi apa yang akan terjadi jika mereka melakukan tindakan yang sah, sangat dibutuhkan kepastian agar bisa terwujudnya keadilan. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan maknanya karena tidak bisa dijadikan pedoman berperilaku bagi setiap orang, maka dari itu kepastiaan mempunyai watak yang tidak bisa dipisah dari hukum.

Jadi di dalam teori kepastian hukum ini berfungsi untuk mengkaji permasalahan yang telah di paparkan dalam skripsi ini yaitu kepastian terhadap hal eksekusi. Yang dimana terdapat kontradiksi antara *das sein* dan *das sollen*, di karenakan aturan membolehkan untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan peringkat pertama, kedua, dan seterusnya. Tetapi KPKNL tidak menjalankan aturan tersebut dikarenakan mereka memiliki alasan tersendiri yang dapat dikatakan bertentangan.

²⁹ Cst. Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009, Hlm. 385.

3. Teori Hak Tanggungan

Hak tanggungan mempunyai pengertian yang di jelaskan oleh St. Remy Shahdeini bahwa Hak Tanggungan memberikan pengertian Hak atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan kata lain dikatakan bahwa hak tanggungan ialah hak yang dikuasi merupakan kewenangan kreditur tertentu dalam bertindak sesuatu tentang Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Akan tetapi juga bukan untuk dimiliki secara fisik dan digunakan melainkan untuk menjualnya apabila debitur melakukan cedera janji dan mengambil hasil dari keseluruhnya atau sebagian sebagai bentuk pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.³⁰

Pasal 1 butir 1 Undang - Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 menyatakan bahwasanya:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain”

Hak Tanggungan yakni penerapan atas amanah Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai bentuk usaha guna bisa memuat sekaligus melindungi kegiatan perkreditan dalam usaha untuk melakukan pemenuhan kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.³¹

Sejak diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan pada 9 April

³⁰ St. Remy Sjahdeni, *Op.Cit*, Hlm. 3.

³¹ Sutedi, Adrian, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006, Hlm. 9.

1996, peran dari tanah sebagai suatu jaminan kredit akan patuh pada aturan dalam Undang-Undang tersebut.³² Timbulnya serta keberadaannya dipastikan oleh adanya kredit yang pembayarannya terjamin.

Bisa kita simpulkan pengertian mengenai tentang Hak Tanggungan sendiri ialah hak agunan terhadap tanah dalam rangks pembayaran suatu utang, yang mengutamakan satu kreditur utama terhadap kreditur - kreditur lainnya. Termaktub Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam pengertian tersebut, unsur – unsur pokok itu adalah:

- a. Hak Tanggungan ialah hak jaminan dalam rangka pelunasan hutang;
- b. Obyek Hak Tanggungan ialah Hak Atas Tanah sebagaimana tercantum dalam UUPA;
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dikenakan atas tanah, tetapi dapat juga di dikenakan terhadap sesuatu yang lain yang merupakan bagian dari tanah tersebut;
- d. Penjaminan terhadap utang tersebut harus berupa atas utang tertentu;
- e. Memberikan posisi yang diprioritaskan atas kreditur lain.

Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan prioritas kepada kreditur tertentu diatas kreditur lainnya (*droit de preference*), Hak Tanggungan memiliki beberapa ciri utama, yakni :³³

- a. Memberikan kedudukan prioritas terhadap para krediturnya.

³² Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media, 2005, Hlm. 16.

³³ Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996, Hlm. 2

- b. Selalu mengikuti objek di tangan siapa pun itu.
- c. Terpenuhinya asas spesialisitas dan publisitas.
- d. Eksekusi implementasi sederhana dan aman.

Dengan berlakunya Undang – Undang mengenai hak tanggungan tersebut hendaknya dapat memberi kepastian hukum tersebut mengenai pengikatan jaminan atas tanah dan benda – benda yang berhubungan dengan tanah menjadi jaminan yang selama ini diatur dengan ketentuan Hipotek yang terdapat pada KUHPerdara.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan pada penulisan skripsi ini ialah penelitian hukum normatif. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif ialah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³⁴ Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.³⁵

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan beberapa pendekatan yaitu sebagai berikut:

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada, 2010, Hlm. 35.

³⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017, Hlm. 36.

a. Pendekatan Undang – Undang (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang - undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³⁶ Pendekatan ini dilakukan menggunakan peraturan dan undang-undang yang berhubungan dengan isu hukum yang akan diulas berdasarkan yang ada di dalam rumusan masalah yang pertama kekuatan hukum Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua saat Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas dan yang kedua apakah Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua dapat di eksekusi jika Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama telah lunas.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual adalah merupakan pendekatan yang berangkat dari pandangan serta doktrin yang tumbuh didalam ilmu hukum, guna menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian, konsep, dan asas hukum yang relevan, sebagai sandaran untuk membangun argumentasi hukum guna memecahkan isu hukum yang sedang dihadapi.³⁷

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis dan bahan hukum berdasarkan penggunaannya untuk penulisan skripsi ini ialah sebagai berikut:

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, Hlm. 133.

³⁷ *Ibid*, Hlm. 135-136.

a. Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

b. Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder ialah yang dimaksud dengan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai keterkaitan dari bahan hukum primer, seperti buku-buku, karya ilmiah, jurnal hukum, serta artikel dari media elektronik dan media cetak yang berhubungan atau berkaitan dengan bahasan dari penulisan skripsi ini.

Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier ialah sebagai tambahan atau penunjang dari bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer yang dimana bertujuan memberikan pengertian dan suatu pemahaman untuk bahan hukum lainnya. Dimaksud Bahan Hukum di dalam skripsi ini yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pada teknik ini yang akan dipakai di dalam penulisan skripsi ini ialah teknik pengumpulan kepustakaan hukum. Pengumpulan dari bahan hukum

ini didapatkan dari sumber kepustakaan hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengolahan bahan hukum di dalam penulisan skripsi ini akan menggunakan cara sistematisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan suatu peraturan hukum mengenai, kekuatan hukum Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua serta eksekusi. Setelah mendapatkan bahan hukum yang di dapat dan bersumber dari hasil penelitian kepustakaan, selanjutnya ialah pengolahan bahan hukum yang didapatkan dengan menggunakan cara sistematisasi terhadap bahan hukum tertulis.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang akan digunakan didalam penelitian skripsi ini ialah teknik analisis normatif. Teknik analisis bahan hukum ini akan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berhubungan langsung dengan teori-teori hukum yang akan menjadi objek penelitian. Analisis normatif ini, yaitu bahan hukum yang sudah ada akan dijelaskan secara sistematis ke dalam bentuk yang efisien, efektif, serta logis sehingga dapat mempermudah jika pemahaman atas hasil dari bahan hukum yang sudah dikumpulkan untuk mendapat jawaban dari permasalahan di dalam penelitian ini.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan akan dilakukan dengan cara berpikir deduktif, yang mana dengan cara mendasari terhadap hal-hal sifatnya umum selanjutnya secara khusus akan ditarik kesimpulan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006.
- Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2012.
- Cst. Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009.
- Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*, Yogyakarta: Deepublish, 2012.
- E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta: Harvarindo, 2003.
- Firdaus Sholihin dan Wiwin Yulianingsih, *Kamus Hukum Kontemporer*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberikan Jaminan (Jilid 2)*, Jakarta: Indo Hill-Co, 2005.
- Hayati, S., *Penguasaan Satu Objek Hak Tanggungan Oleh Dua Subjek Hukum Ditinjau Dari Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Doctoral Dissertation: Universitas Mataram, 2014.
- Hemat Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- H.M Arba., *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003.
- Kartini Muljadi Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Pernada Media, 2005.
- Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2003.

- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung: CV Bandar Maju, 2009.
- Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Mega Bintang Pamungkas, *Asas-Asas Hukum Perjanjian pada Perjanjian Kredit Bank dalam Kajian Hermeneutik*, Universitas Muhammadiyah Jember.
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya: Laskbang Justitia, 2005.
- Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Yogyakarta: Laksbang, 2017.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Munir Faudy, *Pengantar Hukum Bisnis*, Cetakan Ketiga, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada, 2010.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: PT.Bina Ilmu, 1987.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004.
- Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2006.

Soerjono Soekanto, *Beberapa permasalahan hukum dalam kerangka pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, Cetakan Keempat, Jakarta: Universitas Indonesia, 1999.

Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Bandung: Binacipta, 1999.

St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2017.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Jakarta: Alfabeta CV, 2003.

Sutedi, Adrian, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006.

Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

B. Artikel, Jurnal, Makalah, Naskah Akademik, dan Karya Tulis Ilmiah lainnya

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

Dimas Nur Arif Putra Suwandi, “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan”, *Media Iuris Vol. 1 No. 3*, Oktober 2018.

Elizabeth Karina Leonita, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional)”, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia*, Jakarta, 2010.

Fifidiana, “Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Risalah Lelang Study Kasus Willem Irianto Vs Bank Internasional Indonesia Dan Willem Irianto Vs Kepala Kantor Lelang Kelas Ii Kediri”, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia*, Jakarta, 2009.

- I Wayan Jody Bagus Wiguna, “Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, *Jurnal Acta Comunitas Vol. 05 No. 01*, April 2020.
- Mega Bintang Pamungkas, “Asas-Asas Hukum Perjanjian pada Perjanjian Kredit Bank dalam Kajian Hermeneutik”, *Universitas Muhammadiyah Jember*, 2021.
- Muchsin, “Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia”, *Universitas Sebelas Maret*, 2003.
- Mokoginta, I. M. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Yang Mengalami Pembaharuan Hak (Studi Kasus Pada PT Bank Abc Berkedudukan di Jakarta)”, *Universitas Sriwijaya*, 2019.
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. , “Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian”, *Jurnal Mitra Manajemen*, 2020.
- Suwandi, D. N. A. P., “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan”, *Media Iuris Vol. 1 No. 3*, Oktober 2018.
- Tarsisius Murwaji, “Paradigma Baru Hukum Jaminan: Penjaminan Hak Pengelolaan Daratan Perairan Kepulauan melalui Digitalisasi dan e-Cash Collateral”, *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 2*, 2016.
- Yulia Purnama, “Manajemen Risiko Hukum Perbankan Syariah”, *EKSISBANK (Ekonom Syariah dan Bisnis Perbankan) Vol. 3 No. 1*, 2019.
- Yogi Gantika Gandawidura, “Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Pelaksanaan Eksekusi”, *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran Vol. 1 No. 1*, 2019.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Mahkamah Konstitusi No. 6 Tahun 2005.
- Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung.

D. Internet

<https://ejournal.uwks.ac.id/myfiles/201303262718521985/5.pdf> diakses pada tanggal 25 Mei 2022 pada pukul 19.00 WIB

<https://fjp-law.com/id/membahas-wanprestasi-lebih-dalam/> diakses pada tanggal 23 Januari 2022 pukul 14.00 WIB

<https://lib.ui.ac.id/file?file=digital/131041-T%2027412Tinjauan%20terhadapTinjauan%20literatur.pdf> diakses pada tanggal 15 Mei 2022 pada pukul 10.00 WIB

<https://media.neliti.com/media/publications/118301-ID-eksekusi-haktanggungan-yang-menggunakan.pdf> diakses pada tanggal 07 Oktober 2021 pada pukul 03.27 WIB

<https://fjp-law.com/id/membahas-wanprestasi-lebih-dalam/> diakses pada tanggal 10 April 2022 pada pukul 15.00 WIB.

<https://media.neliti.com/media/publications/213027-pembebanan-hak-tanggungan-terhadap-hak-g.pdf> diakses pada tanggal 15 Juli 2022 pada pukul 15.27 WIB.

<https://prospeku.com/artikel/hukum-jaminan> diakses pada tanggal 25 April 2022 pada pukul 12.06 WIB

<https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> diakses pada 07 Mei 2021 Pukul 22.34 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f> diakses pada tanggal 23 Mei 2022 pada pukul 22.00 WIB

<https://www.legalku.com/hukum-jaminan-dalam-indonesia/> diakses pada pukul 02 Mei 2022 pada pukul 17.05 WIB

<https://www.merdeka.com/jateng/wanprestasi-adalah-tindakan-yang-tidak-memenuhi-kewajiban-ketahui-risikonya-klm.html> diakses pada tanggal 23 Januari 2022 pukul 10.23 WIB

<https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx> diakses pada tanggal 08 September 2021 pada pukul 02. WIB

<https://www.rumah.com/panduan-properti/wanprestasi-47060> diakses pada tanggal 23 Januari 2022 pukul 10.23 WIB

E. Wawancara

Wawancara (*Interview*) dengan Erwin Cahyono, Kepala Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang.

Wawancara (*Interview*) dengan Fery Fadly, Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir.