

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
ATAS UPAYA PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3467 K/Pdt/2019)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Bagian Program Studi Hukum Perdata  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**OLEH:**

**TSABITAH MUTIARA INFI**

**02011381924341**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2022**

**LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PALEMBANG**

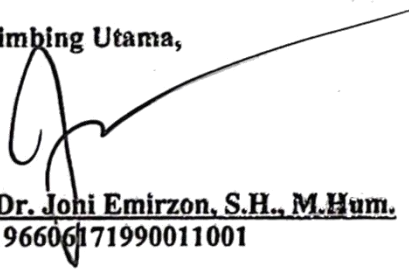
Nama : Tsabitah Mutiara Infi  
NIM : 02011381924341  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

**JUDUL SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
ATAS UPAYA PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3467 K/Pdt/2019)**

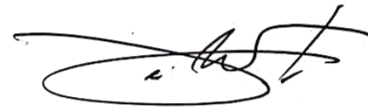
Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 24 Desember 2022 dan dinyatakan lulus memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya.

**Pembimbing Utama,**



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

**Palembang, 12 Januari 2023  
Pembimbing Pembantu,**



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



**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**



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

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Tsabitah Mutiara Infi  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381924341  
Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 25 Februari 2002  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat kecurangan dalam bentuk apapun, maupun tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dalam penulisan ini saya terbukti melakukan kecurangan dalam bentuk apapun, maka pernyataan ini, saya bersedia menanggung semua akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 14 Desember 2022



Tsabitah Mutiara Infi

02011381924341

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“Sesungguhnya sesudah kesulitan terdapat kemudahan, maka apabila kamu telah selesai dari pekerjaan, kerjakanlah yang lain dengan sungguh-sungguh.”**

**(Q.S Al Insyirah 6-7)**

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

- ❖ Allah SWT
- ❖ Kedua Orang Tua
- ❖ Kakak dan adikku
- ❖ Keluarga Besar ku
- ❖ Sahabat-Sahabatku
- ❖ Organisasiku
- ❖ Almamaterku

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum wr.wb*

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala nikmat, rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019)” yang merupakan syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program Kekhususan Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karenanya penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini di masa yang akan datang. Kelancaran skripsi ini pun berkat karunia Allah SWT dan dukungan dari orang tua, keluarga dan teman, serta dibantu oleh pembimbing skripsi. Sehingga penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak. Penulis berharap skripsi ini bermanfaat bagi para pembacanya.

*Wassalamualaikum wr.wb*

Palembang, 14 Desember 2022



Tsabitah Mutiara Infi

02011381924341

## UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dan saran yang berguna pada skripsi ini, antara lain:

1. Allah SWT, karena atas berkat dan karunia yang diberikan-Nya lah sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua Orang Tua saya, Ayah Fikri Al Anzor dan Ibu Indah Dinawati yang sangat saya cintai dan sayangi, yang selalu memberi dukungan dan dorongan hingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini.
3. Kakak dan Adik yang sangat saya cintai yang menjadi pacuan saya agar menyelesaikan kuliah saya.
4. Keluarga besar dari pihak ibu maupun ayah, terima kasih atas dukungan dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Drs. Murzal., S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

10. Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang telah memberikan saran dan masukan, serta memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan skripsi ini sampai selesai.
11. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Kedua yang telah memberikan saran dan masukan, serta memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan skripsi ini sampai selesai.
12. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dari awal perkuliahan hingga saat ini.
13. Seluruh Staff dan Pengawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana dan prasarana selama perkuliahan.
14. Teruntuk sahabat saya Adzqia Zahradiva yang selalu memberikan semangat dan mendengarkan keluh kesah hingga saat ini.
15. Teruntuk sahabat terdekat saya yang saya anggap seperti keluarga Dhea Salsabila, Suci Wulan Dari, Faizah Anindita, Rania Nur Hafsa, Fhideal Andik, Muhammad Rifqy, yang selalu memberikan semangat satu sama lain, mendengarkan keluh kesah dan memberikan dukungan dari awal kuliah hingga saat ini, terima kasih karna ingin berjuang bersama-sama selama perkuliahan.
16. Teruntuk teman seperjuangan skripsi saya Faizah Anindita, Rania Nur Hafsa, Viona Christin, Dela Audria, terima kasih atas semangat serta dukungannya dalam menyelesaikan skripsi ini.

17. Untuk Nanda support system saya yang menjadi penyemangat di akhir penulisan skripsi ini yang telah memberikan semangat dan dukungan.
18. Teruntuk sahabat-sahabat SMA saya Adzqia, Triwul, Inem, Jena, Abi, Salma, Nuha yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
19. Jajaran Harmoni LSO Olympus Periode 2021/2022, terima kasih atas pembelajaran dan pengalaman yang sangat berharga.
20. Keluarga Besar LSO Olympus, terima kasih atas kepercayaan serta dukungannya.

Palembang, 14 Desember 2022



Tsabitah Mutiara Infi

02011381924341



## DAFTAR ISI

|  |    |
|--|----|
| HALAMAN JUDUL.....                       | i  |
| HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....          | ii |
| SURAT PERNYATAAN.....                    | ii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....               | iv |
| KATA PENGANTAR.....                      | v  |
| UCAPAN TERIMA KASIH.....                 | v  |
| DAFTAR ISI.....                          | ix |
| ABSTRAK.....                             | xi |
| BAB I : PENDAHULUAN.....                 | 11 |
| A. Latar Belakang.....                   | 1  |
| B. Rumusan Masalah.....                  | 11 |
| C. Tujuan Penelitian.....                | 12 |
| D. Manfaat Penelitian.....               | 12 |
| 1. Manfaat Teoritis.....                 | 12 |
| 2. Manfaat Praktis.....                  | 12 |
| E. Ruang Lingkup Penelitian.....         | 13 |
| F. Kerangka Teori.....                   | 13 |
| 1. Teori Perjanjian.....                 | 14 |
| 2. Teori Lelang.....                     | 16 |
| 3. Teori Perlindungan Hukum.....         | 17 |
| 4. Teori Pertimbangan Hakim.....         | 18 |
| G. Metode Penelitian.....                | 19 |
| 1. Jenis Penelitian.....                 | 19 |
| 2. Pendekatan Penelitian.....            | 19 |
| 3. Bahan Penelitian Hukum.....           | 20 |
| 4. Teknik Pengumpulan Bahan.....         | 21 |
| 5. Analisis Bahan Hukum.....             | 22 |
| 6. Metode Penarikan Kesimpulan.....      | 22 |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....           | 23 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian..... | 23 |
| 1. Pengertian Perjanjian.....            | 23 |
| 2. Asas-Asas Perjanjian.....             | 25 |

|   |    |
|---|----|
| 3. Syarat Sah Perjanjian .....  | 28 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Lelang .....   | 30 |
| 1. Pengertian Lelang .....  | 30 |
| 2. Asas-Asas Lelang .....   | 31 |
| 3. Jenis-jenis Lelang .....   | 34 |
| 4. Pembatalan Lelang .....  | 36 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....   | 38 |
| 1. Pengertian Hak Tanggungan .....  | 38 |
| 2. Sifat Hak Tanggungan .....   | 40 |
| 3. Subjek Hak Tanggungan .....  | 41 |
| 4. Objek Hak Tanggungan .....   | 42 |
| BAB III : PEMBAHASAN .....  | 47 |
| A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Pembatalan<br>Lelang .....                         | 47 |
| B. Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Studi Putusan Mahkamah<br>Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019 ..... | 52 |
| 1. Pihak-Pihak Perkara .....  | 52 |
| 2. Kasus Posisi .....   | 53 |
| 3. Putusan Hukum .....  | 57 |
| 4. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim .....  | 58 |
| BAB IV : PENUTUP .....  | 64 |
| A. Kesimpulan .....   | 64 |
| B. Saran .....  | 65 |
| DAFTAR PUSTAKA .....  | 66 |
| LAMPIRAN  |    |

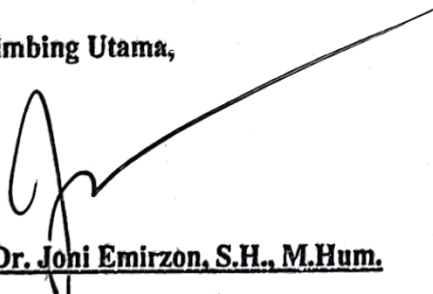
**NAMA : TSABITAH MUTIARA INFI**  
**NIM : 02011381924341**  
**JUDUL : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS UPAYA PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3467 K/Pdt/2019)**

### **ABSTRAK**

Lelang dapat dibatalkan sebelum dan sesudah pelaksanaan lelang. Mengenai pembatalan lelang sendiri telah tercantum didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Adanya upaya pembatalan lelang tentunya mengancam kepentingan dari kreditur dan akan menimbulkan kerugian-kerugian yang kreditur dapatkan apabila lelang tersebut dibatalkan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur serta pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung. Pokok permasalahan pada skripsi ini didasari dengan adanya gugatan yang diajukan oleh debitur terkait adanya perbuatan melawan hukum, yang menyebabkan adanya upaya pembatalan lelang dari debitur. Dalam penelitian ini terdapat dua rumusan masalah yaitu perlindungan hukum terhadap kreditur atas upaya pembatalan lelang dan pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019. Hasil dari penelitian ini adalah perlindungan hukum preventif yang didapatkan kreditur telah tercantum didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 dan Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, perlindungan hukum represif terdapat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan serta permasalahan ini dapat diselesaikan secara litigasi.

***Kata Kunci : Hak Tanggungan, Pembatalan Lelang, Kredit Macet Mengetahui***

**Pembimbing Utama,**



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

**NIP. 196606171990011001**

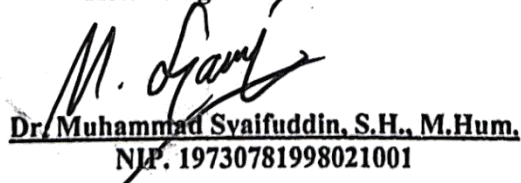
**Pembimbing Pembantu,**



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

**NIP. 197002071996032002**

**Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata**



**Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19730781998021001**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Hukum Perdata yang telah mengatur dalam Buku III KUH Perdata bahwa perjanjian pinjam-meminjam ialah bentuk dari perjanjian kredit. Pada hakikatnya, suatu pemberian kredit ialah suatu perjanjian pinjam-meminjam yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, bahwa:

“Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama”. Pihak yang telah meminjamkan sejumlah uang atau barang kepada pihak lain, maka wajib memberi kembali sejumlah uang yang sama sesuai dengan persetujuan yang telah disepakati. Perjanjian yang dilakukan antara bank yang pihak ketiga merupakan perjanjian kredit (*credit/ loan agreement*).<sup>1</sup>

Kredit yang telah disepakati oleh para pihak (kreditur dan debitur) wajib dituliskan dalam suatu perjanjian kredit. Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata Pengertian Perjanjian bahwa “Suatu persetujuan adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Utang piutang termasuk perjanjian pinjam-meminjam, mengenai hal tersebut telah dijelaskan secara yuridis didalam Pasal 1756 KUH Perdata yang

---

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

mengatur tentang utang yang terjadi dikarenakan peminjaman uang, didalam Bab Ketiga Belas KUH Perdata, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan perjanjian pinjam-meminjam. Bahwa dalam perjanjian utang piutang, terdapat dua belah pihak yaitu pihak yang memberi pinjaman dan yang menerima pinjaman. Pihak yang berikan pinjaman adalah kreditur, sedangkan pihak yang menerima pinjaman yaitu debitur. Terdapat dua macam apabila kreditur ingin memberikan utang yaitu, perorangan dan bank/perusahaan. Utang piutang perorangan merupakan urusan pribadi, dikarnakan setiap orang dapat memberikan utang kepada orang lain. Diatur didalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 bank merupakan lembaga yang salah satunya memiliki fungsi memberikan kredit.<sup>2</sup>

Utang piutang merupakan sebuah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur. Pada saat bank memberikan kredit kepada kreditur maka wajib terdapat persetujuan atau perjanjian. Maka dari itu sebelum memberikan kredit kepada nasabah, bank harus yakin bahwa dana tersebut akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian yang ada. Kejadian yang banyak terjadi yaitu debitur mengembalikan utang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah tertulis, sehingga menyebabkan kredit macet. Utang yang dibayar sebagian atau pelunasan setelah jatuh tempo termasuk wanprestasi.<sup>3</sup> Untuk meminimalisir risiko kredit yang diberikan bank kepada debitur maka bank mempunyai prinsip yaitu Prinsip Kepercayaan, Prinsip Kehati-hatian, Prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Conditions of*

---

<sup>2</sup> Gatot Supramono. 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, hlm.10.

<sup>3</sup> *Ibid* hlm.11.

*Economy, dan Collateral*), Prinsip 5P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection*), dan Prinsip 3R (*Return, Repayment, Risk Bearing Ability*).<sup>4</sup>

Sebelum perjanjian jaminan kredit dibuat terdapat perjanjian yang mendahului yaitu perjanjian kredit. Tanpa adanya perjanjian kredit maka tidak ada perjanjian jaminan kredit. Perjanjian jaminan kredit ada agar debitur melunasi kredit tersebut. Kedudukan dari perjanjian pokok (*principal*) merupakan sebutan dalam ilmu hukum, perjanjian jaminan kredit kedudukannya adalah perjanjian tambahan (*accessoir*). Jaminan kebendaan terdapat 2 macam yaitu benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak dipindahkan atau tidak dapat bergerak secara fisik. Benda bergerak adalah benda yang dapat dipindahkan. Kedua macam jaminan kebendaan ini dapat dijadikan jaminan dalam pelunasan utang debitur.<sup>5</sup>

Proses seleksi dan evaluasi dalam memberikan kredit kepada debitur, mensyaratkan adanya agunan kepada debitur sebagai jaminan atas kredit yang telah diberikan, menutup asuransi terhadap kredit merupakan cara untuk meminimalisir risiko kredit. Lembaga Jaminan Gadai dapat mengikat agunan tersebut, mengenai hal ini telah tercantum didalam KUH Perdata dan Lembaga jaminan fidusia apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak maka terdapat Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia,

---

<sup>4</sup> Bimantara, Ragga. 2019, Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi. *Jurnal Bina Mulia Hukum* Volume 3 Nomor 2, hlm 244 <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/148> diakses pada 15 Agustus 2022 Pukul 14.10 WIB.

<sup>5</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008, *Hak Tanggungan*, Seri Hukum Harta Kekayaan, Kencana, Jakarta, hlm 14.

sedangkan mengenai tanah atau bangunan maka terdapat di Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>6</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (1) UUHT Hak Tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”. Jaminan kepada tanah atau bangunan disebut dengan hak tanggungan. Dengan adanya hak tanggungan apabila kreditor melanggar perjanjian maka debitur dapat menyita aset debitur, contohnya apabila kreditor tidak mampu melunasi tagihan. Hak tanggungan merupakan upaya agar kreditor tidak mengalami kerugian apabila terdapat debitur yang tidak menjalankan kewajibannya untuk membayar utang.<sup>7</sup>

Tanah merupakan salah satu bentuk jaminan yang bisa dijaminkan, sertifikat tanah dapat memberikan kepercayaan kepada pihak bank karena sertifikat tanah merupakan bukti kuat dalam kepemilikan. Perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai debitur merupakan pemberi hak tanggungan dan telah diatur didalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), perseorangan atau badan hukum yang memegang hak

---

<sup>6</sup> Suharto, R. 2019, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Law, Development & Justice Review*, Volume 2 Nomor 2, hlm 184 [https://www.academia.edu/download/61667237/5\\_Pak\\_Suharto20200102-65335-13ms01t.pdf](https://www.academia.edu/download/61667237/5_Pak_Suharto20200102-65335-13ms01t.pdf) diakses pada 16 Agustus 2022, Pukul 15.30 WIB.

<sup>7</sup> Dinda Keumala dan Setiyo. 2009, *Tanah dan Bangunan*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm 74.

tanggungan adalah kreditur. Perseorangan dan badan hukum harus mempunyai kewenangan dan hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Ketika pendaftaran objek hak tanggungan kewenangan tersebut sudah harus ada, fungsi dari pendaftaran objek hak tanggungan yaitu untuk dibuktikan keabsahannya. Adapun objek hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu: <sup>8</sup>

- A. Hak-hak atas tanah merupakan hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah untuk melakukan kepentingan apapun baik bersifat kepemilikan saja atau bersifat psikologis-emosional.
- B. Hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan bangunan atas tanah yang terlindungi sendiri untuk jangka paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, hak guna bangunan dapat diperoleh dari perseorangan atau badan hukum serta hak bangunan dapat diletaki diatas tanah milik negara atau tanah hak milik.
- C. Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan langsung tanah milik megara.
- D. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan di badan pertahanan nasional dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- E. Hak-hak atas tanah dan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah

---

<sup>8</sup> Via Ajidah dan Bennadi. 2021, Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan Diperbankan, *Justice Law*, Volume 1 Nomor 2, hlm 24, <https://scholar.ummetro.ac.id/index.php/hukum/article/view/1849> diakses pada 15 Agustus 2022 Pukul 18.00 WIB.



ada atau yang akan ada merupakan satu kesatuan dari tanah tersebut, dan yang merupakan pemilik atau pemegang tanah tersebut.

Lelang merupakan salah satu cara untuk menyelesaikan masalah kredit macet. Sebagaimana yang termaktub dalam Peraturan Menteri Keuangan Pasal 1 Ayat 1 pengertian lelang bahwa “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”. Di Indonesia lelang dikenal sejak tahun 1908 dengan dikeluarkannya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stb 1908 Nomor 190) dan *Vendu Instuctir* (Instruksi lelang Stb 1908 Nomor 190).<sup>9</sup>

Berdasarkan peraturan perundang-undangan jika pihak debitur tidak dapat terpenuhinya kewajibannya maka jaminan wajib dijual lewat pelelangan umum. Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT bahwa “Hak tanggungan menentukan bahwa jika debitur cidera janji maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan atau kreditur untuk menjual objek hak tanggungan”. Wanprestasi dari pihak debitur merupakan alasan terjadinya eksekusi objek jaminan, seperti kredit macet. Maka dari itu diperlukannya upaya paksa dari pihak kreditur untuk memperoleh hak-haknya kembali yaitu jalan eksekusi. Lelang eksekusi merupakan lelang yang dasari penetapan pengadilan, ketentuan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen lainnya. Lelang eksekusi diartikan sebagai suatu lelang

---

<sup>9</sup> I Made Soewandi. 2005, *Balai Lelang*, Yasayan Gloria, Yogyakarta, hlm 39.

yang dasari penetapan pengadilan, ketentuan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen lainnya. Lelang eksekusi termuat dalam Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Benda Barang Sitaan, Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai.

Lelang eksekusi hak tanggungan adalah upaya agar memenuhi kewajiban dari pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan. Lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan karena terjadinya wanprestasi dan pelaksanaannya dibantu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Setiap pihak memiliki resiko dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, tetapi pihak kreditur memiliki resiko yang tinggi dalam perjanjian hak tanggungan. Walaupun kreditur sudah memegang jaminan yakni sertifikat hak tanggungan, akan tetapi dalam pelaksanaannya debitur sewaktu-waktu dapat melakukan wanprestasi dan pelunasan kredit tidak berjalan lancar. Pelaksanaan lelang pada prakteknya seringkali terdapat kendala seperti ketidakcocokan harga, upaya perlawanan hukum dari pihak debitur, debitur yang berbelit-belit, hingga terjadinya pembatalan lelang. Sering dijumpai pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan, dimana dalam lelang yang dilaksanakan telah berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan namun didalam Pasal

188 HIR dan Pasal 142 Rbg bahwa siapa saja yang hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, sehingga mendatangkan kerugian, maka ia dapat melakukan tindakan hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.<sup>10</sup>

Seperti halnya gugatan yang diajukan oleh Zaenal Arifin sebagai penggugat I dan Nocha Fitria sebagai Penggugat II, sedangkan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Unggaran Tergugat I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai Tergugat II, Kantor Badan Pertanahan Nasional Unggaran sebagai Tergugat III, dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Semarang sebagai Tergugat IV.

Pada awal 2008 debitur mendapatkan kredit dari kreditur dalam bentuk modal usaha dengan plafon kredit sebesar Rp 175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), dan dari kredit tersebut para debitur menjaminkan objek tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dengan sertifikat hak milik nomor 157 dengan luas  $\pm$  2.320 m<sup>2</sup> dan atas nama Tri Darmaningsih yang berada di Desa Kalisidi Kecamatan Unggaran Barat. Angsuran pinjaman tersebut selama 36 bulan ( 3 Tahun ) dan akan berakhir pada tanggal 30 April 2011. Setelah kredit tersebut akan selesai pada tanggal 29 April 2011 maka debitur akan mendapatkan fasilitas kredit kembali dari tergugat dalam bentuk Kredit Usaha Rakyat dengan maksimum CO (*Crediet*

---

<sup>10</sup> Diana, Amanda Happy, and Marjo Benny Riyanto. 2017, Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/Pdt. G/2014/Pn. Smg). *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 Nomor 1, <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/15634> diakses pada 15 Agustus 2022 Pukul 16.00 WIB.

*Overeenkomst*). Dari perubahan Perjanjian Kredit tersebut maka debitur menggantikan Sertipikat yang semula bernomor 157 dengan luas  $\pm 2.320$  m<sup>2</sup> dan atas nama Tri Darmaningsih menjadi tiga bidang objek tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berisi dan tertanam di atasnya. debitur tidak diperkenankan untuk mengambil agunan sertipikat yang lama, pemilik atas nama sertipikat sedang dirawat di rumah sakit tetapi tidak dapat mengambil sertipikat tersebut dikarenakan yang mengambil haruslah atas nama pemilik sertipikat, bahwa debitur tidak pernah diberikan salinan dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut sehingga debitur tidak mengetahui hak dan kewajiban sebagai debitur. Pada tanggal 02 Mei 2014 debitur mengajukan permohonan kepada kreditur untuk melakukan Restrukturisasi kredit dan kreditur bersedia melakukannya pada tanggal 09 Juni 2014 dan lahirlah Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor : B.17291KC- VII/ADK/06/2014. Debitur wajib membayar pinjaman kredit dalam jangka waktu 36 bulan (3 Tahun) terhitung mulai tanggal 30 April 2014 dan bahwa bunga harus dibayar efektif setiap bulan dan angsuran pokok dibayar setelah 12 bulan sebesar Rp 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) selama 23 bulan dan untuk angsuran terakhir yang meliputi angsuran pokok sebesar Rp 315.000,00 (Tiga Ratus Lima Belas Juta Rupiah). Hutang pokok harus dibayar lunas oleh debitur sebesar Rp 384.000.000,00 (Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah) harus dibayarkan kepada kreditur paling lambat 30 April 2017, akan tetapi debitur tidak tahu rincian berapa suku bunga dan pada saat itu usaha debitur sedang

mengalami penurunan dan menyebabkan pembayaran kredit terganggu sejak november 2016 akan tetapi debitur masih ada kemauan untuk melunaskan hutangnya tersebut kepada kreditur. Kreditur melakukan lelang atas semua jaminan milik para debitur, berdasarkan keterangan yang di katakan oleh debitur bahwa debitur tidak mendapatkan surat peringatan I dan II akan tetapi langsung mendapatkan Surat Peringatan III. Para debitur beranggapan bahwa kreditur melakukan penistaan terhadap keadilan dan bertolak belakang dengan hukum dan keadilan serta debitur beranggapan bahwa kreditur melaksanakan lelang dengan didasari atas yang kabur dan debitur menentukan harga tanah dan bangunan tersebut hanya berdasarkan pada nilai hutang debitur tanpa mempertimbangkan kepantasan dan tidak berdiskusi dahulu dengan penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan jaminan tersebut. Penggugat beranggapan bahwa lelang hak tanggungan yang dilaksanakan kreditur pada tanggal 13 Oktober 2017 bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, kepastian hukum dan keadilan karena disini ada yang dirugikan dan haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan apa yang telah dilakukan oleh kreditur dan KPKNL Semarang jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan dalil dari debitur maka jelas bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan cacat hukum mulai dari penetapan harga limit yang sangat jauh rendah dibawah harga yang wajar, bahwa hak tanggungan yang telah dibebankan terhadap tanah objek sengketa perkara a quo tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial/non executable dan batal demi hukum karena

tidak disebutkan secara pasti mengenai hutang debitur. Debitur merasa dirinya telah dipermainkan oleh KPKNL Semarang karena saling menutupi dan saling melindungi sehingga menimbulkan kecurigaan adanya unsur kerjasama yang tidak benar dan melawan hukum antara Kreditur dan KPKNL Semarang. Maka debitur memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan bahwa lelang yang dimaksud dinyatakan tidak sah batal demi hukum.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk membahas uraian tersebut secara ilmiah yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka terdapat permasalahan yang dihadapi, penulis merumuskan masalah menjadi beberapa rumusan masalah antara lain:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur apabila terjadi upaya pembatalan lelang?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019) terkait adanya upaya pembatalan lelang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemberi kredit (kreditur) atas upaya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan akibat kredit macet.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019.

### **D. Manfaat Penelitian**

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

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan kajian akademik dan dapat menambah pengetahuan serta wawasan dalam pengembangan hukum dibidang hukum jaminan, khususnya jaminan atas Hak Tanggungan.

#### 2. Manfaat Praktis

##### a) Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat mengenai pembatalan lelang dan akibat apabila tidak melakukan kewajiban sebagai debitur.

##### b) Bagi Pemerintah

Karya Tulis Ilmiah ini dapat dijadikan salah satu bahan informasi terkait adanya upaya pembatalan lelang dan perlindungan hukum bagi kreditur.

c) Bagi Perbankan

Bagi pihak bank, penulisan ini dapat dijadikan sebagai salah satu informasi serta masukan apabila terjadinya upaya pembatalan lelang oleh kreditur.

#### **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Penulisan skripsi dengan judul “Pelindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019)” ini memiliki ruang lingkup berupa jaminan kebendaan tidak bergerak yaitu tanah yang dibebankan hak tanggungan sebagai jaminan utang dalam perjanjian kredit, dan membahas bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur atas upaya pembatalan lelang serta pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019.

#### **F. Kerangka Teori**

Dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan tentang perlindungan hukum atas upaya pembatalan lelang hak tanggungan akibat kredit macet maka penulis menggunakan kerangka teori sebagai berikut:



## 1. Teori Perjanjian

Perjanjian dalam KUH Perdata telah diatur dalam Buku III mengenai Perikatan, terdapat di dalam pasal 1233-1864. berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” menurut Subekti perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Syarat sahnya suatu perjanjian terdapat pada pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- 1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
- 2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
- 3) Adanya objek perjanjian.
- 4) Adanya causa yang halal.

Asas merupakan suatu landasan bagi lahirnya suatu peraturan serta sebagai pedoman dalam, maka dari itu terdapat lima asas penting dalam hukum perjanjian antara lain:<sup>11</sup>

- 1) Asas Kebebasan Benkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak yang berarti bebas untuk membuat suatu perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, kebebasan menentukan kausa dari perjanjian yang akan dibuat dan kebebasan menentukan objek perjanjian.

---

<sup>11</sup> Sinaga, Niru Anita. 2018, Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum* Volume 7 Nomor 2, hlm 4-8 <https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.20> diakses pada pada 16 Agustus 2022 Pukul 20.00 WIB.

2) Asas Konsensualisme (*concensualism*)

Persyaratan dalam lahirnya sebuah perjanjian adalah kata sepakat diantara dua belah pihak, serta memenuhi seluruh persyaratan yang sah menurut hukum.

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Berdasarkan asas *pacta sunt servanda* maka suatu perjanjian dibuat secara sah seperti undang-undang. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “ semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

4) Asas Itikad Baik

Perjanjian harus dibuat dengan itikad baik dan melaksanakan hak-hak serta kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian.

5) Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang tidak mengikat kepada pihak lain yang tidak bersangkutan akan tetapi mengikat secara individu, perjanjian hanya untuk kepentingan pribadi atau perseorangan saja.

Kredit merupakan salah satu bentuk dari perjanjian, seperti halnya dalam kasus ini perjanjian kredit dilakukan antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ungaran dengan Zaenal Arifin dan Nocha Fitria. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 11

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa “kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melinasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>12</sup>

## 2. Teori Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda yaitu *vendu*, lelang dalam bahasa Inggris yaitu *auction*. Sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, bahwa “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun.”<sup>13</sup> sebagaimana yang dijelaskan oleh ahli M. Warman dan Jimmy P dalam kamus *Dictionary of Law Complete Edition* bahwa “Lelang ialah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang, setiap penjualan barang di muka umum dengan cara

---

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

<sup>13</sup> Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.

penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli”.<sup>14</sup>

Berdasarkan Peraturan Menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 40 lelang dapat dibatalkan setelah lelang dimulai apabila terdapat keadaan memaksa, terjadi gangguan teknis yang tidak dapat diatasi, uang jaminan penawaran lelang milik pemenang lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdapat kembali dari rekening penyelenggara lelang. Sebagaimana yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019 bahwa “debitur melaksanakan tindakan upaya pembatalan terhadap lelang eksekusi karena kreditur dianggap melakukan perbuatan melawan hukum”.<sup>15</sup>

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto perlindungan hukum merupakan sebuah perlindungan dari subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan suatu negara menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics* memiliki dua sifat yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).<sup>16</sup> Perlindungan hukum mempunyai konsep hukum memberikan suatu keadilan, kemanfaatan, kedamaian dan kepastian. Perlindungan hukum dibagi menjadi dua yaitu Perlindungan Hukum Preventif dan Represif.

<sup>14</sup> Rachmadi Usman. 2019, *Hukum Lelang*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 20.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 145-146.

<sup>16</sup> Tim Hukum Online, 2021, Perlindungan Hukum : Pengertian, Teori, Contoh dan Cara Memperolehnya, [https://www.google.com/url?sa=t&rc=t=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwi7jqimkP\\_5AhV0-nMBHWtADucQFnoECAMQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.hukumonline.com%2Fberita%2Fa%2Fperlindungan-hukum-contoh--dan-cara-memperolehnya-lt61a8a59ce8062&usg=AOvVaw1-RRu6CZR8lwnZlFxlUwaD](https://www.google.com/url?sa=t&rc=t=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwi7jqimkP_5AhV0-nMBHWtADucQFnoECAMQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.hukumonline.com%2Fberita%2Fa%2Fperlindungan-hukum-contoh--dan-cara-memperolehnya-lt61a8a59ce8062&usg=AOvVaw1-RRu6CZR8lwnZlFxlUwaD), diakses pada 6 September 2022, Pukul 09.00 WIB.

Dalam perlindungan hukum preventif subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan sebelum suatu keputusan diterbitkan, tujuannya agar meminimalisir adanya sengketa. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>17</sup>

Perlindungan hukum dalam perbankan ialah suatu hal yang sangat penting dengan tujuan untuk kepentingan dari para pihak terlindungi. Penegakan hukum sendiri ialah suatu wujud upaya dari perlindungan hukum, pemberian kredit dari kreditur kepada debitur dan pelaksanaan lelang memerlukan sebuah perlindungan agar meminimalisir adanya resiko atau kerugian dalam pelaksanaannya.<sup>18</sup>

#### 4. Teori Pertimbangan Hakim

Nilai suatu putusan hakim mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan kepastian hukum, aspek yang terpenting adalah pertimbangan hakim, Pertimbangan hakim dapat di batalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung apabila tidak baik dan cermat.<sup>19</sup> Sikap hakim sangat berpengaruh dalam menentukan nilai-nilai keadilan dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terjadi, hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan haruslah didasarkan pada hasil penelitian dan teori yang saling berkaitan

---

<sup>17</sup>Sudut Hukum, 2015, Perlindungan Hukum, <https://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum-2.html>, diakses pada 6 September 2022, Pukul 10.18 WIB.

<sup>18</sup> Ade N dan Sunarmi. 2022, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/2019), *Juris Studia Jurnal Kajian Hukum*, Volume 3 Nomor 2, hlm 134, <https://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/iuris/article/download/241/225>, diakses pada 6 September 2022 Pukul 10.44 WIB.

<sup>19</sup> Mukti Arto. 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, hlm 140.

sehingga mendapatkan hasil yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek.<sup>20</sup> Teori pertimbangan hakim ini berkaitan dengan permasalahan hukum yang akan diteliti dalam menganalisis pertimbangan hakim yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019.

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara atau langkah untuk mencapai sesuatu sebagaimana cara penelitian yang harus dilakukan, maka metode penelitian yang digunakan penulis antara lain:

### 1. Jenis Penelitian

Bahan tertulis yang berkaitan dengan topik pembahasan ilmiah yang diangkat. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum normatif merupakan ruang lingkup dan sifat disiplin hukum, disiplin diartikan pula sebagai suatu sistem ajaran tentang kenyataan, yang biasanya mencakup disiplin analitis dan disiplin preskriptif.<sup>21</sup> Maka dari itu penulis menggunakan jenis penelitian normatif, penelitian normatif diteliti dengan bahan pustaka atau bahan sekunder yang di dukung oleh data primer.

### 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), *statue approach* merupakan penelitian yang mengedepankan bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hal 142.

<sup>21</sup> Sonata, Depri Liber. 2014, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum., *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 8 Nomor 1. hlm 25 <C:/Users/User/Downloads/283-Article Text-1238-2-10-20151116.pdf> diakses pada 17 Agustus 2022 Pukul 13.00 WIB.

sebagai acuan dalam penelitian, pendekatan ini menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum. Penelitian ini juga menggunakan metode penelitian pendekatan kasus (*case approach*), *case approach* adalah pendekatan dalam penelitian hukum normatif, dalam pendekatan ini kasus yang diteliti merupakan kasus berkekuatan hukum tetap dan telah mendapatkan putusan pengadilan.<sup>22</sup>

### 3. Bahan Penelitian Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari yurisprudensi, norma dasar, peraturan perundang-undangan dan traktat yang bersangkutan dengan objek penelitian. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar 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 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632;

---

<sup>22</sup> Legal Opinion. 2017, Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*) Dalam Penelitian Hukum, <https://www.sapl原因law.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/> diakses pada 7 September 2022, Pukul 20.35 WIB.

- 4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Nomor 121/Pdt.G/2017/PN.Unr;
- 6) Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 89/Pdt/2019/PT SMG;
- 7) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini ialah suatu bahan hukum yang dapat membantu memberi penjelasan terhadap suatu bahan hukum primer yang dipakai dalam penelitian ini yang memuat seperti karya ilmiah, buku-buku terkait, artikel dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>23</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier dalam penelitian ini ialah suatu bahan hukum pelengkap yang memberikan penjelasan terkait suatu bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer. Bahan hukum tersier memuat Kamus Hukum, Ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan bahan-bahan dari media internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Bahan

Metode yang digunakan dalam pengumpulan bahan merupakan metode riset kepustakaan. Metode riset kepustakaan ini yakni sesuatu metode yang diperoleh dari riset kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, publikasi, dokumen resmi dan hasil

---

<sup>23</sup> Sri Mamudji, 2006. *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm 13.



suatu penelitian dengan membaca, mengutip, mencatat hal-hal ataupun bahasan yang berhubungan dengan.

#### 5. Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian ini dianalisis dengan metode deskriptif analisis melalui pendekatan kualitatif terhadap bahan hukum, metode kualitatif merupakan metode yang menekankan pada pemahaman terhadap suatu masalah dan mengkaji sebuah masalah dengan ketentuan perundang-undangan.

#### 6. Metode Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan pada riset ini dicoba secara induktif ialah metode berpikir mendasar pada hal-hal yang umum serta setelah itu ditarik kesimpulan yang khusus, penarikan kesimpulan ini berawal dari umum ke khusus.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Puger, I. Gusti Ngurah. 2015, Model Pembelajaran Deduktif-Induktif Menganut Paradigma Inovatif-Progresif. *Daiwi Widya*, Volume 2 Nomor 1. hlm.14 <https://ejournal2.unipas.ac.id/index.php/DW/article/view/128> diakses pada 17 Agustus 2022 Pukul 14.00 WIB.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Arba dan Diman Ade, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Dinda Keumala dan Setiyo, 2009, *Tanah dan Bangunan*, Raih Asa Sukses, Jakarta.
- Frank Taira Supit, 1985, *Aspek-Aspek Hukum Dari "Loan Agreement" dalam Dunia Bisnis Internasional (Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan)*, Jakarta, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta.
- I Made Soewandi, 2005, *Balai Lelang*, Yasayan Gloria, Yogyakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Hak Tanggungan*, Seri Hukum Harta Kekayaan, Kencana, Jakarta.
- Kusumastuti, Dora. 2019, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*, Deepublish, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, at.al, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Ctk Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Belajar, Yogyakarta.
- Rachmadi Usman, 2019, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika. Jakarta
- R. Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta.
- Salim H.S, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja grafindo Persada, Jakarta, hlm 237
- Soedikno Mertokusumo, 2001, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Keenam, Liberty, Yogyakarta.
- Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.

## B. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

## C. PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 121/Pdt.G/2017/PN.Unr

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 89/Pdt/2019/PT SMG

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3467 K/Pdt/2019

## D. JURNAL

Ade N dan Sunarmi. (2022), Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/2019), *Juris Studia Jurnal Kajian Hukum*, Volume 3 Nomor 2, <https://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/iuris/article/download/241/225>, diakses pada 6 September 2022 Pukul 10.44 WIB.

Bimantara, Ragga. (2019), Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 3 Nomor 2. <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/148> diakses pada 15 Agustus 2022 Pukul 14.10 WIB.

Diana, Amanda Happy, dan Marjo Benny Riyanto. (2017), Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/Pdt. G/2014/Pn. Smg). *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 Nomor 1. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/15634> diakses pada 15 Agustus 2022 Pukul 16.00 WIB.

- Febru Achmad dan Deny Suwando, 2022, Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang, Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula, <https://media.neliti.com/media/publications/119824-ID-kajian-yuridis-pembatalan-lelang-eksekus.pdf> diakses pada 22 Oktober 2022, Pukul 16.27.
- Gumanti, Retna. (2012), Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerduta). *Jurnal Pelangi Ilmu* Volume 5 Nomor 1, hlm 3 <https://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900> diakses pada 8 September 2022 Pukul 23.36 WIB.
- Indah Sari. 2020, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Volume 11 Nomor 1, hlm 3, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/download/651/622> diakses pada 13 November 2022 Pukul 21.56 WIB.
- Kumalasari, Devi, dan Dwi Wachidiyah Ningsih. (2018), Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata, *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik* Volume 7 Nomor 2, hlm 4 <http://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/article/view/725/57> Diakses pada 9 Oktober 2021 Pukul 12.18 WIB.
- Puger, I. Gusti Ngurah. (2015), Model Pembelajaran Deduktif-Induktif Menganut Paradigma Inovatif-Progresif, *Daiwi Widya*, Volume 2 Nomor 1. <https://ejournal2.unipas.ac.id/index.php/DW/article/view/128> diakses pada 17 Agustus 2022 Pukul 14.00 WIB.
- Ratna Gumanti, 2012, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjai Dari KUHPerduta), *Jurnal Ilmu Pelangi*, Volume 5 Nomor 1, hlm 4-9 <https://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900> diakses pada 12 Oktober 2022 Pukul 21.37 WIB.
- Sinaga, Niru Anita. (2018), Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, Volume 7 Nomor 2, <https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.20> diakses pada 16 Agustus 2022 Pukul 20.00 WIB.
- Sonata, Depri Liber. (2014), Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8 Nomor 1. <C:/Users/User/Downloads/283-Article Text-1238-2-10-20151116.pdf> diakses pada 17 Agustus 2022 Pukul 13.00 WIB.

Suharto, R. (2019), Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Law, Development & Justice Review*, Volume 2 Nomor 2. [https://www.academia.edu/download/61667237/5\\_Pak\\_Suharto20200102-65335-13ms01t.pdf](https://www.academia.edu/download/61667237/5_Pak_Suharto20200102-65335-13ms01t.pdf) diakses pada 16 Agustus 2022 Pukul 15.30 WIB.

Via Ajidah dan Bennadi. (2021), Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan Diperbankan, *Justice Law*, Volume 1 Nomor 2, <https://scholar.ummetro.ac.id/index.php/hukum/article/view/1849> diakses pada 15 Agustus 2022 Pukul 18.00 WIB.

Yosep Hadi Putra, 2018, Kedudukan Hak Pakai Sebagai Obyek Hak Tanggungan, *Menara Ilmu*, Volume 12 Nomor 4, [662 \(umsb.ac.id\)](https://umsb.ac.id) diakses pada 17 Oktober 2022, Pukul 20.48 WIB.

## E. INTERNET

Tim Hukum Online, 2021, Perlindungan Hukum : Pengertian, Teori, Contoh dan Cara Memperolehnya, <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwi7jqimkAhV0-nMBHWtADucQFnoECAMQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.hukumonline.com%2Fberita%2Fa%2Fperlindungan-hukum-contoh--dan-cara-memperolehnya-1t61a8a59ce8062&usg=AOvVaw1-RRu6CZR8lwnZlFxlUwaD>, diakses pada 6 September 2022, Pukul 09.00 WIB.

Sudut Hukum, 2015, Perlindungan Hukum, <https://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum-2.html>, diakses pada 6 September 2022, Pukul 10.18 WIB.

Legal Opinion, 2017, Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*) Dalam Penelitian Hukum, <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>, diakses pada 7 September 2022, Pukul 20.35 WIB.

Wibowo Turnardy, 2013, Hukum Agraria Hak Milik, [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiWhKeMof6AhVOcGwGHWQ3ACQQFnoECBgQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.jurnalhukum.com%2Fhak-milik%2F&usg=AOvVaw3a6\\_YHiXwn\\_GJFqZ1gMRHr](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiWhKeMof6AhVOcGwGHWQ3ACQQFnoECBgQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.jurnalhukum.com%2Fhak-milik%2F&usg=AOvVaw3a6_YHiXwn_GJFqZ1gMRHr), diakses pada 17 Oktober 2022, Pukul 19.47 WIB