

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PERMOHONAN
PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN**

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020)



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

Oleh :

NAURAH FADHILAH

02011381924379

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

PALEMBANG

2022

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : Naurah Fadhilah
NIM : 02011381924379
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

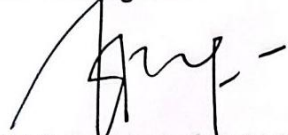
JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PERMOHONAN
PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020)**


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

Mengesahkan,

Pembimbing Utama


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

Pembimbing Pembantu


Dian Afrilia, S.H., M.H
NIP. 198204132015042003

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya




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

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Naurah Fadhilah
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381924379
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang/ 16 Mei 2002
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 persyaratan saya ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari dengan ketentuan berlaku.

Palembang,

20



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“We need to learn to live in the here and now; this moment is the best moment.
Live it fully”*

-Satish Kumar-

Skripsi ini ku persembahkan untuk :

1. Allah SWT
2. Mama dan Papaku
3. Saudaraku tercinta dan Keluarga Besar
4. Dosen dan Pembimbingku
5. Sahabat-Sahabatku tersayang
6. Kebangganku, Almamaterku

KATA PENGANTAR

Assamualaikum Wr.Wb.

Puji syukur penulis haturkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat kesempatan, kekuatan dan kesehatan serta atas segala berkat dan rahmat-nya penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PERMOHONAN PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020)”**. Penelitian skripsi ini ditulis dalam rangka untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Kelancaran penelitian skripsi ini selain atas limpahan nikmat dan karunia dari Allah SWT, tak lepas dari dukungan orang tua, dosen pembimbing dan juga teman teman terkasih sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan setinggi mungkin kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung secara penuh selama penulis menyelesaikan penelitian skripsi ini. Penulis harap, skripsi ini dapat memberikan dan menyumbangkan dan memberikan manfaat bagi siapapun yang membacanya.

Wassalamu’alaikum Wr.Wb.

Palembang,

2022



Naurah Fadhillah

02011381924379

UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan syukur dan terimakasih kepada semua pihak atas bimbingan, bantuan serta saran yang telah diberikan kepada peneliti dalam menyelesaikan penelitian skripsi ini, diantaranya:

1. Allah SWT, atas berkah, rahmat dan karunia-nya yang telah mempermudah segala urusan penulis;
2. Orang tua saya yang sangat-sangat saya sayangi, cintai dan menjadi panutan dalam hidupku selama ini. Papaku Helmi Rahmad, S.H dan mamaku Ns. Lindesi Yanti, S.Pd.,S.Kep.,M.Kes.,M.Kep yang selalu melimpahkan doa, motivasi, cinta kasih dan sayang serta memenuhi segala bentuk fasilitas dalam menempuh Pendidikan baik secara moral dan materi;
3. Ayuk saya Elsi Rosmalisa Pratama Putri, S.T, adik saya Muhammad Abdulah Kheir yang telah memberikan semangat, menemani dan mendukung saya selama masa studi baik dari sekolah dasar hingga perguruan tinggi;
4. Bapak Dr. Febrian, S.H.,M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H.,M.CI selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Drs. Murzal Zaidan, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Ibu Sri Turatmiyah, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing Utama skripsi yang telah meluangkan waktu dan tenaganya dalam membantu dan membimbing penulis menyelesaikan skripsi;
9. Ibu Dian Afrilia, S.H.,M.H selaku Pembimbing Pembantu yang sama juga telah meluangkan waktu dan tenaganya dalam membantu dan membimbing penulis menyelesaikan skripsi;
10. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing Akademik penulis yang telah memberikan saran, masukan dan bimbingan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu yang luar biasa dan dukungan kepada mahasiswanya agar senantiasa menjadi insan yang berguna bagi nusa bangsa dan negara;
12. Seluruh jajaran staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dengan sabarnya melayani, membantu dan memberikan kemudahan sarana prasarana mahasiwa termasuk penulis dalam menjalani perkuliahan;
13. Keluarga Madil dan Keluarga A. Rozak selaku keluarga besarku yang telah memberikan motivasi, dukungan dan dorongan agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan cepat;
14. Mutiara, Hera, dan Nicky selaku sahabatku dari masa SMP yang hingga akhir ini mengetahui, menemani dan mendukung penuh penulis semasa menempuh Pendidikan;
15. Liza, Anisa, Lutfia dan Azkiah selaku sahabatku dari masa SMA yang hingga akhir ini setia mendengarkan keluh kesah, memberikan masukan

- selama penulis tersandung batu kehidupan dan mendukung setiap keputusan yang penulis ambil;
16. Cynthia selaku sahabat yang menemani, mendukung dan menghibur penulis semasa perkuliahan;
 17. SDS selaku teman pertama penulis dalam menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah baik dan mau menerima serta mau menjadi teman penulis;
 18. Teman-teman TIM-14 yang memberikan kenangan baik, seru dan asik selama masa PLKH;
 19. Teman-teman Himas FH UNSRI Panji, abby, Giscka, Anggar, Rico, Mei, Ferian dan lainnya yang tentunya tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
 20. Himpunan Mahasiswa (HIMAS) Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya atas segala pengalaman dan kenangan yang berkesan pada penulis selama ini;
 21. Seluruh staf dan karyawan Bank Sumsel Babel Kantor Pusat yang telah menerima dan membantu penulis pada saat KKL;
 22. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam skripsi, yang telah memberikan bantuan baik moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini;

Palembang,

2022



Naurah Fadhillah
02011381924379

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMAKASIH.....	v
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Ruang Lingkup Penelitian	12
F. Kerangka Teori	13
1. Teori Perlindungan Hukum	13
2. Teori Jaminan	15
3. Teori Eksekusi	19
G. Metode Penelitian	21
1. Jenis Penelitian	21
2. Pendekatan Penelitian	22
3. Sumber Bahan Penelitian.....	23

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	25
5. Analisis Bahan Hukum	25
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	27
1. Pengertian Perjanjian	27
2. Syarat Sah Perjanjian	28
3. Asas-Asas Perjanjian	30
4. Jenis-Jenis Perjanjian	32
5. Wanprestasi.....	34
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan	36
1. Pengertian Hukum Jaminan	36
2. Jenis-Jenis Jaminan.....	37
C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	42
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	42
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	42
3. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan	44
4. Eksekusi Hak Tanggungan	48
5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	50
D. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	51
1. Pengertian Perlindungan Hukum	51
2. Jenis-jenis Perlindungan Hukum	55
BAB III PEMBAHASAN	58

A. Eksekusi Objek Hak Tanggungan Jika Debitur Wanprestasi Sebagaimana Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020 Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)	58
1. Putusan PN Tasikmalaya Nomor 38/Pdt.Bth/2019/PN TSM.....	59
2. Putusan PT Bandung Nomor 187/PDT/2020/PT.BDG	66
3. Putusan MA Nomor 3757K/Pdt/2020.....	69
B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Permohonan Pembatalan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020	87
1. Perlindungan Hukum Preventif	88
2. Perlindungan Hukum Represif.....	93
BAB IV_KESIMPULAN DAN SARAN.....	110
A. Kesimpulan.....	110
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	113
LAMPIRAN.....	122

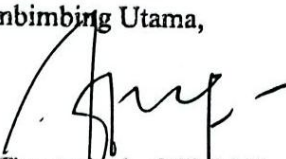
Nama : Naurah Fadhilah
NIM : 02011381924379
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Permohonan Pembatalan Lelang
Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung
Nomor 3757K/Pdt/2020)

ABSTRAK


Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 UUHT ialah perlindungan hukum yang diterima kreditur atas piutangnya pada debitur dan dapat dieksekusi melalui lelang jika debitur wanprestasi. Terhadap adanya permohonan pembatalan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan oleh debitur wanprestasi merupakan hal yang bertentangan dengan Undang-Undang. Oleh karenanya penelitian ditujukan untuk menganalisis eksekusi objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020 menurut UUHT dan perlindungan hukum bagi kreditur atas permohonan pembatalan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020 tersebut. Jenis penelitian merupakan penelitian dengan jenis yuridis normative dengan penggunaan metode pendekatan Perundang – Undangan dan Pendekatan Kasus. Hasil Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan yang dilakukan kreditur pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020 telah sesuai dan benar dengan UUHT dan perlindungan hukum yang diterima kreditur terdiri dari dua bentuk yaitu preventif diatur melalui Pasal 1131 KUHPer, Pasal 1132 KUHPer, Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, Pasal 1 angka (1) UUHT dan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UUHT mengenai kepastian hukum jika kemudian hari debitur wanprestasi, serta dalam bentuk represif diwujudkan melalui Lelang Eksekusi berdasarkan isi Pasal 6 UUHT, Pasal 14 ayat (3) dan (2) UUHT, Pasal 20 UUHT. Terhadap debitur dan kreditur hendaknya bersama-sama bertanggungjawab dan mentaati perjanjian secara penuh serta memenuhi hak dan kewajiban yang ditimbulkan didalamnya.

Kata Kunci : *Kreditur, Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi*

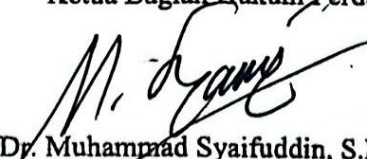
Pembimbing Utama,


Sri Turatniyah, S.H.,M.Hum
NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,


Dian Afrilia, S.H.,M.H
NIP. 198204132015042003

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum
NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank Indonesia (BI) sebagai bank sentral Republik Indonesia mempublikasikan hasil survei Perkreditan Perbankan triwulan II tahun 2022 pada Juni 2022 bahwa, nilai Saldo Bersih Tertimbang (SBT) Kredit baru meningkat sebesar 96,9% lebih tinggi, dimana pada triwulan sebelumnya cukup jauh persennya di bawah triwulan ini yaitu sebesar 64.8%, BI memperkirakan penyaluran kredit baru akan tetap tumbuh secara positif dengan perkiraan sebesar 95,7% untuk Triwulan III tahun 2022 ini.¹

Gambar 1.1



(Statistik Perkiraan Penyaluran Kredit Baru dan Penyaluran Kredit Baru Berdasarkan Jenis Penggunaan)²

¹ Website Resmi Bank Indonesia, “Survei Perbankan Triwulan II 2022: Penyaluran Kredit Baru Tumbuh Positif”. Diakses dari https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_2419422.aspx pada 8 Agustus 2022, pukul 10.07 WIB

² Barisan.co, “Penawaran Kredit Perbankan Meningkat Pada Juni 2022”. Diakses dari <https://barisan.co/penawaran-kredit-perbankan-meningkat-pada-juni-2022/> pada 15 Agustus 2022, Pukul 20.56 WIB

Beriringan dengan meningkatnya kredit baru dan adanya perkiraan peningkatan kredit baru, Indonesia dalam melakukan pembangunan dan mewujudkan kesejahteraan umum sebagaimana telah tercantum dalam dasar hukum tertinggi di Indonesia yaitu Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bagian Pembukaan, tentunya harus meningkatkan kredibilitasnya di beberapa bidang yang ada, terkhusus dibidang ekonomi. Karena itulah, untuk mewujudkan peningkatan dibidang perekonomian tentunya memerlukan penyediaan modal ataupun dana yang lumayan besar. Secara Umum, ada 3 (tiga) isu yang perlu diperhatikan dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional terkait aspek pembiayaan pembangunan, yaitu: karakteristik kegiatan/proyek pembangunan, sumber pembiayaan, dan pelaksana kegiatan/proyek pembangunan³.

Kredit merupakan salah satu bentuk yang dapat dilakukan oleh perorangan maupun badan hukum dalam mendapatkan sumber pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan yang diperlukan. Maka Bank dan Lembaga Pembiayaan lain mengeluarkan Kredit untuk membantu mengatasi permasalahan tersebut. Sebagaimana definisi bank yang merupakan suatu badan usaha penghimpunan dana yang berasal dari rakyat dan/atau masarakat berbentuk simpanan dan kemudian disalurkan kembali lagi pada mereka yaitu masyarakat pula dengan bentuk kredit atau bentuk lain sebagai rangka peningkatan taraf hidup masyarakat dalam Pasal 1

³ Website Resmi Badan Pembinaan Hukum Nasional, "*Naskah Akademik Rancangan Undang-undang tentang Lembaga Pembiayaan Pembangunan Indonesia*". Diakses dari https://bphn.go.id/data/documents/na_ruu_lembaga_pembiayaan_pembangunan_indonesia.pdf pada 29 Agustus 2022, pukul 10.53 WIB.

Angka (2) Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Credit / Loan agreement atau biasa dikenal perjanjian kredit adalah perwujudan dari perjanjian yang telah dibentuk antara pihak bank dan nasabah sebagai pihak ketiganya⁴. Satu atau bahkan lebih orang berbuat sesuatu yang menimbulkan pengikatan atas dirinya dengan orang lain atau bahkan lebih juga merupakan definisi perjanjian yang tercantum dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1313. Sedangkan Pasal 1754 Buku III KUHPerdata mengatur pengertian perjanjian pinjam – meminjam sebagai induk dari adanya perjanjian Kredit yang menyantumkan bahwa ada satu pihak dalam perjanjian memberikan sejumlah barang kepada pihak lain dengan syarat pihak tersebut harus mengembalikan barang yang sama kepada pihak pemberi barang sebelumnya dalam jumlah dan keadaan serupa.

Dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaannya, ketika seseorang melakukan peminjaman sejumlah uang maupun barang tertentu pada pihak lain maka pihak peminjam mengembalikan uang atau barang dengan jumlah yang sama nilainya sebagaimana telah disepakati bersama. Buku III KUHPerdata tidaklah mengatur secara spesifik mengenai perjanjian kredit mengingat dengan adanya kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yangmana para pihak dalam perjanjian bebas untuk menentukan isi ataupun klausula dalam perjanjian kredit selama hal hal yang

⁴ Frank Taira Supit, *Aspek – Aspek Hukum Dari “Loan Agreement” dalam Dunia Bisnis Internasional (Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan)*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1985, hlm 45.

dimuat dalam perjanjian kredit tidak bertentangan dengan undang – undang, ketertiban umum, kesusilaan ataupun kepatutan.

Isi dari Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pada Pasal 1 angka (2) Jika dihubungkan dengan Pasal 1754 KUPerdata, maka bank sebagai pemberi pinjaman (kreditur) memberikan pinjaman dengan berupa pinjaman uang kepada peminjam (debitur), karena itu debitur berkewajiban untuk melaukan pelunasan atas hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan ditambah pemberian bunga. Bersinggungan dengan prinsip 5C pada bank yaitu *Character* (/kepribadian/watak/karakter). *Capacity* (kemampuan/kapasitas), *Capital* (modal), *Condition of economy* (kondisi perekonomian) dan *Collateral* (jaminan atau agunan).⁵

Jaminan termasuk didalamnya dikarenakan jaminan yang dijaminan dalam perjanjian kredit ditujukan sebagai pemberian hak dan kekuasaan bagi kreditur apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi utangnya sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama melalui hasil penjualan objek jaminan tersebut.⁶ Dengan arti kata lain dengan adanya penjaminan dalam perjanjian kredit, kreditur sebagai pemberi pinjaman (kredit) mendapatkan kepastian dan perlindungan bahwasanya kredit yang telah diberikan akan ia peroleh kembali sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.⁷ Dalam konteks pemberian perlindungan hukum bagi kreditur dalam kegiatan pemberian jaminan terdapat 2

⁵ Irna Meutia Sari et.al., Manajemen Risiko Kredit Bagi Bank Umum, Seminar Nasional Teknologi Komputer dan Sains (SAINTEKS), 2020,553-557. hlm 554, Diakses dari <https://prosiding.seminar-id.com/index.php/sainteks/article/download/497/493>, pada 29 agustus 2022, pukul 11.05 WIB.

⁶ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Jakarta : Alfabeta CV, 2003, hlm 92-94.

⁷ *Ibid.*, Hlm 14.

(dua) bentuk jaminan menurut Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, yaitu jaminan umum serta jaminan khusus. Jaminan khusus pula dibagi kembali menjadi 2 (dua) jenis, berupa :

1. Jaminan Perorangan

Jaminan berupa hak yang timbul akibat terbentuknya suatu perjanjian yang bersifat *relative* artinya hak hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu dalam suatu perjanjian sebagaimana telah dibuat antara pihak bank sebagai kreditur dan pihak ketiga.⁸ Terdiri dari *borg*, tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.

2. Jaminan Kebendaan

Jaminan berupa hak yang bersifat mutlak (*absolute*) atas kebendaan yang dijadikan objek penjaminan suatu hutang yang kemudian hari dapat diuangkan sebagai bentuk pelunasan atau pembayaran hutang debitur ketika debitur ingkar janji (*wanprestasi*). Berdasarkan sifatnya, jaminan ini dibagi menjadi 2 (dua) ialah jaminan benda tidak bergerak berupa gadai dan fidusia sedangkan jaminan tidak bergerak berupa Hak Tanggungan dan hipotek.

Definisi Hak Tanggungan ialah suatu penjaminan pelunasan hutang berupa tanah yang membuat kreditur penerima penjaminan tersebut mendapat kedudukan untuk diutamakan atau didahulukan terhadap kreditur lainnya sebagaimana telah dijabarkan dalam Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996

⁸ Hasan Djuendah dan Salam Salmidjas, *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*, Jakarta: Karya Medi, 2000, hlm. 210

Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) pada Pasal 1 Angka (1).

Pemberian Hak Tanggungan ini memberikan suatu Hak istimewa (*privilege*) kepada kreditur atas Tanah sebagai jaminan kredit, sehingga dikemudian hari debitur cidera janji atas perjanjian yang telah dibuat antara debitur dan kreditur, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan Objek yang dijadikan Hak Tanggungan dengan cara : Penjualan dimuka umum atau lelang, yangmana pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan ini termasuk dalam perjanjian ikutan (*accessoir*) yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuat sebelumnya atau perjanjian pokok antara debitur dan kreditur.⁹

Lelang itu sendiri merupakan proses penjualan secara terbuka atau umum dimana pihak pihak meakukan penawaran harga yang akan terus meningkat atau bahkan menurun secara tertulis dan/atau lisan untuk mencapai harga tertinggi yang hasilnya akan diumumkan dengan pengumuman lelang. Lembaga lelang di Indonesia sendiri diatur dalam sistem hukum agar dapat membantu pihak bersengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan atau hanya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.¹⁰

Dalam Prakteknya penjaminan dalam perjanjian kredit dimayoritasi oleh jaminan dalam bentuk tanah dan bangunan hal tersebut Jika dikaitkan dengan sifat

⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung: CV Bandar Maju, 2009, hlm 12.

¹⁰ Yenti Murni, et.al., Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Pekanbaru, *SIMBUR CAHAYA* Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Vol. 25 No. 1, 2018, hlm 19, diakses dari <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/simburcahaya/article/view/321/169>, pada tanggal 2 Oktober 2022 pukul 11.23.

benda yang dapat dijadikan jaminan maka dalam bentuk tanah dan bangunan ialah pilihan yang tepat karena sifat nilai ekonomis tanah dan bangunan yang cenderung stabil untuk jangka panjang.¹¹ Melalui penjaminan dalam perjanjian kredit, kreditur sebagai pemberi pinjaman (kredit) mendapatkan kepastian dan perlindungan bahwasanya kredit yang telah diberikan akan ia peroleh kembali sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.¹²

Seperti kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020, yang melibatkan debitur atas nama Dra. Asmarayanti dan Dede Iskandar melawan PT. Bank Sinar Mas Tbk., Kantor Cabang Tasikmalaya sebagai Kreditur serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) sebagai badan yang membantu kreditur dalam lelang. Permasalahan ini bermula ketika Dra. Asmarayanti dan Dede Iskandar dengan PT. Bank Sinar Mas Tbk., Kantor Cabang Tasikmalaya melakukan penandatanganan perjanjian kredit melalui Akta Perjanjian Kredit Nomor 165 pada tanggal 21 Maret 2017 yang kemudian dilakukan perubahan dengan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 03 pada tanggal 01 Agustus 2018 yang mana kedua akta perjanjian tersebut telah dimuat dihadapan Notaris Ida Aryani S.H di Kota Tasikmalaya.

Dalam Perjanjian Kredit tersebut Kreditur memberikan pinjaman kepada Debitur dalam bentuk fasilitas Kredit Simas Micro 500 dengan jumlah nominal

¹¹ Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 1989, Hlm 7.

¹² Ria Novalia Rumintjap. Eksekusi sebagai sarana perlindungan hukum bagi kreditur. *Lex Privatum*, Vol.III/No.1. (Jan-Mar 2015), hlm 180, Diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/147398-ID-eksekusi-sebagai-sarana-perlindungan-huk.pdf>, pada 29 Agustus 2022, pukul 11.27 WIB.

sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan bunga sebesar 0,9% (nol koma sembilan persen) flat perbulan dan dalam jangka waktu selama 48 (empat puluh delapan bulan) bulan, pada tanggal 30 Juli 2018. Namun terdapat perubahan fasilitas kredit menjadi sebesar Rp. 312.401.319,- (tiga ratus dua belas juta empat ratus satu ribu tiga ratus sembilan belas rupiah) dengan bunga sebesar 0,9% (nol koma sembilan persen) flat perbulan dan jangka waktu selama 69 (enam puluh Sembilan) bulan (selanjutnya disebut “fasilitas kredit”).

Selanjutnya debitur telah berjanji dan telah mengikatkan diri akan melakukan pembayaran kembali pinjaman dengan cara bertahap atau mengangsur selama jangka waktu kredit semula dengan nominal angsuran sebesar Rp. 11.933.333,20,- (sebelas sembilan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah koma dua puluh sen) dengan meliputi angsuran pokok hutang dan bunga tiap bulannya pada tanggal 21 (dupuluh satu), yang kemudian dirubah dengan jumlah angsuran sebesar Rp. 7.080.746,93,- (tujuh juta delapan puluh ribu tujuh ratus empat puluh enam rupiah koma Sembilan puluh tiga sen) meliputi angsuran pokok hutang dan bunga, setiap bulannya pada tanggal (1).

Bahwa debitur telah menjamin pembayaran atas Fasilitas Kredit tersebut dengan menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) , yang terletak di Kelurahan Parakannyasag, Kecamatan Indihiang, Kota Tasikmalaya, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tertuang dalam nama Dra. Asmarayanti (selanjutnya akan disebut “SHM. No. 01780/Kel. Parakannyasag”), yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat 1 (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) berdasarkan Akta Pemberian

Hak Tanggungan No. 319/2017 tanggal 07 April 2017 yang dibuat dihadapan Ida Aryani, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Di Kota Tasikmalaya (selanjutnya akan disebut “APHT No. 319/2017”), dan yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, yang menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan No. 01293/2017 tanggal 25 April 2017 (selanjutnya akan disebut “SHT No. 01293/2017”).

Adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur hingga timbulah kerugian bagi PT. Bank Sinar Mas Tbk., Kantor Cabang Tasikmalaya sebagai kreditur. Wanprestasi itu ditindaklanjuti kreditur dengan cara pemberian surat peringatan/teguran/somasi kepada debitur sebanyak 3x. tindakan tersebut dilakukan sebagai bentuk tidak baik kreditur untuk mengingatkan dan menegur serta memberikan kelonggaran waktu debitur untuk memenuhi kewajibannya. Maka dilakukanlah Lelang Objek Hak Tanggungan secara Open Bidding pada Hari Jumat tanggal 11 Oktober 2019 bertempat pada Ruang Lelang KPKNL Tasikmalaya di Jl. Ir. H. Juanda No.19 Kota Tasikmalaya, Pelelangan Objek Hak Tanggungan tersebut ditujukan agar hasil penjualannya dapat melunasi tunggakan kreditur sebesar Rp. 357.381.167,- (Tiga ratus lima puluh tujuh juta tiga juta delapan puluh satu ribu seratus enam puluh tujuh). Sesuai dengan UUHT Pasal 6 yang bermakna bahwa jika debitur melakukan wanprestasi atau cidera atas perikatan yang telah ia buat, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek jaminan tersebut atas dasar kekuasaannya sendiri dengan cara pelelangan umum untuk mendapatkan hasil penjualan jaminan tersebut agar dapat melunasi piutangnya.

Hal tersebut memberikan hak kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri kepada pemegang Hak Tanggungan yang merupakan salah satu implementasi diutamakan pemegang Hak Tanggungan. Tentunya hal tersebut haruslah dilatarbelakangi Janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan jika kemudian hari debitur cedera janji, maka pemegang Hak Tanggungan dapat dan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan secara sepihak tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan mengambil hasil penjualan sebagai bentuk pelunasan piutangnya.¹³

Selain Pasal 6, kewenangan menjual objek Hak Tanggungan juga diatur pada Pasal 14 Ayat (2) dan (3) yang terkandung irah-irah dalam sertifikat Hak Tanggungan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).¹⁴ Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijabarkan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut melalui bentuk proposal penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PERMOHONAN PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020)”**

¹³ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan : Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Jakarta: Penerbit Papas Sinar Sinanti, 2019, hlm 114.

¹⁴ Alouvie Rydha Mustafa. Perlindungan Hukum Terhadap pemohon eksekusi atas adanya perlawanan pihak ketiga pada pengadilan negeri sleman (studi kasus putusan perkara no. 157/pdt.plw/2016pn.smn jo 51/pdt/2017/pt.yyk). *Kajian Hasil Penelitian Hukum*, 3 (2). ISSN 2598-2435. 2020, hlm 4, Diakses dari <https://e-journal.janabadra.ac.id/index.php/JMIH/article/view/1194/802>, pada 29 Agustus 2022, pukul 12.21 WIB.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah ada diatas, rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana eksekusi objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020 menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur atas permohonan pembatalan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah yang telah dicantumkan diatas, tujuan penelitian yang dituju penulis ialah:

1. Untuk mengetahui dan memahami eksekusi objek Hak Tanggungan dengan cara pelelangan dalam hal melindungi kreditur atas adanya debitur yang wanprestasi di Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757 K/Pdt/2020.
2. Untuk mengetahui dan memahami lebih dalam mengenai perlindungan hukum yang diterima kreditur atas adanya upaya permohonan pembatalan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah ada diatas, penulis berharap penelitian ini dapat memperoleh manfaat :

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai rangka pengembangan ilmu pengetahuan dalam lingkup Hukum Perdata terkhusus hubungannya dengan perlindungan hukum bagi kreditur atas adanya upaya permohonan pembatalan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan.
- b. Dapat dijadikan referensi kepustakaan atas suatu penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh penulis sendiri maupun penulis lainnya

2. Manfaat Praktis

- a. Bahan saran dan masukan bagi pihak Bank ataupun Lembaga pembiayaan lain dalam pemberian kredit dengan objek jaminan Hak Tanggungan sebagai kreditur dalam bentuk perlindungan hukum baginya.
- b. Membuka pemikiran dan informasi baru pada masyarakat di bidang Hukum Perdata terkhusus mengenai topik perlindungan hukum kreditur terhadap adanya sengketa lelang eksekusi objek Hak Tanggungan.
- c. Dapat memberikan sumbangan pemikiran ataupun sumber terhadap pihak pihak yang membaca sehingga dapat dijadikan suatu acuan praktis di lapangan

E. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Permohonan Pembatalan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Studi

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757k/Pdt/2020)” hanya terbatas pada pembahasan mengenai eksekusi objek Hak Tanggungan dengan cara pelelangan dalam hal melindungi kreditur atas adanya debitur yang wanprestasi dan mengenai perlindungan hukum yang diterima kreditur atas adanya upaya permohonan pembatalan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757 K/Pdt/2020.

F. Kerangka Teori

Hasil pemikiran berkerangka yang membentuk suatu konsep dalam bentuk abstraksi ditujukan sebagai acuan peneliti dalam mengadakan suatu penelitian untuk membantu suatu kesimpulan yang relevan¹⁵ dan dapat menyelesaikan suatu permasalahan..¹⁶ Teori yang digunakan penulis dalam penelitian berbentuk skripsi:

1. Teori Perlindungan Hukum

Indonesia sebagai negara hukum tentunya menjadikan tiap peraturan atau ketentuan hukum sebagai pedoman masyarakatnya dalam menjalani kehidupan, namun yang pada dasarnya sama halnya dengan perlindungan hukum ini sendiri yang timbul akibat berlakunya ketentuan dan peraturan hukum itu sebagaimana telah disepakati masyarakat sebagai acuan yang mengatur hubungan antar subjek hukum. Satjipto Raharjo, menjelaskan bahwasanya perlindungan hukum merupakan suatu bentuk pemberian pengayoman atas adanya hak asasi manusia (HAM) yang telah dirugikan oleh pihak lain dan pemberian tersebut

¹⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011, hlm 111.

¹⁶ M. Soly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: CV. Bandar Maju, 1994, hlm. 80.

ditunjukkan akan masyarakat yang mengalami hal tersebut tetap dapat menerima semua hak – hak yang telah diberikan hukum.¹⁷

Sebagaimana fungsi hukum yang diperuntukan bagi mereka yang membutuhkan demi menegakkan keadilan yang seadil-adilnya. Lili Rasjidi seorang filsafat hukum dan I.B Wysa Putra yang merupakan seorang professor ikut berpendapat mengenai hukum yang bisa digunakan agar perlindungan hukum terwujud yang tidak hanya bersifat fleksibel dan adaptif namun juga dapat bersifat antisipatif dan prediktif.¹⁸ Selanjutnya dalam bukunya, Philipus M Hadjon menjabarkan bahwa perlindungan hukum terpecah menjadi 2, yaitu Perlindungan Hukum dengan sifat Preventif (Pencegahan) dan Represif (Pemaksaan).¹⁹

Perlindungan Hukum *Preventif* (Pencegahan) Dibentuk sebagai upaya pencegahan sebelum pelanggaran terjadi. Pencegahan pelanggaran atau pemberian rambu atas suatu pelanggaran melalui Peraturan Perundang-Undangan oleh Pemerintah.²⁰ Sedangkan Perlindungan Hukum *Represif* (Pemaksaan) sebagai bentuk perlindungan akhir ketika telah terjadi suatu pelanggaran ataupun sengketa yang berupa pemberian sanksi baik denda, penjara hingga pemberian hukuman tambahan sebagai upaya penyelesaian sengketa.²¹ Teori ini menjawab permasalahan atas adanya perlindungan hukum

¹⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000. hlm 53

¹⁸ Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung : Remaja Rusdakarya, 1993. hlm 118

¹⁹ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu. 1987. hlm 2 .

²⁰ Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Ringkasan Disertasi Doktor. Malang: Universitas Brawijaya, 2010. hlm 18.

²¹ Philipus M.Hadjon, *op.cit.*, hlm. 5.

yang diterima kreditur saat sebelum ataupun sesudah debitur wanprestasi sebagai bentuk implementasi perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020.

2. Teori Jaminan

Jaminan atau umumnya dikenal agunan merupakan harta kekayaan berupa benda yang dimiliki oleh pihak ketiga ataupun pihak ketika yang ikut diikat dalam sebuah perjanjian sebagai alat pembayar jikalau dikemudian hari wanprestasi terjadi. Bersifat materil dan immaterial merupakan sifat sifat yang dimiliki oleh jaminan, materil yang dimaksudkan pada bangunan, tanah, hingga kendaraan, sedangkan jaminan perorangan untuk immaterial.²²

“*Cautie*” atau “*Zekerheid*” merupakan asal dari istilah jaminan yang secara harfiahnya berarti merupakan cara yang digunakan kreditur dalam hal terjaminnya pemenuhan tagihan atasnya, diluar adanya tanggung jawab terhadap debitur atas barangnya. Jaminan-jaminan piutang yang dimiliki oleh seorang kreditur terhadap hutang debitur yang dirangkup menjadi hukum jaminan, hal tersebut diungkapkan Juswito Satrio melalui buku yang diterbitkannya.²³

Menurut pendapat Hasanuddin bahwa jaminan sebagai tanggungan yang dipegang debitur dan/atau pihak ketiga kreditur dengan dasar pihak debitur memiliki kewajiban untuk memenuhi kewajiban yang ia terima atas suatu

²² Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003, hlm 281

²³ Juswito satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1997. hlm 23.

perjanjian atau perikatan.²⁴ Pada tanggal 28 Februari 1991 Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksinya dengan Nomor No. 23/69/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit, tepatnya pada pasal 2 ayat (1) memberikan pengertian bahwa Jaminan ialah bentuk kepercayaan bank terhadap kesanggupan suatu debitur dalam pelunasan kredit yang telah diperjanjikan padanya melalui suatu perjanjian.²⁵ Adapun pembagian dari jaminan yaitu :

1. Jaminan Umum

Yaitu suatu perupaan jaminan yang diterima semua kreditur atas kepentingannya terhadap harta kekayaan yang dimiliki debitur.²⁶ Jadi artinya demi kepentingan semua kreditur-kreditur yang ada, Undang-undang memberikan jaminan terhadap harta kekayaan debitur yang hasil penjualannya dibagi denganimbang dan proporsional atau sesuai porsi piutang yang dimiliki tiap krediturnya.²⁷ Adapun kekurangan dalam jaminan ini yang berimbas pada kerugian kreditur, akibat hutang debitur tidak dapat dibayar secara penuh atau lunas.

2. Jaminan Khusus

Yaitu suatu solusi atas kelemahan jaminan umum. Sesuai dengan kalimat dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang bermaksud adanya pengecualian diantara para kreditur yang berpiutang dengan alasan yang sah padanya untuk

²⁴ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm.175

²⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm 69

²⁶ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (jilid 2)*, Jakarta : Indo Hill-Co, 2005, hlm.8

²⁷ Sri Soedewi dan Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia : Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Peorangan*, Yogyakarta : Liberty, 1980, hlm 1.

didahulukan daripada kreditur lainnya. Memungkinkan adanya perjanjian yang menyimpang dari pengaturan jaminan umum. Secara tegas dan terbatas jaminan khusus ini memiliki hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya daripada orang berpiutang lainnya akibat adanya hak istimewa, gadai dan hipotek sebagaimana dalam Pasal 1133 KUHPerduta. Adapun jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) bentuk antara lain :

a. Jaminan Perorangan (*personalijke zekerheidsrechten*)

Jaminan ini disebut juga penaggungan utang (*borgtocht*) yang berartikan sebagai penjamin atau penaggungan didalam bahasa Indonesia. Menurut Pasal 1820 KUHPerduta jaminan ini ialah dimana ada pihak ketiga yang ikut mengikatkan dirinya atas dasar kepentingan kreditur untuk memenuhi perikatan bahkan menanggung hutang debitur jika debitur tersebut wanprestasi. Dalam praktiknya jaminan ini dibagi menjadi 2 (dua) bentuk yaitu jaminan pribadi (*personal guarantee*) dan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), jaminan ini diatur lebih lanjut di KUHPerduta dalam Buku III Bab XVII Pasal 1820 s/d 1850 KUHPerduta.

b. Jaminan Kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*)

Ialah bentuk penjaminan berupa pemanfaatan harta benda milik debitur, jika debitur wanprestasi. Bentuk jaminan ini dapat dibedakan menjadi:

1) Benda bergerak

a) Gadai

Penjaminan hutang dalam bentuk hak dari benda bergerak yang diterima kreditur atau kuasanya melalui penyerahan yang memberikan kekuasaan padanya untuk mengambil pelunasan piutangnya lebih dulu daripada kreditur lainnya, kecuali biaya penjualan dan biaya penyelamatan barang jaminan tersebut harus didahulukan merupakan definis gadai menurut pasal 1150 KUHPerdota.

b) Fidusia

Menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Pasal 1 angka (1) bahwa Fidusia merupakan hak kepemilikan atas benda yang dialihkan pada oranglain (kreditur) dengan syarat benda tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

2) Benda tidak bergerak

a) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan ialah suatu penjaminan pelunasan hutang berupa tanah yang membuat kreditur penerima penjaminan tersebut mendapat kedudukan untuk diutamakan atau didahulukan terhadap kreditur lainnya, tercantum dalam Pasal 1 angka (1) Undang–undang Republik Indonesia

Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

b) Hipotek

Penjaminan atas suatu pelunasan hutang yang melekat pada suatu hak atas barang atau benda yang tidak dapat bergerak merupakan definisi dari Hipotek menurut Pasal 1162 KUHPerdota.

Hak kebendaan yang melekat pada siberhutang baik telah ada ataupun akan ada menjadi tanggungan atas segala perikatannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdota, menerangkan bahwa fungsi jaminan ditujukan sebagai bentuk upaya pemenuhan dengan nilai uang yang dimiliki debitur yang perlu dipenuhi dengan cara melakukan pembayaran, oleh karena itulah jaminan diberikan sebagai bentuk pelunasan debitur terhadap kreditur melalui hasil penjualan kekayaan yang telah dijamin.²⁸ Teori ini digunakan saya selaku penulis untuk menjawab permasalahan akan penggunaan tanah sebagai objek jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan atas suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020.

3. Teori Eksekusi

Beberapa ahli hukum seperti halnya seorang hakim sekaligus sosok yang pernah menjadi Ketua Mahkamah Agung memberikan definisi terkait eksekusi

²⁸ Ahmad Fauzi, Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan, *INOVATIF* Jurnal Ilmu Hukum Universitas Jambi Vol. 2 No. 3, 2010, hlm 90, diakses dari <https://online-journal.unja.ac.id/jimih/article/view/204>, pada tanggal 29 Agustus 2022 pukul 09.43.

itu sendiri, R. Subekti dalam bukunya menyebutkan bahwa eksekusi merupakan bentuk usaha yang ditujukan untuk memperoleh apa yang sudah menjadi haknya melalui suatu putusan dalam hal ini dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) sebagai bentuk pemaksaan untuk pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan²⁹. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya menjelaskan bahwa eksekusi merupakan pelaksanaan putusan hakim yang pada hakikatnya tidak lain sebagai bentuk realisasi atau implementasi dari kewajiban pihak pihak terkait yang perlu memenuhi prestasinya sesuai dengan yang tercantum dalam putusan yang ada.³⁰

Eksekusi terhadap suatu kebendaan yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan diatur lebih lanjut didalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), pada eksekusinya mempunyai kekuasaan eksekutorial yang mengandung makna bahwa pelaksanaan eksekusi langsung dapat terlaksana tanpa melibatkan pihak pengadilan dan tentunya mengikat para pihak dalam mewujudkan putusan tersebut serta bersifat final. Landasan hukum eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemui didalam pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa apabila debitur wanprestasi atau cedera janji dan/atau ingkar janji maka berdasarkan :

²⁹ R Subekti. *Hukum Acara Perdata*. Bandung : Bina Cipta. 1997, hlm 128.

³⁰ Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 2009, hlm 219.

- a. Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek jaminan Hak Tanggungan sebagaimana telah dijelaskan dalam pasal 6 UUHT.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, objek Hak Tanggungan ini dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan demi melunasi piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului kreditur-kreditur lainnya.

Tujuan utama dari pelaksanaan lelang sebagai bentuk eksekusi sendiri ialah, sebagai media pedoman untuk mengarahkan dan mempersiapkan cara agar dapat memperoleh harga dan/atau nilai tertinggi atas penjualan objek jaminan yang di lelangkan dengan memperhatikan kepentingan tiap pihaknya agar tetap terlindungi, serta untuk memperoleh suatu kepastian hukum baik terhadap kreditur, debitur, penjamin, dan tak terkecuali pembeli lelang. Teori ini digunakan penulis guna menjawab permasalahan eksekusi melalui pelelangan atas objek jaminan kredit dalam bentuk Hak Tanggungan ketika debitur cidera janji dan/atau wanprestasi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yuridis normatif merupakan jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian berbentuk skripsi ini. Adapun jenis

penelitian ini disusun dengan menggunakan bahan pustaka atau data sekunder termasuk pula bahan hukum primer, sekunder ataupun tersier.³¹ Seperti contoh majalah, jurnal, buku, Peraturan Undang-undang, keputusan Pengadilan (*Yurisprudence*) hingga teori hukum atau doktrin para ahli hukum dan/atau pendapat sarjana hukum yang berkaitan dengan objek kajian yang digunakan penulis dalam penelitiannya.³²

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum normatif dalam penelitiannya dapat menerapkan beberapa pendekatan, Penulis dalam penelitian berbentuk skripsi ini menggunakan Pendekatan Perundang – Undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Penelaahan Peraturan Perundang-Undangan dan tiap regulasi yang ada dengan menghubungkannya pada suatu isu hukum yang ada merupakan pengertian dari Pendekatan Perundang-Undangan,³³ Pendekatan Kasus merupakan pendekatan dengan cara analisis suatu permasalahan hukum dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).³⁴

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji. *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada 2003, hlm 13

³² Elizabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2018, hlm 79.

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Penada Media Group, 2005. hlm 95.

³⁴ *Ibid.*, hlm 24

3. Sumber Bahan Penelitian

a. Bahan Hukum Primer

Bahan utama atau biasa disebut bahan primer, sebagai salah satu jenis bahan hukum merupakan satu satunya bahan hukum yang memiliki sifat otoritas, yangmana terdiri dari perundang-undangan, catatan yang bersifat resmi, risalah pembuatan perundang-undangan.³⁵ Berikut yang digunakan peneliti:

- 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;
- 4) Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
dan
- 7) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Diterbitkan Universitas Indonesia – UI Press cet ke 3. 1984. Hlm 54.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berfungsi sebagai penunjang dan penguat bahan hukum primer dengan cara menjelaskannya lebih dalam sehingga timbulnya suatu bentuk analisis untuk menciptakan suatu pemahaman dan pemikiran yang lebih mendalam.³⁶ Bahan hukum sekunder yang diterapkan dalam penelitian yang dibuat peneliti berupa Kumpulan Buku, Hasil penelitian seperti skripsi, jurnal-jurnal, kumpulan dokumen, yang memuat pembahasan mengenai perlindungan hukum kreditur dan eksekusi lelang objek Hak Tanggungan, pendapat ahli yang mumpuni atau doktrin, dan catatan kementerian koordinator bidang politik hukum dan keamanan republik indonesia yang dimuat dalam artikel serta sumber hukum lain penunjang penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum ini berfungsi untuk menyokong, menjelaskan dan memberi petunjuk pada apa yang telah ada pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa ensiklopedia, artikel hingga koran dan majalah yang memuat yang memiliki kaitannya dengan yang dibahas dalam penelitian.³⁷

³⁶ *Op.,cit.*, Soekanto. S. Mamudi. S, hlm 23.

³⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm 166.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik yang digunakan penulis dalam penelitian ini sebagai pengolahan lebih lanjut terhadap bahan hukum yang ada ialah dengan cara pengumpulan studi kepustakaan/studi pustaka dan/atau literatur yang disusun sedemikian rupa agar tersusun secara sistematis berasal dari peraturan perundang-undangan, literatur, buku, publikasi, hasil penelitian hingga dokumen resmi yang isinya berkaitan dengan permasalahan hukum yang akan diteliti lebih lanjut.³⁸

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang penulis terapkan dalam penelitiannya ialah Teknik analisis kualitatif berarti bahwa peneliti melakukan pendalaman melalui pengkajian atas suatu bahan hukum, hingga hasil penelitian tersebut bersifat deskriptif analisis berupa memberikan gambaran , uraian, atau penjelasan atas suatu masalah hukum berkaitan dengan topik penelitian yang dikaitkan dengan peraturan perundangan yang ada.³⁹

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Metode deduktif merupakan metode yang digunakan penulis dalam penelitian kali ini. Metode ini merupakan suatu cara atau upaya dalam penarikan kesimpulan dari suatu yang bersifat umum dan berujung pada suatu tarikan kesimpulan yang lebih khusus.⁴⁰ Maka penghubungan suatu

³⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014, hlm 107

³⁹ Pupu Saeful Rahmat, *Penelitian Kualitatif, Equilibrium*, Vol. 5, No. 9, Januari-Juni 2009, hlm 02, Diakses dari <http://yusuf.staff.ub.ac.id/files/2012/11/Jurnal-Penelitian-Kualitatif.pdf>, pada 29 Agustus 2022, pukul 12.36 WIB.

⁴⁰ Bambang Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm 10.

preposisi umum dengan permasalahan agar terjawabnya suatu permasalahan melalui suatu kesimpulan merupakan hasil dari analisa penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku

- Abdul Rasyid Saliman, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan:Teori dan Contoh Kasus*. Edisi Keempat, Jakarta: Kencana Prenamedia Group.
- Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni.
- Agus Yudha H, 2009, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Surabaya: Kencana.
- Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, 2008, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Akad*, Yogyakarta: Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta :PT. Rajagrafindo Persada.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2010. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Andrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Anton Suyanto, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Kencana.
- Bambang Sunggono. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Burhan Sidabariba, 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*. Jakarta: Penerbit Papas Sinar Sinanti.
- CST Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- D.Y Witanto, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju.
- Darmoko Yuti Witanto, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Bandung: CV Mandar Maju.
- Edy Putra. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta Liberty Yogyakarta.
- Eko Endarmoko, 2006, *Tesaurus Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

- Elizabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta : Nasional legal reform Program.
- 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. Frieda Husni Hasbullah, 2005. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (jilid 2)*, Jakarta: Indo Hill-Co.
- H. Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Harjono. 2008, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Hasanuddin Rahman. 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya.
- Hermansah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- I Ketut Oka setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Inosentius Samsul, 2004, *Perlindungan Konsumen Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Ishaq, 2009, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Juswito Satrio, 1999, *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Juswito satrio. 1997. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan* . Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- , 2001, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku II, Bandung: Citra Aditya Bakti,
- , 2012, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan* , Cetakan Ketiga, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Mandar Maju.

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Cet.6, Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada.
- Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002..
- Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rusdakarya.
- Lukman Santoso Az. 2016, *Hukum Perikatan (Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama, dan Bisnis)*, Malang: Setara Press.
- M. Soly Lubis. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: CV. Bandar Maju.
- M. Yahya Harahap. 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia.
- Mardani, 2010, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Agung Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet I, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung: CV. Bandar Maju.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya: PT. Revka Petra Media.
- , 2018, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak* , Surabaya: Revka Petra Media.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- P.N.H Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Penada Media Group.
- Philipus M. Hadjon, et.all, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- , 1987. *Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.

- Prihati Yuniarlin, Endang Heriyani, Dewi Nurul M, 2008, *Diktat Hukum Perdata*, Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- R Subekti. 1997. *Hukum Acara Perdata*. Bandung : Bina Cipta.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- , 2016, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ramziati, Sulaiman, Jumaidah, 2019, *Kontrak Bisnis: Dalam Dinamika Teoritis dan Praktis*, Sulawesi: Unimal Press.
- Ratna ArthaWindari, 2014, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Rina Antasari dan Fauziah, 2018, *Hukum Bisnis*, Jawa Timur: Setara Press.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, Cetakan keempat, Jakarta : Penerbit PT RajaGrafindo Persada.
- , 2009, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Rahardjo. 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya.
- , 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat* . Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- , 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Depok : Universitas Indonesia – UI Press cet ke 3.
- Soleman Mantayborbir, Iman Jauhari , Agus Hari Widodo. 2002, *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- , 2003, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Bangsa.
- Sri Soedewi dan Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia : Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Peorangan*, Yogyakarta : Liberty.
- , 2011, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Cetakan 5, Bandung : Alumni.
- , 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.
- , 2008, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermasa.

- Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2005,
 ----- . 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta :
 Liberty.
- Suharnoko, 2015, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus Edisi Kedua*,
 Jakarta: Prenadamedia Group.
- Suratman dan Philips Dillah. 2015 . *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 3, Bandung:
 Alfabeta.
- Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta.
 ----- . 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Jakarta : Alfabeta CV.
- Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan
 Konsumen*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Yahya Ahmad Zein, 2012. *Problematika Hak Asasi Manusia*, Edisi Pertama.
 Cetakan Pertama, Yoyakarta: Liberty.
- Zainuddin Ali. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.

Sumber Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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).

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang –
 Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. (Lembaran
 Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan
 Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang
 Petunjuk Pelaksanaan Lelang. (Berita Negara Republik Indonesia
 Tahun 2016 Nomor 270).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020
 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. (Berita Negara Republik
 Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601).

Sumber Jurnal

Ahmad Fauzi. “Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan”. *INOVATIF
 Jurnal Ilmu Hukum Universitas Jambi* Vol. 2 No. 3, 2010.

Alouvie Rydha Mustafa. “Perlindungan Hukum Terhadap pemohon eksekusi atas
 adanya perlawanan pihak ketiga pada pengadilan negeri sleman (studi kasus

- putusan perkara no. 157/pdt.plw/2016pn.smn jo 51/pdt/2017/pt.yyk).
Kajian Hasil Penelitian Hukum, 3 (2). ISSN 2598-2435. 2020.
- Anak Agung Ketut Sugiantara. “Peralihan Dan Hapusnya Hak Dan Tanggungan Atas Tanah”, *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol. 4 No. 3: Februari 2016.
- Anjel Ria Meiliva Kanter, Moch Bakri, Imam Koeswahyono.” Keabsahan Jual Beli atas Objek Jaminan Hak Tanggungan oleh Bank yang dilakukan Tanpa melalui Mekanisme Lelang”, *Perspektif Hukum* , Vol 17 NO. 1: Mei 2017.
- Arfianna Novera dan Sri Turatmiyah. “Analisis Hukum Kekuatan Mengikat Jual Beli *Online (E-Commerce)* Dalam Perspektif Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak”. *Sriwijaya Law Conference*, 2020.
- Asuan. “Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Solusi*, Vol 19 No.2: Mei 2021.
- Ayu Citraning Rahmawati. “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Secara Di Bawah Tangan”, *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan*, Vol 3 No. 2 : 2019.
- Azis Budianto. “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah Di Pt. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Karawang”. *Jurnal Constitutum*, Vol 13 No 1: Oktober 2013.
- Fadillah Mursid. “Konsekuensi Hukum Atas Konsep Jaminan Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Terhadap Pembiayaan Mudharabah”. *Repertorium*, Vol 8 No. 2: November 2019.
- Fredy Andrianto, “Implikasi Hukum Terhadap Peredaran Obat Herbal Palsu Ditinjau Dari Prespektif Hukum Persaingan Usaha”, *El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol 4 No 2: Desember 2022.
- Gilda Nathania Sirait, Tarsisius Murwadji, Agus Suwandono. “Kedudukan Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan Dalam Perpanjangan Perjanjian Kredit Dalam Hal Terjadinya Eksekusi Lelang Hak Tanggungan”. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, Vol 5 No 2 : Desember 2021.
- Habib Adjie. “Tergerusnya Droit De Preference (Asas Prioritas) Kreditor, Ketika Debitor Tersangkut Tindak Pidana Korupsi”. *Repertorium*, Vol 8 No 2 :November 2019.
- Hartana, “Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)”, *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) : Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja*, Vol 2 No 2 : Agustus 2016.
- I Gusti Ayu Dyah Pramesti. “Mekanisme Pengambilalihan Agunan Oleh Bank Pekreditan Rakyat Yang Diletakkan Hak Tanggunganterkait Penyelesaian Kredit Macet”, *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol 9 No. 9:2021.

- I Made Agni Prabawa Suryadi, “Pengaturan Eksekusi Barang Jaminan Melalui Undang-Undang Hak Tanggungan”, *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol 1 No. 12: November 2013.
- Irfan Hamzah Mangunsong. “Kekuatan Mengikat Risalah Lelang Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pembeli Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Medan”. *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, Vol 3 No. 2: Oktober 2022.
- Irna Meutia Sari et.al. “Manajemen Risiko Kredit Bagi Bank Umum” , *Seminar Nasional Teknologi Komputer dan Sains (SAINTEKS)*, 2020,553-557.
- Istiana Heriani. “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Hutang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Al ‘Ulum*, Vol 61 No.3: Juli 2014.
- Jennyola Savira,.“Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik”, *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol. 4 No. 4: Juli 2022.
- Juli Asril, “Beberapa Permasalahan Terkait Haktanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah”, *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)*, Vol 4 No.2: Mei-Agustus 2020.
- M. Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak”, *SUHUF*, Vol 26 No.1, (Mei 2014) 48-56.
- Made Oka Cahyadi Wiguna. “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmhht) Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan (Power Of Attorney Imposing Security Rights (Skhmt) And Its Influence To Publicity Rights Fullfilment In Security Rights Providing)”, *Jurnal Legislasi Indonesia* , vol 14 no 4, 2017.
- Mariam Darus Badruzaman, “Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan”, *Jurnal Hukum Bisnis Volume 11*, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000
- Murlyta Nevi Sukmawati. “Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”. *Airlangga Development Journal*, Vol 3 No. 1: 2019.
- Nina Papatungan. “Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit”. *Lex Privatum*, Vol. 4 No. 2: Februari 2016.
- Pupu Saeful Rahmat, “Penelitian Kualitatif”. *Equilibrium*, Vol. 5, No. 9, (Januari-Juni 2009).
- Ria Novalia Rumintjap. “Eksekusi sebagai sarana perlindungan hukum bagi kreditor”. *Lex Privatum*, Vol.III/No.1. (Jan-Mar 2015).
- S. Turatmiyah, M. Syaifuddin, A. Novera. “Akibat Hukum Pembatalan Perkawinan dalam Perspektif Hukum Perlindungan Anak dan Perempuan di

- Pengadilan Agama Sumatera Selatan”. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 22 No. 1: Januari 2015.
- Supeno, “Kekuatan Hukum “Derden Verzet” Dalam Suatu Perjanjian” , *Jurnal Simbur Cahaya: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*, Vol 27 No 1: Juni 2020.
- Suyanto Dan Ayu Sulistiya Ningsih, “Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal 1320 Ayat (1) Kuh.Perdata Tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian”. *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, Vol. 7 No. 2 : Desember 2018.
- Ulanda Destriana. “Perlindungan Hukum Perusahaan Asuransi Sebagai Kreditur Terhadap Debitur Perorangan Yang Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (AphT)” *Era Hukum: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol 19 No 2: Oktober 2021.
- Varah Aisyah O, Antarin Prasanthi S, Arsin Lukman, “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi”, *Repertorium : Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*, Vol 10 No 2: November 2021.
- Yenti Murni, et.al., “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpkn) Pekanbaru”, *Simbur Cahaya Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya* Vol. 25 No. 1, 2018. Aan Handriani, Keabsahan Perjanjian “Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata”, *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1 No 2 : Desember 2018.

Sumber Skripsi, Tesis dan Disertasi

- Adrian Hasfi Yusuf. 2021. “Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Obyek Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekalongan”. Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Semarang.
- Angga Karunia Putra. 2021. “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang Swasta Dalam Melakukan Usaha Khusus Pada Bidang Jasa Lelang”. Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula). Semarang.
- Ariqah Viza Kamilya. 2022. “Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Pada Agunan”. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Palembang.
- Desra Anggraini. 2021. “Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996”. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. Pekanbaru.

Putusan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757K/Pdt/2020.

Sumber Internet

Barisan.co, “Penawaran Kredit Perbankan Meningkat Pada Juni 2022”.
<https://barisan.co/penawaran-kredit-perbankan-meningkat-pada-juni-2022/>. Website Resmi Badan Pembinaan Hukum Nasional, “*Naskah Akademik Rancangan Undang – Undang tentang Lembaga Pembiayaan Pembangunan Indonesia*”.
https://bphn.go.id/data/documents/na_ruu_lembaga_pembiayaan_pembangunan_indonesia.pdf.

Website Resmi Bank Indonesia, “*Survei Perbankan Triwulan II 2022: Penyaluran Kredit Baru Tumbuh Positif*”. [https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news release/Pages/sp_2419422.aspx](https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news%20release/Pages/sp_2419422.aspx).

Boris Tampubolon di Konsultanhukum.web.id. 2019, “*Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah*”,<https://konsultanhukum.web.id/prosedur-pembebanan-hak-tanggungan-hak-atas-tanah/>.

Website Resmi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “*Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan di KPKNL*”. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html>.