PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)

SKRIPSI

Oleh:

GRESTIA MAULIAZIZAH

No. Mahasiswa: 20410299

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)

SKRIPSI

Oleh:

GRESTIA MAULIAZIZAH

No. Mahasiswa: 20410299

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna memperoleh Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh:

GRESTIA MAULIAZIZAH

No. Mahasiswa: 20410299

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG PARATE EXECUTIE OBJEK HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PERKARA NO.19/BTH.G/2020/PN.MJL)

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada tanggal 20 Juni 2024

Yogyakarta, 22 Mei 2024
Dosen Pembmbing Tugas Akhir,

Ariyanto, Dr. S.H., C.N., M.H.

iv

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG PARATE EXECUTIE OBJEK HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PERKARA NO.19/BTH.G/2020/PN.MJL)

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 20 Juni 2024

Tim Penguji			Tanda Tangan
1. Ketua	:	Ariyanto, Dr. S.H., C.N., M.H.	
2. Anggota	:	Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not.	
3. Anggota	:	Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.	.....

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.
NIK. 014100109

v

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **GRESTIA MAULIAZIZAH**

No. Mahasiswa : **20410299**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)

Skripsi ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar-benar assli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya ilmiah" (plagiat); dan

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir No. 1 dan No. 2), saya siap bertanggungjawab penuh jika saya terbukti kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dan tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 21 Mei 2024

Yang membuat pernyataan,

(GRESTIA MAULIAZIZAH)

No. Mahasiswa: 20410299

HALAMAN MOTTO

"Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan."

(Q.S Al-Insyirah 94:6)

"*Apa yang melewatkanku tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanku."*

(Umar bin Khattab)

"You're the most important person in your life,

So, be your self,

Be beautiful."

(NCT 2021)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis dedikasikan untuk,

Mama dan Alm. Papa.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'aalamin, puji dan syukur kita haturkan kepada Allah Subhanahu Wata'ala atas rahmat, hidayah, serta karunia yang telah diberikan kepada kita hingga detik ini. Shalawat serta salam senantiasa kita curahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam beserta keluarga, sahabat, serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Tugas Akhir berupa skripsi ini berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl).** Disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang dibuat ini masih jauh dari sempurna. Oleh sebab itu, penulis berharap dapat belajar lebih banyak lagi dalam mengimplementasikan ilmu yang didapat. Hambatan dan juga kesulitan penulis hadapi selama penulisan tidak semata-mata dapat dilewati dengan sendirinya, tentunya penulisan skripsi ini tidak lepas dari dukungan, bimbingan, juga arahan secara moril dan materiil dari berbagai pihak kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah Subhanahu Wata'ala yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang selalu memberikan rahmat dan hidayahnya kepada penulis;
2. *My forever love,* Mama dan Alm. Papa yang selalu mendoakan, mendukung, menghidupi, memberi saran, dan membimbing penulis.

Untuk Mama, sahabat terbaikku, terima kasih atas kesabarannya yang seluas samudra dan juga atas usaha dan doa-doanya yang *insya Allah* selalu menembus langit. Untuk Alm. Papa, walaupun Papa tidak selesai membersamai penulis dalam menghadapi penulisan skripsi ini dan tidak lagi mendampingi momen-momen penulis kedepannya, tapi terima kasih telah memulai dan selalu ada sampai sejauh ini, *and also i dedicate this degree for you. So be happy there paps*;

3. Kakak dan Adik penulis, Suci Mondia Khasanah dan Shefitra Maghfiratin, yang menjadi sumber inspirasi dan motivasi penulis karena atas kehadirannya telah memberikan dukungan, doa, dan semangat kepada penulis agar segera menyelesaikan penulisan skripsi ini;
4. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H, selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan ilmunya untuk memberikan bimbingan, bantuan, dan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini;
5. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
6. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
7. Bapak/Ibu jajaran Dosen di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan banyak sekali ilmu selama penulis menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;

8. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu kelancaran perkuliahan penulis, terutama Mas Roni, Mas Wintolo, dan Mas Iyan yang selalu siap siaga menjawab dan membantu seluruh pertanyaan penulis selama masa perkuliahan;
9. Alm. Eyang H. Soemantri, Almh. Eyang H. Emmy Suhaemi, dan Om Hendri, yang telah memberikan motivasi serta dukungan secara moril maupun materiil kepada penulis untuk selalu semangat dalam melanjutkan studi setinggi-tingginya;
10. Sahabat baik penulis, Katya Ballerina Paramitha, A.Md. Kep, yang telah memberikan banyak dukungan, doa, saran, dan ruang bercerita kepada penulis dalam seluruh rangkaian momen pertemanan;
11. Sahabat-sahabat penulis, Thalita Diah Ayu Nariswari, Annisa Nur Zahra, dan Laksita Yumna Amani, yang senantiasa selalu ada dalam memberikan bantuan, saran, motivasi, juga penghiburan kepada penulis selama menjalani studi di Yogyakarta;
12. Teman-teman penulis di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Azimatu Anjeli, Putri Permata, Shania Azizah, Naufal Daffa, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu dan memberikan banyak dukungan kepada penulis selama masa perkuliahan;
13. Seluruh rekan-rekan yang telah membersamai penulis selama menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Kelas D FH UII Angkatan 2020, *Internal Moot Court* KPS FH UII 2021,

Internal Moot Court KPS FH UII 2022, Pesona Taaruf 2022, D'Case FH UII 2022, KPS FH UII, BLC FH UII, KKN' 67 Unit 107, Genting Nyamuk, yang telah banyak memberikan ilmu, dukungan, maupun bantuannya selama ini;

14. *My dear self, i know you've been hard on yourself, i apologize for it. Thank you for not stop fighting for us, please know that you are amazing, a rare, and beautiful masterpiece. I hope you recognize that life is a gift and one you must never take for granted;*
15. Kepada seluruh pihak yang telah membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu per-satu.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian sederhana ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Harapannya hasil penelitian ini mampu memberikan manfaat bagi siapapun yang membaca dan menjadikan tulisan ini menjadi bahan referensi. Penulis mengucapkan terima kasih sekaligus menghaturkan permintaan maaf kepada seluruh pihak yang telah banyak membantu dalam melakukan penyelesaian skripsi ini. Semoga seluruh kebaikan yang telah ditebarkan dibalas oleh Allah *subhanahu wa ta'ala*.

Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 21 Mei 2024

(**GRESTIA MAULIAZIZAH)**

No. Mahasiswa 20410299

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ii

HALAMAN PENGAJUAN iii

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING iv

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI v

SURAT PERNYATAAN vi

CURRICULUM VITAE viii

HALAMAN MOTTO ix

HALAMAN PERSEMBAHAN x

KATA PENGANTAR xi

DAFTAR ISI xv

ABSTRAK xix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 10

C. Tujuan Penelitian 11

D. Orisinalitas Penelitian 11

E. Tinjauan Pustaka 14

1. Perlindungan Hukum 14

2. Perjanjian Kredit 15

3. Jaminan…… 16

4. Hak Tanggungan 18

5. Lelang……. 20

F. Definisi Operasional 21

1. Perlindungan Hukum 21

2. Pemenang Lelang 22

***3. Parate Executie*..... 22**

4. Eksekusi Hak Tanggungan..... 22

G. Metode Penelitian..... 23

1. Jenis Penelitian 23

2. Pendekatan Penelitian..... 23

3. Objek Penelitian 23

4. Bahan Hukum Penelitian..... 23

5. Teknik Pengumpulan Data..... 25

6. Metode Analisis Data 25

H. Sistematika Penulisan 25

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN, DAN LELANG

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum..... 27

1. Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli..... 27

2. Macam-macam Perlindungan hukum..... 28

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit..... 30

1. Pengertian Perjanjian..... 30

2. Pengertian Kredit..... 31

3. Pengertian Perjanjian Kredit..... 34

C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan..... 36

1. Pengertian Tentang Hukum Jaminan..... 36

2. Pengaturan Hukum Jaminan..... 39

3. Penggolongan Jaminan..... 40

D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan..... 41

1. Pengertian Hak Tanggungan..... 41

2. Ketentuan di dalam UUHT..... 42

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan..... 44

4. Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan..... 47

5. Eksekusi Hak Tanggungan..... 50

E. Tinjauan Umum Tentang Lelang..... 52

1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang..... 52

2. Subjek dan Objek Dalam Lelang..... 53

3. Proses Pelelangan Benda Jaminan 54

4. Risalah Lelang 57

F. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit, Jaminan, dan Penyelesaiannya dalam Islam 58

1. Perjanjian Kredit dalam Islam 59

2. Jaminan dalam Islam 60

3. Penyelesaian Perjanjian Kredit dalam Islam 62

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN

A. Kedudukan Objek Hak Tanggungan Apabila Terlelang Menolak Untuk Mengosongkan Objek Tersebut 66

B. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang *Parate Executie* Objek Hak Tanggungan 86

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan 104

B. Saran 105

DAFTAR PUSTAKA 106

LAMPIRAN 113

ABSTRAK

Proses pelaksanaan Lelang yang diatur dalam PMK No. 122 tahun 2023 tidak secara langsung mengalihkan hak dari pemilik lama kepada Pemenang Lelang, pada praktiknya Pemenang Lelang baru dapat menguasai haknya secara utuh apabila melakukan tindakan lanjutan dengan mengajukan permohonan pengosongan dan eksekusi. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kedudukan objek lelang dan perlindungan hukum bagi Pemenang Lelang dalam mendapatkan hak-haknya. Penelitian dilakukan secara normatif dengan mengkaji aspek-aspek hukum positif melalui pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan perlindungan hukum, perjanjian kredit, jaminan, hak tanggungan, dan mekanisme lelang. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwasanya keadaan bagaimanapun atas objek lelang tidak menghapuskan bahwa Pemenang Lelang merupakan pemilik sah atas kedudukan objek lelang yang dibelinya melalui KPKNL dan perlindungan hukum bagi Pemenang Lelang secara preventif terletak pada *Grosse* Risalah Lelang yang merupakan dokumen sah atas kepemilikan objek lelang yang dibeli oleh Pemenang Lelang, sementara itu perlindungan hukum secara represif apabila pihak Terlelang enggan mengosongkan objek lelang maka Pemenang Lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan dan eksekusi kepada Ketua Pengadilan setempat tanpa melalui gugatan.

Kata-Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, *Parate Executie*, Objek Hak Tanggungan.

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *j.o* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Selanjutnya disebut UU Perbankan) pasal 1 angka 2 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.[1]

Bank memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, yang kemudian oleh bank dana tersebut diputarkan kembali atau dijualkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit (*lending*). Dalam bank konvensional, pemberian kredit juga dikenakan yang namanya jasa pinjaman dalam bentuk bunga dan biaya administrasi, sedangkan dalam bank syariah dikenakan yang namanya bagi hasil atau penyertaan modal.[2]

Bank dalam memberikan penyaluran kredit harus dilaksanakan dengan hati-hati, salah satunya terlebih dahulu mengadakan analisis kredit. Analisis kredit dapat mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, serta jaminan yang diberikan dari debitur, serta faktor-faktor lainnya.[3] Salah satu manfaat dari adanya analisis kredit adalah agar kredit-kredit yang diberikan oleh

[1] Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
[2] Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Rajagrafindo Persada, 2014, Jakarta, hlm. 25.
[3] *Ibid*, hlm.86.

bank tidak mudah menjadi kredit-kredit macet, kredit digolongkan kedalam kategori macet apabila:

a. tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan, atau;
b. memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit, atau;
c. kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.[4]

Jaminan kredit merupakan pemberian keyakinan kepada pihak kreditor selaku pemberi pinjaman atas pembayaran utang-utang yang telah diberikannya kepada debitur selaku penerima pinjaman, jaminan kredit lahir dari adanya suatu perjanjian yang bersifat *assesoir* terhadap suatu perjanjian pokok yang isinya menerbitkan perjanjian utang-piutang.[5]

Proses praktik jaminan kredit yang terjadi di perbankan, agar mekanisme penyaluran dana lebih aman, dibutuhkan sebuah jaminan khusus yang digunakan yakni jaminan kebendaan atas tanah. Jaminan kebendaan yang dibebankan terhadap tanah disebut sebagai hak tanggungan atas tanah. Peraturan mengenai hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

[4] Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 258.
[5] Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang,* Ctk.Pertama, Erlangga, 2013, hlm. 8.

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Hak Tanggungan sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.[6]Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT mengatur mengenai hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

a. Hak milik;
b. Hak guna usaha;
c. Hak guna bangunan.[7]

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mendaftarkan APHT melalui Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

[6] Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
[7] Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

ESA." Yang kemudian sertifikat hak tanggungan akan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.[8]

Sertifikat hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.[9] Sertifikat hak tanggungan tersebut akan memberikan kemudahan serta kepastian hukum apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata, wanprestasi adalah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.[10]

Pada prinsipnya, dalam menghadapi debitur yang cidera janji, kreditor akan memberikan teguran melalui surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali agar debitur dapat melunasi tagihannya. Apabila setelah dilakukan teguran sebanyak 3 (tiga) kali, namun debitur tidak kunjung melunasi tagihannya, maka debitur dikategorikan melakukan wanprestasi, sehingga pemegang hak tanggungan dapat melakukan proses eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas jaminan utang.

[8] Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

[9] Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

[10] Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan mengenai debitur cedera janji diatur dalam Pasal 6 UUHT, dimana pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.[11]

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara:

a. Pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hak untuk dapat menjual atas kekuasaan sendiri lahir atas janji dari pemberi hak tanggungan, dalam perjanjian tersebut apabila debitur cedera janji maka pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan lagi persetujuan pemberi hak tanggungan.
b. Eksekusi titel eksekutorial yang tertelak pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan memberikan kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji sertifikat hak tanggungan tersebut dapat dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan melakukan penjualan melalui lembaga *parate executie*.

[11] Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

c. Eksekusi dibawah tangan merupakan penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan yang telah dicapai oleh pemegang hak tanggungan dengan mengambil perolehan harga yang paling tinggi.[12]

Salah satu mekanisme eksekusi hak tanggungan yang sering dijumpai di Indonesia adalah penjualan objek hak tanggungan berdasarkan irah-irah pada sertifkat hak tanggungan, proses tersebut disebut dengan istilah *Parate Executie* atau kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri, merupakan sebuah kewenangan yang dimiliki oleh kreditor apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditor dapat mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan secara langsung dengan proses pelelangan umum melalui lembaga *parate executie* dan tanpa ada campur tangan pengadilan.[13]

Secara yuridis, peraturan mengenai lelang termuat didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang). Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin

[12] Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 190-191.

[13] Diana Afifah, *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. Diakses tanggal 01 Oktober 2023 pukul 16.54 WIB.

meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.[14]

Pelelangan umum diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) atau Balai Lelang yang menyelenggarakan dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang.[15]KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (selanjutnya disebut DJKN) yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah[16], sedangkan Balai Lelang merupakan Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang lelang.[17]

Setelah berhasil melakukan proses eksekusi, kreditor pemegang hak tanggungan berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Namun, apabila terdapat hasil penjualan eksekusi yang lebih besar daripada piutang yang setinggi-setingginya sebesar nilai tanggungan, sisa tersebut menjadi milik dari pemberi hak tanggungan.[18] Pelelangan objek hak tanggungan tersebut dapat dihindarkan apabila debitur melunasi semua utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut beserta dengan biaya-biaya ekseskusi yang telah dikeluarkan.

---

[14] Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

[15] Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

[16] Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

[17] Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

[18] Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 206.

Secara aturan pemenang lelang telah memiliki kepastian atas barang lelang yang dibelinya berdasarkan risalah lelang. Risalah lelang ialah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.[19]Namun, walaupun sudah ada ketentuan dan tata cara pelaksanaan lelang yang telah diatur dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, faktanya banyak konflik dan ketidakselarasan yang terjadi di lapangan. Seperti, tidak berkenannya pihak terlelang untuk mengosongkan tanah yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah, maupun lahirnya gugatan perlawan dari pihak terlelang yang tentunya merugikan pemenang lelang dari segi hak, waktu, dan juga materiil. Hal tersebut menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang karena sebagai pemenang lelang yang sah tidak dapat menguasai haknya secara yuridis maupun materil.

Pada prakteknya kasus tersebut seringkali terjadi, salah satunya yang akan penulis analisis berdasarkan kasus yang terjadi antara PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon selaku kreditor memberikan akad pembiayaan al musyarakah kepada Tuan IS (nama samaran) pada April 2012, namun Tuan IS tidak memenuhi kewajiban kredit tersebut, PT Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, oleh karena sampai batas waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (kreditor dan debitur), Tuan IS tidak juga menyelesaikan hutangnya dan telah dianggap lalai/wanprestasi, maka PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon tertanggal 19

[19] Pasal 1 angka 34 PMK Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Mei 2020 mengajukan kembali permohonan lelang kepada KPKNL Cirebon atas jaminan/agunan kredit Tuan IS berupa objek jaminan sesuai SHM No.736 luas tanah 2.140 m2 terletak di Desa Majasuka, Kabupaten Majalengka.

Bahwa berdasarkan pasal 25 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subyek dan objek lelang, sehingga dilaksanakanlah lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 15 Juli 2020 dan telah memenuhi asas publisitas serta telah diberitahukan kepada Tuan IS melalui surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit tertanggal 15 Juni 2020. Berdasarkan uraian dalam Risalah Lelang Nomor 319/35/2020 telah laku terjual kepada Tuan BA (nama samaran), lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-perundangan yang berlaku, sehingga lelang sah dan mengikat secara hukum dan Tuan BA patut dinyatakan secara hukum sebagai pemenang lelang yang sah.

Berdasarkan keadaan yang terjadi di lapangan, Tuan IS selaku pihak terlelang tidak kunjung mengosongkan tanah tersebut. Sementara itu, dalam risalah lelang disebutkan klausula bahwa “Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya.” sehingga dalam pasal tersebut dapat diartikan

bahwa kreditor sebagai penjual lelang dan KPKNL tidak bertanggung jawab terhadap kondisi di dalam objek hak tanggungan yang akan dilelang.

Tuan BA kemudian mengajukan permohonan eksekusi Nomor: 3/Pdt.Eks.2020.PN.Mjl untuk terpenuhinya *Grosse* Risalah Lelang. Namun, Tuan IS masih bersikukuh atas tanah tersebut sehingga mengajukan gugatan perlawanan melalui Pengadilan Negeri Majalengka. Bahkan dalam prakteknya, perkara tersebut sampai kepada ranah kasasi di Mahkamah Agung. Keadaan tersebut mengakibatkan pemenang lelang tidak dapat secara langsung menguasai objek lelang berupa tanah dan bangunan yang telah dimenangkan dan dibayarkan secara lunas. Hal tersebut jelas menunjukan bahwa tidak adanya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sebagai pembeli lelang yang sah, karena pemenang lelang dalam hal ini sangat dirugikan secara hak, waktu, dan materiil.[20]

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum yang diajukan sebagai Tugas Akhir dengan judul, "PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN.Mjl)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

[20] Putusan Pengadilan Negeri Majalengka Nomor 19/Bth.G/2020.PN.Mjl.

1. Bagaimana kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana kedudukan dari objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek yang seharusnya telah dimiliki oleh pemenang lelang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum yang didapatkan bagi pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan, terdapat penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan atau persamaan dengan penelitian yang penulis lakukan. Namun, penelitian ini tentunya memiliki permasalahan yang berbeda dengan penelitian sebelumnya. Adapun penelitian sebelumnya adalah:

1. Luthfatun Mawwaddah, S.H., mahasiswi program magister, pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2021, tesis dengan judul "Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab Bank Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang Digugat Oleh Penjamin (Studi Putusan MA Nomor 159PK/Pdt.2004)". Dalam tesis yang dibawakan membahas

mengenai perlindungan hukum dan tanggung jawab bank terhadap pemenang lelang yang pasca lelang muncul adanya gugatan dari penjamin lain yang menjaminkan tanahnya untuk dilakukan peminjaman kredit oleh debitur tersebut. Yang menjadi pembeda dengan penelitian penulis adalah pembahasan dititikberatkan kepada kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut dan pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam *parate executie* terhadap objek hak tanggungan yang tidak dapat menguasai haknya karena terlelang tidak mengosongkan bangunan yang telah di lelang serta adanya gugatan dari pihak terlelang yang telah merugikan pemenang lelang secara hak, waktu, dan materiil.

2. Farah Ega Maharani, mahasiswi program sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018, skripsi dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik". Dalam skripsi yang dibawakan membahas mengenai debitur yang cedera janji melakukan pemblokiran sertifikat hak milik kepada BPN melalui pengadilan karena adanya sengketa maupun konflik, sehingga dengan adanya pemblokiran tersebut sertifikat hak tanggungan tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun yang membuat pemenang lelang tidak dapat melakukan balik nama terhadap objek lelang. Yang menjadi pembeda dengan penelitian penulis membatasi penelitian yang membahas mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta perlindungan hukum pemenang

lelang dalam *parate executie* terhadap objek hak tanggungan yang tidak dapat dikuasai karena pihak terlelang enggan mengosongkan objek tersebut.

3. Gani Yoga Pratama, mahasiswa program sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018, skripsi dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)". Dalam skripsi tersebut pokok bahasannya terletak pada pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang karena adanya putusan dari pengadilan yang menyatakan bahwa hak tanggungan yang dibebankan terhadap tanah yang dijaminkan tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Sementara yang menjadi pembeda dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta pembahasan mengenai perlindungan hukum pemenang lelang dalam *parate executie* terhadap objek hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek tersebut karena pihak terlelang enggan mengosongkan objek hak tanggungan.
4. Dika Dwi Setiawan, mahasiswa program sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019, skripsi dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya". Dalam skripsi yang ditulis tersebut membahas mengenai pembeli tanah melalui lelang yang mengalami kesulitan untuk menguasai tanahnya karena tanah tersebut masih dalam penguasaan pemilik tanah

terlebih dahulu. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah membahas mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan.

5. Erika Putri Agustina, mahasiswi program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2022, Tesis dengan judul "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan". Dalam Tesis menitikberatkan pembahasan pada bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan serta membahas mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan adalah bahasan mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta perlindungan hukum bagi pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan.

E. Tinjauan Pustaka

1. Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo mndefinisikan teori perlindungan hukum sebagai bentuk pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.[21]Sedangkan, Philipus M. Hadjon mendefinisikan perlindungan hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan akan harkat dan

[21] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan hukum diklasifikasikan menjadi dua bentuk, yakni perlindungan preventif yang diartikan sebagai pencegahan sebelum terjadinya pelanggaran, serta perlindungan represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul akibat adanya pelanggaran.

2. Perjanjian Kredit

Bank dalam melakukan proses penyimpanan uang memerlukan timbal balik yang dapat diberikan kepada penyimpan uang berupa balas jasa. Balas jasa tersebut dapat berupa pemberian bunga, bagi hasil, hadiah, pelayanan, atau balas jasa lainnya. Dengan adanya sistem balas jasa, semakin meningkatkan minat masyarakat untuk menyimpan uangnya di bank.

UU Perbankan mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[22] Sedangkan, definisi mengenai pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak

[22] Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[23]

Kredit dalam bahasa latin berarti "*credere*" yang artinya percaya, percaya disini dapat dimaksudkan bagi pemberi kredit (kreditor) memiliki rasa percaya kepada penerima kredit (debitur) bahwa dana yang disalurkan akan dikembalikan sesuai dengan dengan kesepakatan. Sementara dari debitur menerima kepercayaan bahwa ia memiliki kewajiban untuk dapat membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan pasal 8 UU Perbankan mengatur mengenai bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.[24]

3. Jaminan

Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Selanjutnya, pasal 1131 juga menentukan suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, dengan tanpa adanya jaminan yang

[23] Pasal 1 ayat (12) UU Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
[24] Pasal 8 ayat (1) UU Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

ditentukan secara khusus maka seluruh harta kekayaaan debitur secara otomatis menjadi jaminan ketika membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian yang dibuat.[25]

Berdasarkan bentuk golongannya, jaminan dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yakni:

a. Jaminan umum diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata, yang merupakan bentuk jaminan yang dibebankan kepada seluruh harta debitur dan ditunjukan kepada seluruh debitur. Dalam hal ini, masing-masing kreditor memiliki kedudukan dan hak yang sama (kreditor konkuren) untuk bisa mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan semua harta debitur. Bentuk jaminan umum akan secara otomatis melekat kepada para pihak seiring dengan lahirnya perjanjian pokok yang telah disepakati.
b. Jaminan khusus merupakan solusi agar terhindarnya risiko yang mungkin terjadi pada jaminan umum, ciri dari jaminan khusus adalah membebankan piutang yang dimiliki kreditor dengan adanya hak jaminan yang bersifat khusus. Sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1132 KUH Perdata, yang tersirat menunjukan bahwa alasan untuk didahulukan, yang kemudian dilanjutkan pada pasal 1133 KUH Perdata yang mempertegas bahwa hal untuk didahulukan yang terbit dari hak istimewa, dari gadai,

[25] Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dan dari hipotek. Ditinjau dari bentuknya, jaminan khusus dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:[26]

1) Hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*), terjadi dengan cara kreditor meminta benda-benda tertentu milik debitur sebagai jaminan atas utang debitur. Pembebanan tersebut dapat dilakukan melalui jaminan gadai, fidusia, hipotek, maupun hak tanggungan.
2) Hak jaminan yang bersifat perseorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*), terjadi dengan cara kreditor meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitur dalam membayar utang-utangnya kepada kreditor jika debitur tersebut lalai dalam membayar utangnya. Seperti, *borgtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perjanjian tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*).[27]

Jaminan kebendaan diklasifikasikan menjadi beberapa bentuk, yaitu Gadai diatur dalam pasal 1152 KUH Perdata, Jaminan fidusia diatur dalam pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUH Perdata, Hak tanggungan diatur dalam UUHT, dan Hipotek diatur dalam pasal 1162 KUH Perdata.

4. Hak Tanggungan

[26] Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 76.

[27] *Ibid*, 77.

Hak tanggungan merupakan suatu hak kebendaan yang dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *assessoir* dan eksekutorial, yang diberikan kepada kreditor atas jaminan dari debitur terhadap pembayaran utang-utangnya dengan berobjekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah tersebut. Hak tanggungan ini memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang apabila debitur tersebut melakukan wanprestasi yang dapat dilakukan dengan cara eksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tanah atas tagihan utang tersebut.

Selanjutnya didalam UUHT juga mengatur mengenai hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang dinyatakan tegas di dalam akta pemberian hak tanggungan.[28]

Pemberian hak tanggungan sebagaimana aturannya, telah didahului oleh perjanjian untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan dari pelunasan utang tertentu, yang dilakukan dengan melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib mencantumkan:

a. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;

[28] Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan satu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
d. nilai tanggungan;
e. uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.[29]

Subjek dalam hak tanggungan terdiri dari 2 (pihak), yakni pemberi hak tanggungan merupakan orang atau pihak yang menjaminkan hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan adalah orang atau pihak yang menerima hak tanggungan tersebut sebagai jaminan dari piutang yang telah diberikannya kepada pihak pemberi hak tanggungan. Sedangkan, objek dari hak tanggungan sendiri sesuai dengan yang diatur dalam UUHT, meliput hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara berdasarkan peraturan yang berlaku wajib didaftar dan berdasarkan sifatnya dapat dipindahtangankan juga dibebankan sebagai hak tanggungan.

5. Lelang

[29] Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pengertian lelang diatur dalam Pasal 1 angka 1 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni 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. [30]Sementara itu, dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* diatur mengenai penjualan umum (*openbare verkopingen*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup. [31]

F. Definisi Operasional

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat diartikan dari 2 (dua) gabungan kata, yakni "perlindungan" dan "hukum". Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan perlindungan sebagai suatu hal atau perbuatan yang bersifat melindungi, sedangkan, hukum ialah peraturan yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.[32] Sehingga, dapat disimpulkan

[30] Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
[31] Pasal 1 *Vandu Reglement*.
[32] Kamus Besar Bahasa Indonesia.

pengertian perlindungan hukum adalah suatu upaya melindungi masyarakat yang dilakukan oleh pemerintah terhadap hak asasi manusia.

2. Pemenang Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan pengertian dari pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.[33]

3. Parate Executie

Subekti berpendapat, *parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.[34]

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dapat diartikan sebagai penjualan atas tanah yang dijaminkan hak tanggungan oleh debitur yang melakukan cidera janji atau wanprestasi. Dalam hak tanggungan, kreditor pemegang hak tanggungan pertama memiliki kewenangan untuk dapat mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan yang dijaminkan oleh debitur secara langsung melalui pelelangan umum tanpa melalui campur tangan dari pengadilan.

[33] Pasal 1 angka 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

[34] Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, MARI, Jakarta, 1990, hlm. 69.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian normatif, yakni penelitian yang mengkaji pada aspek-aspek hukum positif. Penelitian ini dilakukan menggunakan literatur (kepustakaan), hukum positif, maupun putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan hukum yang dibahas.

2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dengan cara menelaah konsistensi dan kesesuaian perundang-undangan serta regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti[35] dan pendekatan kasus (*case approach*) dengan cara mempelajari norma-norma atau kaidah-kaidah yang dilakukan dalam menyelesaikan perkara hukum.

3. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini mengkaji kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta perlindungan hukum terhadap pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan.

4. Bahan Hukum Penelitian

[35] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*: Ctk.Keempat, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 92.

Sumber data penelitian yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara yuridis berupa hukum positif yang berlaku, seperti:
    i. *Vendu Reglement*;
    ii. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
    iii. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
    iv. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *j.o.*Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan;
    v. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
    vi. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
    vii. Putusan Pengadilan Negeri Majalengka Nomor 19/Bth.G/2020/Pn.Mjl;
    viii. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 259/Pdt/2021/PT Bdg;
    ix. Putusan Mahkamah Agung Nomor 155K/PDT/2023.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis. Dalam hal ini penulis menggunakan literatur dari buku-buku, jurnal hukum, serta hasil tugas akhir terdahulu yang berkaitan dengan perlindungan hukum, perjanjian kredit, jaminan, hak tanggungan, dan mekanisme lelang.

3. Bahan hukum tersier merupakan pelengkap dari data primer dan data sekunder, seperti kamus hukum, Kamus besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan yang penulis gunakan merupakan teknik pengumpulan data sekunder, seperti:

a. Studi Dokumen yakni penelusuran informasi tertulis yang tidak dipublikasikan secara umum, namun dokumen dapat dikaji oleh pihak tertentu selama berhubungan dengan permasalahan penelitian;
b. Studi Pustaka merupakan penelusuran berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan eksekusi hak tanggungan.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis hasil penelitian yang digunakan adalah analisis secara kualitatif yakni penulis menekankan pengamatan kepada fenomena dan meneliti substansi makna dari fenomena tersebut, sehingga mendapatkan kebenaran dari data yang ditemukan.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini menyajikan sistematika yang terbagi kedalam 4 (empat) bab dan masing-masing bab terbagi kedalam beberapa sub-bab. Adapun bab dan sub-bab tersebut adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, originalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian, serta sistematika penulisan yang penulis gunakan dalam melakukan penyusunan penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini membahas mengenai tinjauan pustaka berdasarkan studi dokumen yang penulis lakukan. Adapun uraian pada bab ini meliputi tinjauan umum tentang perlindungan hukum, tinjauan umum tentang perjanjian kredit, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang lelang, dan tinjauan umum tentang perjanjian kredit, jaminan, dan penyelesaiannya dalam Islam.

BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menguraikan hasil dari penelitian sekaligus menjabarkan pembahasan mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam *parate executie* objek hak tanggungan.

BAB IV PENUTUP

Pada bab terakhir memuat kesimpulan dari penelitian yang telah disusun berdasarkan rumusan masalah serta saran dari penulis terhadap topik penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Asyhadie, Zaeni, dan Rahma Kusumawati. *Hukum Jaminan di Indonesia (Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah).* Depok: Rajawali Press, 2018.

Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Indonesia.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

Fuady, Munir. *Hukum Jaminan Utang.* Jakarta: Erlangga, 2013.

—. *Hukum Perkreditan Kontemporer.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Hafidah, Noor. *Hukum Jaminan Syariah & Implementasinya dalam Perbankan Syariah di Indonesia.* Yogyakarta: UII Press, 2017.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata.* Jakarta: Gramedia, 1995.

HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia.* Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017.

Imaniyati, Neni Sri, dan Panji Adam Agus Putra. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia.* Bandung: Refika Aditama, 2016.

Kharofa, Ala' Eddin. *Transactions in Islamic Law.* Kuala Lumpur: A.S. Noordeen, 1997.

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

Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum.* Jakarta: Kencana, 2008.

M. Natsir Asnawi. *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: UII Press, 2016.

Poesoko, Herowati. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan.* Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Rustam, Riky. *Hukum Jaminan.* Yogyakarta: UII Press, 2017.

Saliman, Abdul R. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus.* Jakarta: Kencana, 2005.

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan.* Putra A Bardin, 1999.

Sulistiani, Siska Lis. *Hukum Perdata Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Subekti. *Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum.* Jakarta: Subekti, Pelaksana Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, MARI, 1990.

—. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa, 1996.

— *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*,. Bandung: Binacipta, 1987.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris.* Erlangga: Jakarta. 1992.

Anonim. *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah.* Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia.* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.

—. *Hukum Jaminan Keperdataan.* Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

—. *Hukum Lelang.* Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan kontrak Komersial*. Kencana: Jakarta, 2016.

Jurnal

Adlan, M. Aqim. "Penyelesaian Kredit Macet Perbankan dalam Pandangan Islam; Tinjauan Regulasi Kasus Kredit Macet Akibat Bencana Alam." *An-Nisbah. Vol. 02, No. 02, IAIN Tulungagung*, 2016: 146-186.

Zahra, Faradita Edsa, Komariah, and Fifik Wiryani. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)." *Indonesia Law Reform Journal*, 2021: 184-196.

Suwandi, Dedy, Abib, Agus Saiful, Tamba, Tumanda. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Beritikad Baik yang Risalah Lelangnya Dibatalkan oleh Pengadilan." *Vol.6, Unes Law Review*, 2023: 2782.

Peraturan Perundang-Undangan

Vendu Reglement (Staatsblad tahun 1908 No. 189 diubah dengan *Staatsblad* 1940 No. 56).

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

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

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor 40/DJU/SK/HM.02/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi pada Pengadilan Negeri.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Majalengka Nomor 19/Bth.G/2020/Pn.Mjl.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 259/Pdt/2021/PT Bdg.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 155K/PDT/2023.

Data Elektronik

Diana Afifah, *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# (Diakses tanggal 01 Oktober 2023 pukul 16.54 WIB).

Tim Hukumonline, *Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahlilt63366cd94dcbc/?page=all?utm_source=&utm_medium=internal_link_klinik&utm_campaign=Teori_Perlindungan_Hukum_Menurut_Para_Ahli# (Diakses pada 28 Oktober 2023, Pukul 22.58 WIB).

Dimas Aditya Saputra, *Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum*, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html# (Diakses pada 11 Februari 2024, Pukul 23.58 WIB).

Ajeng Hanifa Zahra Caesar Aprilia, *Akta Risalah Lelang sebagai Akta Otentik*, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/Akta-Risalah-Lelang-sebagai-Akta-Otentik.html# (Diakses pada 26 Maret 2024, Pukul 23.59 WIB)

Nor Fuad Al Hakim, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan*,https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungan.html# (Diakses pada Tanggal 27 Maret 2024, Pukul 15.25 WIB).

https://pn-tulungagung.go.id/beranda/utama/informasi/mekanisme-permohonan-dan-pelaksanaan-eksekusi-riil (Diakses pada 21 April 2024, Pukul 10.45 WIB).

Mochammad Teguh Ariyanto, *Kendala dan Permasalahan Pengosongan setelah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-dan-Permasalahan-Pengosongan-setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan.html (Diakses pada 21 April 2024, Pukul 11.07 WIB).

Maksum Rangkuti, *Perlindungan Hukum Indonesia*, https://fahum.umsu.ac.id/perlindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/ (Diakses pada 21 April 2024, Pukul 15.50 WIB).

LAMPIRAN

FAKULTAS HUKUM

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 138/Perpus-S1/20/H/V/2024

Bismillaahhirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK	: **001002450**
Jabatan	: **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: GRESTIA MAULIAZIZAH
No Mahasiswa	: 20410299
Fakultas/Prodi	: Hukum
Judul karya ilmiah	: PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG PARATE EXECUTIE OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl).

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melahui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20%**.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 22 Mei 2024 M
14 Dzulqoidah 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG PARATE EXECUTIE OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)

by 20410299 GRESTIA MAULIAZIZAH

Submission date: 22-May-2024 02:40PM (UTC+0700)
Submission ID: 2385484426
File name: 20410299_-_Grestia_Mauliazizah.docx (721.14K)
Word count: 20262
Character count: 134187

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)

SKRIPSI

Oleh:

GRESTIA MAULIAZIZAH

No. Mahasiswa: 20410299

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG PARATE EXECUTIE OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)

ORIGINALITY REPORT

20%	0%	20%	0%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	Hadi, Abdul. "Rekonstruksi Regulasi Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Prosedur Lelang Yang Berbasis Nilai Keadilan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024 Publication	3%
2	Harliyanto, Rois. "Rekonstruksi Perjanjian Asuransi Kebakaran Dengan Menggunakan Polis Standar Asuransi Kebakaran Indonesia (Psaki) atas Obyek Bangunan Yang Dilekatkan Hak Tanggungan Berbasis Keadilan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023 Publication	3%
3	Begiyama Fahmi Zaki. "KEPASTIAN HUKUM DALAM PELELANGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA ONLINE", FIAT JUSTISIA, 2017 Publication	2%

4	Henry Donald Lbn. Toruan. "IMPLIKASI HUKUM PEMBERIAN KREDIT BANK MENJADI TINDAK PIDANA KORUPSI (Legal Implications of Bank Loans Turn into Corruption)", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2016 Publication	2%
5	Indra Lestari, Rosmidah Rosmidah. "Mekanisme Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", Recital Review, 2023 Publication	1%
6	Jamilus Jamilus. "Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Dan Hak Tanggungan", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2017 Publication	1%
7	Yunantyo Adi Setyawan. "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG MANAKALA PERMOHONAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG DIGUGAT DEBITUR", Jurnal JURISTIC, 2022 Publication	1%
8	Masitoh Miftahul Jannah, Siti Malikhatun Badriyah. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan", AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 2023	1%

Publication

9	Poppy Poppy Pujiono, Yuhelson, Jelly Nasseri. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PENGGUNAAN LAYANAN SISTEM HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 2019 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK", DE'RECHTSSTAAT, 2023 Publication	1 %
10	Radisty Wensy Marwa, Heru Susetyo. "Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dijaminkan Kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Kreditur", AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 2023 Publication	1 %
11	Supriadi Jufri, Anwar Borahima, Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang", Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, 2020 Publication	1 %
12	Lutfi Walidani, Habib Adjie. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor	1 %

2859K/PDT/2011)", Hukum dan Masyarakat Madani, 2018
Publication

13	Abdul Atsar. "KEDUDUKAN JAMINAN FIDUSIA DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN KONSUMEN DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA", Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah dan Hukum, 2022 Publication	1 %
14	Ade Muhammad Syamkirana Putra, Tri Lisiani Prihatinah. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Penguasaan Obyek Lelang", Kosmik Hukum, 2022 Publication	1 %
15	Ade Nona Halawa. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019)", Recital Review, 2022 Publication	1 %

Exclude quotes	On	Exclude matches	< 1%
Exclude bibliography	On		