

Kata Pengantar:  
Dr. Hotma P.D. Sitompoel, S.H., M.Hum.  
(Advokat Senior/Pendiri LBH Mawar Saron/Hotma Sitompoel & Associates)



Mangara Sijabat, S.H., M.H.

# PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR

Dalam Pelaksanaan Lelang  
Hak Tanggungan Di Indonesia

---

# PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR

Dalam Pelaksanaan Lelang  
Hak Tanggungan Di Indonesia

Mangara Sijabat, S.H., M.H.

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR  
DALAM PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN DI INDONESIA**

Penulis:

**Mangara Sijabat, S.H., M.H.**

Desain Cover:

**Septian Maulana**

Sumber Ilustrasi:

**www.freepik.com**

Tata Letak:

**Handarini Rohana**

Editor:

**Evi Damayanti**

ISBN:

**978-623-459-600-7**

Cetakan Pertama:

**Agustus, 2023**

---

Hak Cipta Dilindungi Oleh Undang-Undang

**by Penerbit Widina Media Utama**

---

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit.

**PENERBIT:**

**WIDINA MEDIA UTAMA**

Komplek Puri Melia Asri Blok C3 No. 17 Desa Bojong Emas  
Kec. Solokan Jeruk Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat

**Anggota IKAPI No. 360/JBA/2020**

Website: [www.penerbitwidina.com](http://www.penerbitwidina.com)

Instagram: [@penerbitwidina](https://www.instagram.com/penerbitwidina)

Telepon (022) 87355370

## KATA PENGANTAR PENULIS

Sebelum penulis memulai kata pengantar atas karya buku ini, izinkan penulis mengutip sebuah ayat dalam injil Alkitab pada Amsal 2:6, yang berbunyi: "Karena Tuhanlah yang memberikan hikmat, dari mulut-Nya datang pengetahuan dan kepandaian.". Melalui isi dalam injil Alkitab tersebut menjadi pengingat bagi kita semua dan juga bagi penulis bahwa Tuhan lah yang empunya kehidupan yang memberikan kita ilmu pengetahuan dalam setiap hidup kita semua.

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa atas berkat, kasih dan rahmat, serta petunjuk-NYA sehingga Penulis dapat menyelesaikan karya buku ini yang berjudul **"Perlindungan Hukum Debitor Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Indonesia"**. Buku ini membahas mengenai perlindungan hukum debitor atau nasabah disaat melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berupa tanah dan bangunan, sehingga diharapkan melalui buku ini masyarakat dapat memahami perlindungan hukum yang dimiliki nya dan hal tersebut telah dijamin oleh hukum. Melalui buku ini penulis ini menyajikan alternatif bacaan yang mengimplementasikan antara apa yang ada dalam teori maupun aturan hukum dengan beberapa praktik yang masih ada dijumpai berbeda dengan aturan hukum tersebut, sehingga akhirnya bermuara kepada gugatan ke Pengadilan terlebih menarik untuk dibaca para pembaca untuk memahami hak hukum nya.

Dalam kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan beberapa ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materil sehingga buku ini dapat diselesaikan kepada Bapak Prof. Dr. Junaidi, S.S., M.Hum (Rektor UNILAK), Dr. Fahmi, S.H.,M.H. (Dekan Fakultas Hukum UNILAK), Dr. Adolf Bastian, S.Pd., M.Pd (Dekan Sekolah Pascasarjana UNILAK), Dr. Anto Ariyanto, S.Si., M.Si (Wakil Dekan I Sekolah Pascasarjana UNILAK), Ibu Dr. Nurliana Nasution, S.T., M.Kom., MTA.,MCF (Wakil Dekan II Sekolah Pascasarjana UNILAK), M. Rasyid Abdillah, S.E., M.M., Ph.D. (Dekan III Sekolah Pascasarjana UNILAK), Bapak Dr. Irawan Harahap, S.H.,S.E.,M.Kn (Kaprodi Magister Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana UNILAK).

Bapak Dr. Suhendro, S.H., M.Hum. (Dosen Pembimbing I Tesis S2 saya/Dosen UNILAK) dan Ibu Yetti, S.H., M.Hum., Ph.D (Dosen Pembimbing II Tesis S2 saya/Dosen UNILAK) yang menuntun saya dalam menyelesaikan penelitian tesis S2 hukum.

Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sangat besar kepada keluarga tercinta ayah dan ibu ku S. Sijabat/R. Br. Hutagalung yang selalu mengingatkan untuk pentingnya belajar dan meraih pendidikan setinggi-tingginya dan harus mempunyai sikap rendah hati serta harus senantiasa mengandalkan Tuhan serta mertua saya J. Sianturi/S.Situmeang yang selalu mendukung dan menyemangati penulis. Terkhusus terima kasih yang besar kepada Istriku tercinta Febrinawati Sianturi, S.P. yang selalu menopang, menemani dan mendoakan serta memberikan semangat penulis baik secara moril maupun materil dalam menyelesaikan karya buku ini sehingga nantinya dapat berguna bagi para pembacanya.

Tak lupa juga penulis sampaikan terima kasih kepada Bapak Dr. Hotma P.D. Sitompul, S.H., M.Hum (Pembina LBH Mawar Saron/Pengacara Senior Indonesia) atas bimbingan maupun kesempatan yang diberikan kepada penulis dapat mengabdikan dan melayani serta memberikan bantuan hukum bagi masyarakat yang tidak mampu dan teraniaya secara hukum melalui LBH Mawar Saron dan terima kasih juga kepada seluruh rekan-rekan keluarga besar LBH Mawar Saron Batam.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dan memberikan bantuan sehingga karya buku ini dapat terbit yang tak mungkin penulis tuliskan satu per satu. Buku ini penulis ambil dari sumber penelitian Tesis penulis dalam rangka mendapatkan gelar akademik Magister Hukum S2 di Universitas Lancang Kuning Pekanbaru. Pasti setiap karya memiliki kekurangannya masing-masing dan Penulis juga memohon maaf jika ada kekurangan dalam karya buku ini dan dapat disempurnakan di kemudian hari. Terima Kasih.

Batam, Juli 2023

Ttd

**Mangara Sijabat, S.H., M.H.**

## KATA PENGANTAR



Puji syukur selalu kita ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena kasih dan karunia lah kita selalu diberikan hikmat, ilmu maupun pengetahuan, pada kesempatan ini saya mengucapkan selamat kepada Mangara Sijabat, S.H., M.H. atas karya buku yang telah dibuat dan terbit dengan judul “Perlindungan Hukum Debitor Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Indonesia”. Mangara Sijabat merupakan salah satu dari sekian banyak Lawyer di Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron yang saya dirikan yang mendedikasikan dirinya dalam memberikan bantuan hukum secara cuma-cuma bagi masyarakat miskin dan teraniaya secara hukum yang terkadang susah untuk mendapatkan akses keadilan. Buku ini menarik karena berisi terkait teori-teori hukum yang disandingkan dengan permasalahan hukum yang ada dalam proses pelelangan hak tanggungan di Indonesia yang kemudian mempertegas adanya perlindungan hukum debitor dalam proses pelelangan yang mengandung perbuatan melawan hukum, hal tersebut juga diperkuat dengan beberapa contoh putusan pengadilan yang mungkin dapat dijadikan yurisprudensi oleh para pembaca. Kiranya dengan terbitnya karya buku ini dapat bermanfaat bagi banyak orang yang membacanya terkhusus bagi masyarakat yang awam hukum sehingga dapat mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum terhadap dirinya, serta buku ini juga dapat dijadikan rujukan dan bahan referensi oleh para mahasiswa hukum maupun praktisi hukum mengenai hak tanggungan. Sekali lagi selamat kepada Mangara Sijabat atas penerbitan buku ini, Teruslah berkarya dengan karya-karya selanjutnya. Tuhan Selalu Memberkati.

Jakarta, 23 Juni 2023

Ttd

**Dr. Hotma P.D. Sitompoel, S.H., M.Hum.**

## PRAKATA PENULIS

Buku ini dilatarbelakangi oleh keinginan penulis untuk menerbitkan sebuah karya buku yang kiranya dapat bermanfaat bagi para pembacanya, terkhusus terkait permasalahan hukum dalam hal jaminan hak tanggungan yang dilelang sebagai bagian dari akibat debitor/nasabah wanprestasi atau gagal bayar atas pembayaran pinjaman kredit bank yang dilakukannya.

Tentunya menurut penulis buku ini dapat memberikan pemahaman kepada debitor atau nasabah, bahwa walaupun debitor gagal bayar atas kredit yang dilakukannya, namun perlu dipahami bahwa debitor masih memiliki jaminan kredit yang di jaminkan berupa tanah maupun bangunan dengan pembebanan hak tanggungan kepada kreditor/Bank, dalam hal ini debitor masih mempunyai hak hukum atas jaminan kredit yang dijamin jika dilakukan pelelangan oleh debitor dan dalam buku ini juga berisi keterkaitan teori-teori hukum yang ada dengan permasalahan tersebut.

Hak hukum yang dimiliki debitor yaitu bahwa jaminan tanah dan bangunan miliknya jika dilelang harus menetapkannya dengan harga yang wajar yaitu pertama-tama dengan harga pasar dan jika tidak laku maka selanjutnya dapat menurunkan harga nya dengan harga terendah serta nantinya sisa penjualannya setelah dipotong sisa hutang nya pada Bank akan dikembalikan kepada debitor, namun tak dapat dipungkiri dalam praktik yang ada masih ada ditemukan hal-hal yang bertentangan dengan hal tersebut sehingga perbuatan kreditor tersebut masuk kedalam perbuatan melawan hukum dan proses lelang nya batal demi hukum serta dalam buku ini juga dibarengi contoh kasus melalui beberapa putusan pengadilan.

Diharapkan kedepannya pentingnya pengawasan dari semua pihak untuk memberikan pemahaman akan hal ini terutama juga kepada kreditor/Bank dan Lembaga Pembiayaan. Tentunya melalui buku ini penulis mengharapkan para pembaca nantinya khususnya yang bersinggungan dengan kredit ke Bank dengan jaminan tanah maupun bangunan dapat memahami hak hukum nya sehingga menghindari kerugian yang akan terjadi kepada mereka di tengah ketidaktahuan para pembaca akan hal tersebut. oleh karena itu buku ini sangat bagus buat bahan bacaan dan referensi bagi seluruh kalangan bukan saja bagi masyarakat yang bersinggungan dengan jaminan hak tanggungan, namun juga bagi mahasiswa maupun para praktisi dan profesi hukum di Indonesia.

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR PENULIS</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>PRAKATA PENULIS</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>BAB 2 TINJAUAN UMUM HAK TANGGUNGAN, PERJANJIAN KREDIT DAN LELANG</b> .....	<b>9</b>
A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan .....	9
1. Definisi Hak Tanggungan.....	9
2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan.....	12
3. Unsur-Unsur Hak Tanggungan .....	13
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	13
5. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	16
6. Syarat Sah Pembebanan Hak Tanggungan .....	17
7. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan .....	19
8. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank .....	22
B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit .....	25
1. Pengertian Kredit .....	25
2. Unsur-Unsur Kredit .....	26
3. Pengertian Perjanjian Kredit .....	27
4. Bentuk Perjanjian Kredit .....	29
5. Fungsi Perjanjian Kredit .....	30
6. Berakhirnya Perjanjian Kredit .....	30
C. Tinjauan Umum Lelang.....	34
1. Pengertian Lelang .....	34
2. Jenis-Jenis Lelang .....	35
3. Risalah Lelang.....	40
<b>BAB 3 TINJAUAN TEORI PERLINDUNGAN HUKUM, TEORI PERJANJIAN DAN TEORI EKSEKUSI</b> .....	<b>43</b>
A. Teori Perlindungan Hukum.....	43
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	43
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum .....	46
3. Jenis-Jenis Perlindungan Hukum.....	48
4. Perlindungan Hukum Bagi Debitor Dalam Perjanjian Kredit .....	50
B. Teori Perjanjian.....	52
1. Pengertian Perjanjian.....	52



2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	53
3. Asas-Asas Perjanjian .....	57
4. Jenis-Jenis Perjanjian .....	59
5. Wanprestasi .....	63
6. Perbuatan Melawan Hukum .....	67
C. Teori Eksekusi .....	68
1. Pengertian Eksekusi .....	68
2. Dasar Hukum Eksekusi Hak Tanggungan .....	70
3. Asas-Asas Eksekusi .....	74
4. Eksekusi Dalam Hak Tanggungan .....	76
<b>BAB 4 PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR DALAM PELAKSANAAN</b>	
<b>LELANG HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>89</b>
A. Perlindungan Hukum Debitur Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Bank di Indonesia .....	89
1. Pembatalan Lelang Melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Ke Pengadilan .....	95
2. Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb <i>Jo</i> Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/ PDT / 2016 / PT JMB <i>Jo</i> Putusan Mahkamah Agung Nomor 2183K/Pdt/2016 .....	103
3. Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 39/Pdt. G/2015/PN.Tbt <i>Jo</i> Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 136/PDT/2017/PT MDN <i>Jo</i> Putusan Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2019 <i>Jo</i> Putusan Peninjauan Kembali Nomor 638 PK/Pdt/2020 .....	107
B. Akibat Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Bank di Indonesia .....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>124</b>
<b>PROFIL PENULIS .....</b>	<b>129</b>



## **PENDAHULUAN**

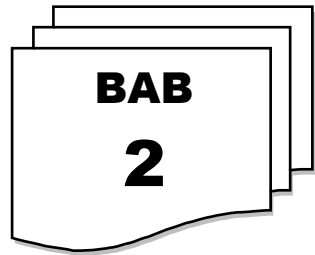
---

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, dalam mengembangkan usahanya, maka untuk mengembangkan suatu usaha inilah sangat diperlukan ketersediaan dana atau modal yang pada masa sekarang ini dilakukan dengan pinjaman atau kredit pada lembaga perbankan/Lembaga Pembiayaan.

Indonesia dewasa ini mengencangkan program pemerataan pembangunan nasional yang berkesinambungan. Selain pembangunan infrastruktur, salah satu aspek yang mencakup pembangunan nasional adalah pembangunan ekonomi. Dengan adanya, peningkatan kegiatan pembangunan tersebut maka kebutuhan akan ketersediaan dana modal pun mengalami peningkatan.

Majunya perekonomian suatu bangsa, menyebabkan pemanfaatan tanah menjadi sangat penting dan memegang peranan kunci dalam kehidupan manusia itu sendiri. Hal ini terlihat karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari kebutuhan akan kepemilikan tanah maupun bangunan minimal sebagai tempat tinggal.

Lembaga perbankan sebagai salah satu sumber dana yang mempunyai peranan strategis untuk mendorong perekonomian melalui kegiatan perbankan. Untuk menciptakan peran tersebut, bank harus mampu menjalankan fungsi intermediasinya dengan baik. Dalam kaitannya dengan hal itu, bank merupakan 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.



# TINJAUAN UMUM HAK TANGGUNGAN, PERJANJIAN KREDIT DAN LELANG

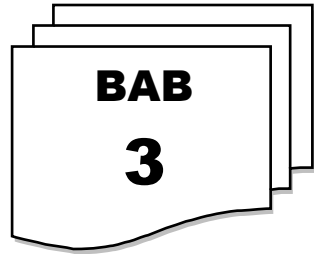
---

## A. TINJAUAN UMUM HAK TANGGUNGAN

### 1. Definisi Hak Tanggungan

Sejak tahun 1960 terjadi perombakan terhadap KUHPerdara Indonesia. Pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria atau lebih sering dikenalkan dengan UU Pokok Agraria yang bertujuan untuk melakukan unifikasi hukum pertanahan nasional. Kelahiran Undang-undang pokok Agraria telah membawa perombakan fundamental terhadap hukum pertanahan Indonesia pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas hak atas tanah pada khususnya. Undang-undang Pokok Agraria dalam hubungannya dengan lembaga hak jaminan memberikan penggarisan sebagai berikut:

- 1) Mencabut Buku Kedua Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria;
- 2) Undang-undang Pokok Agraria menentukan adanya lembaga jaminan atas hak atas tanah yang diberi nama sebutan “Hak Tanggungan”, yang selanjutnya akan diatur dalam Undang-undang tersendiri;
- 3) Adapun hak-hak atasan tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan sebagaimana tercantum dalam Pasal-Pasal 25, 33, dan 39 Undang-undang Pokok Agraria.



# TINJAUAN TEORI PERLINDUNGAN HUKUM, TEORI PERJANJIAN DAN TEORI EKSEKUSI

---

## A. TEORI PERLINDUNGAN HUKUM

### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pengertian Hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman tertentu”.<sup>41</sup> Menurut Kamus Hukum pengertian Hukum adalah “peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan”.<sup>42</sup>

Pengertian hukum juga dikatakan oleh Sudikno Martokusumo bahwa: “hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang bersifat umum dan normatif, hukum bersifat umum karena berlaku bagi setiap orang, dan bersifat normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah”.<sup>43</sup>

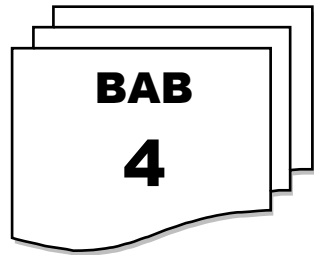
Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam

---

<sup>41</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Cet Ke-8*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 38.

<sup>42</sup> R. Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1999), hlm. 49.

<sup>43</sup> Sudikno Martokusumo, *Mengenal Hukum Satu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 4.



## **PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR DALAM PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN**

---

### **A. PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR DALAM PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN AKIBAT WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN KREDIT BANK DI INDONESIA**

Pemberian pembiayaan dilakukan dengan perjanjian, perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak kreditor. Dalam jaminan digunakan jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah maupun bangunan yang ada di atasnya yang dijadikan jaminan atau disebut Hak Tanggungan.

Lahirnya UU Hak Tanggungan sebagai bagian dari amanat UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta aturan lainnya yang mengatur jaminan Hak Tanggungan adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, *Burgerlijk Wetboek* (BW), *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) namun pada prakteknya oleh karena Undang-Undang Hak Tanggungan tidak secara tegas mengatur perlindungan hukum bagi debitor dan kreditor maka alternatif terakhir adalah hukum acara formil dan KUHPerduta (Pasal 1759, 1760, 1761 dan pasal 1762 kewajiban orang yang meminjamkan, pasal 1753 KUHPerduta kewajiban pemberi pinjaman, pasal 1763, 1764 KUHPerduta mengenai kewajiban penerima kredit atau pinjaman). Dan lazim dalam praktek penggunaan pasal 1365 KUHPerduta sebagai dasar debitor atau kreditor untuk penuntutan hak.

## DAFTAR PUSTAKA

### **BUKU**

- Arie S. Hutagalung. 2005. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Depok: Universitas Indonesia.
- Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Salim H.S. 2010. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anton Suyatno. 2016. *Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*. Jakarta: Kencana.
- Bachtiar Jazuli. 1987. *Eksekusi Perkara Perdata Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*. Jakarta: Akademika Pressindo.
- Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Bambang Setioprodjo. 1996. *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*. Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan.
- Budi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Bryan A. Garner. 2009. *Black's Law Dictionary, ninth edition*, St. paul, West.
- Bur Rasuanto. 2005. *Keadilan Sosial: Pandangan Deontologis Rawls dan Habermas*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- C.S.T. Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Cet Ke-8*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Darji Darmodiharjo. 1995. *Pokok-pokok Filsafat Hukum*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Effendi Perangin-angin. *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Hartono Hadisoeparto. 1989. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Hermansyah. 2006. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No 10 Tahun 1998, Undang-*

- Undang No 23 Tahun 1999 Jo Undang-Undang No 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*. Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group.
- Hutagalung. 2002. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan),Cet.II*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal.195-212.
- Kartono. 1997. *Hak-Hak Jaminan Kredit*,. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Kashadi. 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan fidusia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- M. Khoidin. C.N. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustita Surabaya.
- Marhais Abdul Miru. 2004. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Maria SW Soemardjono. 1996. *Hak Tanggungan dan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman. 1979. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional* Yogyakarta: Liberty.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Cira Aditya Bakti.
- Marihot Pahala Siahaan. 2010. *Hukum Pajak Formal, Yogyakarta*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim. 1988. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta: Sinar Bakti.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Muhamad Djumhana. 2006. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Hutang*. Jakarta: Erlangga.
- Munir Fuady. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer, Cetakan Ke-2. Edisi Revisi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Poesoko. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (inkonsistensi, konflik norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHP), Cet.I*. Yogyakarta: LaksBang PresSindo.
- Purnama T. Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Rachmadi Usman. 2001. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

- Rahmat Soemitro. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco.
- Sahya Anggara. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. Bandung: Pustaka Setia.
- Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Satrio. 2004. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satrio. 1993. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Menghadapi Kredit Macet*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- St. Remy Sjahdeni. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni.
- R. Subekti dan Tjitrosoedibio. 1999. *Kamus Hukum, Pradnya Paramita*. Jakarta.
- R. Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Penerbit Intermedia.
- R. Subekti. 1989. *Hukum acara perdata indonesia, Cet-III*. Bandung: Bina Cipta.
- Sadjijono. 2001. *Bab-Bab Pokok Administrasi Negara*. Yogyakarta: Pressindo.
- Salim HS Dkk. 2007. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU), Cetakan Kedua*. Jakarta: PT Sinar Grafika.
- Salim, HS. 2001. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Cetakan I*. Jakarta: PT Sinar Grafika.
- Salim H.S. 2005. *Hukum Kontrak, Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. 2003. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- Satrio. J. 1993. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung: Adytia Bhakti.
- Soedjono Dirdjosoworo. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Setiono. 2004. *Disertasi: "Rule of Law", Fakultas Hukum*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Sjachran Basah. 1985. *Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi Negara*. Bandung: Alumni.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum jaminan di indonesia pokok-pokok hukum jaminan dan jaminan perorangan, cet-I*. Yogyakarta: Liberty.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2000. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Sudargo Gautama. 1987. *Pengertian Tentang Negara Hukum*. Bandung: Alumni. Bandung.
- Subekti. 1990. *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*. Jakarta: Proyek Pengembangan Teknis Yustisial MARI.



- Sudikno Martokusumo. 2005. *Mengenal Hukum Satu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Sunaryo Basuki. 2007. *HGU, HGB, Hak Pakai Sebagaimana diatur Lebih Lanjut Dalam PP No.40 Tahun 1996, Mata Kuliah Hukum Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*. Jakarta:Magister Kenotariatan Dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Sutan Remy Sjahdaini. 1996. *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan(Hasil Seminar) Lembaga Kajian Hukum Bisnis FH-USU Medan Bandung*: PT. Citra Aditya.
- Victor M. Situmorang dkk. 1993. *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: Elsa dan Huma.
- Wirjono Prodjodikoro. 1986. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta: Intermasa.
- Wirjono Pradjodikoro. 1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Bale Bandung.

## **JURNAL**

- Balan, Sorina Mihaela. *Artificial Intelligence and Law: A Review Of The Role Of Correctness In The General Data Protection Regulation Framework*, dalam jurnal Curentul Yuridis Journal Vol. 76. No.1. 2019.
- Boggio, Andrea. *The Human Right to Science and the Regulation of Human Germline Engineering*, dalam Jurnal CRISPR Vol. 2. No.3. 2019.
- Ginting, Liliwati. *Comparison of Execution in Warranty and Fiduciary Bank*, dalam jurnal Randwick International of Social Science Journal Vol. 3. No. 4. 2022.
- Harper, Annie. *Debt, Incarceration, and Re-entry: a Scoping Review*, dalam jurnal American Journal of Criminal Justice Vol. 46. No. 2. 2021.
- Katz, Larissa. *Exclusion and exclusivity in property law*, dalam jurnal University of Toronto Law Journal Vol 58. No 3. 2008.
- Rasheed. *A Comparative Analysis of Non-Performing Financing in Islamic and Conventional Banks of Pakistan*. Dalam Jurnal Elektronik SSRN. 2019.
- Supriadi Jufri. Anwar Borahima, Nurfaidah Said, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*. Dalam jurnal ilmiah dunia hukum. Vol. 4. No. 2. 2020.
- Yetti, *Penyelesaian Sengketa Oleh Otoritas Jasa Keuangan Terhadap Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Di Kota Pekanbaru*, dalam jurnal Senkim Vol. 1. No. 1. 2021.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## **MEDIA ONLINE**

<https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>

<https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur> .

<https://kbbi.web.id/>.

<https://www.suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum>.

<https://iwanvictorleonardo.wordpress.com/210/06/09/cara-penyelesaian-kredit-macet/>,

<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian>,

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt59ed9a0818cb5/jika-bankmelelangbarang-jaminan-di-bawah-harga-pasar>

## PROFIL PENULIS

### **Mangara Sijabat, S.H., M.H.**



Penulis adalah seorang yang saat ini berprofesi sebagai Advokat/Pengacara. Lahir di salah satu daerah di Provinsi Sumatera Utara yang bernama Kisaran. Menghabiskan masa kecil hingga dewasa mulai dari Sekolah Dasar sampai SMK di sebuah daerah kecil yang bernama Kandis tepatnya di Kecamatan Kandis Kota salah satu kecamatan di Kabupaten Siak, Provinsi Riau. Setelah menghabiskan masa sekolah hingga SMK selanjutnya melanjutkan perkuliahan Strata 1 di Fakultas Hukum UNILAK Pekanbaru dan mengambil Strata 2 di Pascasarjana UNILAK Pekanbaru. Pada saat kuliah penulis juga aktif di berbagai organisasi kemahasiswaan baik internal dan eksternal kampus pada tingkat daerah maupun Nasional. Saat ini penulis juga mengabdikan diri di Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron sebagai Lawyer dan juga dipercaya sebagai Direktur LBH Mawar Saron Batam. LBH Mawar Saron adalah LBH yang memberikan bantuan hukum secara Cuma-Cuma kepada masyarakat miskin dan teraniaya secara hukum yang membutuhkan bantuan hukum baik litigasi maupun non litigasi demi mewujudkan akses keadilan bagi semua masyarakat, yang didirikan oleh pengacara senior Bapak Dr. Hotma P.D. Sitompul, S.H., M.Hum. Penulis juga aktif diundang di berbagai acara, pelatihan maupun seminar sebagai Narasumber Hukum baik tingkat daerah maupun Nasional.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau biasa disebut Undang-Undang Hak Tanggungan, mengatur bahwa, “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Banyak di era sekarang ini untuk meningkatkan usaha maupun keadaan ekonomi melakukan peminjaman ke Bank dengan sistem pembayaran kredit berkala menggunakan jaminan sertifikat tanah maupun beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan jaminan Hak Tanggungan. Tak kala dalam proses kredit yang ada debitor atau nasabah mengalami permasalahan gagal bayar, sehingga mengharuskan kreditor mengambil langkah-langkah hukum untuk melakukan pelelangan atas tanah maupun bangunan yang dijadikan jaminan utang nasabah untuk pelunasan utangnya.

Pelelangan objek hak tanggungan yang dilelang oleh bank akibat debitor atau nasabah gagal bayar atau wanprestasi pada perjanjian kredit yang pada akhirnya bermuara kepada pelelangan hak tanggungan oleh bank/kreditor, salah satunya dapat dilakukan pelelangan melalui pelelangan umum yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat oleh kreditor, terkait penetapan harga lelang objek hak tanggungan tersebut pertama kali haruslah menetapkannya dengan harga yang sesuai yaitu pertama menetapkannya dengan harga tertinggi yaitu harga pasar, selanjutnya jika tidak laku maka ditetapkan dengan harga terendah/harga likuidasi namun pada faktanya masih ditemukan kreditor/bank dalam melelang hak tanggungan menetapkan harga pertama dengan langsung dengan harga terendah/harga yang tidak wajar tentunya hal tersebut tidaklah dibenarkan secara hukum dan masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum yang berakibat pada proses pelelangan yang terjadi menjadi batal demi hukum dan hal tersebut dapat kita lihat pada beberapa putusan pengadilan yang juga menjadi salah satu pembahasan dalam buku ini.



**Mangara Sijabat, S.H., M.H.**

Penulis adalah seorang yang saat ini berprofesi sebagai Advokat/Pengacara. Lahir di salah satu daerah di Provinsi Sumatera Utara yang bernama Kisaran. Menghabiskan masa kecil hingga dewasa mulai dari Sekolah Dasar sampai SMK di sebuah daerah kecil yang bernama Kandis tepatnya di Kecamatan Kandis Kota salah satu kecamatan di Kabupaten Siak, Provinsi Riau. Setelah menghabiskan masa sekolah hingga SMK selanjutnya melanjutkan perkuliahan Strata 1 di Fakultas Hukum UNILAK Pekanbaru dan mengambil Strata 2 di Pascasarjana UNILAK Pekanbaru. Pada saat kuliah penulis juga aktif diberbagai organisasi kemahasiswaan baik internal dan eksternal kampus pada tingkat daerah maupun Nasional. Saat ini penulis juga mengabdikan diri di Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron sebagai Lawyer dan juga dipercaya sebagai Direktur LBH Mawar Saron Batam. LBH Mawar Saron adalah LBH yang memberikan bantuan hukum secara cuma-cuma kepada masyarakat miskin dan teraniaya secara hukum yang membutuhkan bantuan hukum baik litigasi maupun non litigasi demi mewujudkan akses keadilan bagi semua masyarakat, yang didirikan oleh pengacara senior Bapak Dr. Hotma P.D. Sitompul, S.H., M.Hum. Penulis juga aktif diundang di berbagai acara, pelatihan maupun seminar sebagai Narasumber Hukum baik tingkat daerah maupun Nasional.

ISBN 978-623-459-600-7



9 786234 596007