



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

44-57

Perlindungan Hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Pada Putusan Mahkamah Konstitusi No. 10/PUU-XIX/2021)

Nalendra Bani Putratama^a Sri Mulyani^b

- ^a Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: Nalendrabbp@gmail.com
^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: sri-mulyani@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Child In Heredity; Child Protection In Inheritance matters; Child Rights In Heritage.</p> <p>Kata Kunci: Anak Dalam Pewarisan; Hak Anak Dalam Waris; Perlindungan Anak Dalam Perkara Waris.</p> <p>Artikel History Received: Jun 06, 2024; Accepted: Jun 20, 2024; Published: Jun 22, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v3i1.1693</p>	<p><i>A justice seeker made a request to the Constitutional Court for a judicial review of Article 6, Article 14 paragraph (3), Article 20 paragraph (1), Article 20 paragraph (2) and Article 21 of Article 20 Paragraph (2) of Law Number 4 of 1996 concerning Land Mortgage against the 1945 Constitution with Number 10/PUU XIX/2021, This study aims to review and analyze: 1) How is the legal protection of Creditors over Mortgage Rights in Bank Credit Agreements (Study on Constitutional Court Decision No. 10/PUU-XIX/2021)? 2) How are the considerations of the Constitutional Court judges in handing down the Constitutional Court Decision Number 10/PUU-XIX/2021? 3) What are the obstacles in the legal protection of creditors over mortgage rights in bank credit agreements and their solutions? This research uses the Normative Juridical research method. The research specification used is descriptive analytical. Data collection using document studies. From the research conducted, the author obtained the following results. 1) The form of legal protection given to creditors according to the Law is in the form of an underhand Deed or Credit Agreement and an authentic Deed or Credit Agreement. 2) The Constitutional Court Judge in handing down the Constitutional Court Decision Number 10/PUU-XIX/2021 of the Petitioner's request to test the constitutionality of the norms of the law, in this case Law Number 4 of 1996 concerning Land Mortgage against the 1945 Constitution, the Court has the authority to hear the petition a quo. 3) Obstacles in the Execution of Mortgage Rights include juridical and non-juridical obstacles, efforts to resolve juridical obstacles are carried out according to existing legal provisions, non-juridical obstacles are resolved by coordinating between related parties and adding security forces.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Seorang pencari keadilan melakukan permohonan kepada Mahkamah Konstitusi untuk uji materi Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1), Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 21 dari Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah terhadap UUD-1945 dengan</p>

Nomor 10/PUU XIX/2021, Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis: 1) Bagaimana perlindungan hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Pada Putusan Mahkamah Konstitusi No. 10/PU-XIX/2021) ? 2) Bagaimana pertimbangan hakim Mahkamah Konstitusi dalam menjatuhkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 10/PUU-XIX/2021 ? 3) Apa saja hambatan dalam perlindungan hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank serta solusinya ? Penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Spesifikasi penelitian yang dipakai adalah deskriptif analitis. Pengumpulan data menggunakan studi dokumen. Dari penelitian yang dilakukan, penulis mendapatkan hasil sebagai berikut : 1) Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang berupa Akta atau Perjanjian Kredit di bawah tangan dan Akta atau Perjanjian Kredit autentik. 2) Hakim Mahkamah Konstitusi dalam menjatuhkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 10/PUU-XIX/2021 permohonan Pemohon untuk menguji konstitusionalitas norma undang-undang, in casu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah terhadap UUD 1945 maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan a quo. 3) Hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah meliputi hambatan yuridis dan non yuridis, Upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan menurut ketentuan hukum yang ada, hambatan non yuridis upaya pemecahannya dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Salah satu sumber hukum dalam hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana yang lazim dikemukakan dalam pembahasan tata hukum Indonesia adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini sangat banyak jumlahnya dan terdiri dari beberapa bentuk dan tingkatannya adalah sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan tata urutan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh undang-undang yang berlaku. Selain berbentuk undang-undang, juga banyak yang berbentuk peraturan pelaksanaan yang kedudukannya di bawah undang-undang.

Penegakkan hukum bertujuan untuk memberikan dan menjamin kepastian hukum, keadilan dan kebenaran serta menghargai Hak Asasi Manusia. Selain peraturan perundang-undangan diperlukan juga didukung dengan menata Sistem Hukum Nasional yang komprehensif dengan mengakui dan menghormati hukum agama, hukum adat dengan mengadakan pemharuan terhadap hukum warisan belanda yang hingga saat ini masih diberlakukan.¹

Philips M. Hadjon menegaskan, bahwa negara hukum Pancasila memiliki ciri-ciri sebagai berikut: (i) keserasian hubungan antara pemerintah dengan rakyat perdasarkan asas kerukunan, (ii) hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara, (iii) prinsip penyelesaian sengketa musyawarah dan peradilan merupakan saran terakhir, (iv)

¹ Deasyi Soeikromo, "Penyelesaian Kredit Macet Melalui Parate Esekusi Hak Tanggungan Dikaitkan dengan Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Rangka Pengebangan Hukum Jaminan di Indonesia", (UNPAD: Disertasi, Pascasarjana, 2011), hlm 2.

keseimbangan antara hak dan kewajiban.²

Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan. Aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan sehingga berbicara mengenai bank tidak terlepas dari masalah keuangan.³ Sehingga, pemerintah dapat menugaskan dunia perbankan untuk melaksanakan suatu program yang bertujuan untuk mengembangkan sektor-sektor perekonomian tertentu, atau memberikan perhatian yang lebih besar pada koperasi dan golongan ekonomi lemah atau pengusaha kecil dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁴

Kredit perbankan dalam hal ini menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kredit yang paling mendasar dalam pemberian fasilitas kredit antara lain adalah objek jaminan, disamping kemampuan seorang kreditur. Pihak perbankan sebelum memberikan kredit kepada pihak peminjam akan membuat perjanjian kredit lebih dulu

Perjanjian Kredit sebagai salah satu jenis perjanjian, tunduk pada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia. Perjanjian pinjam- meminjam uang antara bank dengan debitur lazim disebut perjanjian kredit, surat perjanjian kredit, akad kredit, dan sebutan lain yang hampir sejenis. Perjanjian kredit yang berlaku (antara lain memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata) merupakan undang-undang bagi bank dan debitur. Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata menetapkan suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang berjanji.⁵

Hak Tanggungan digunakan oleh kreditor (bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari debitornya. Pengertian dari Hak Tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah berikud benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang digunakan kreditor (biasanya bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari debitornya.

Setiap debitur mempunyai kewajiban menyerahkan prestasi kepada kreditor. Debitur mempunyai kewajiban untuk membayar utang. Istilah asing kewajiban itu disebut *Schuld* debitur juga mempunyai kewajiban yang lain yaitu *Haftung*. Debitur itu membiarkan kewajibannya untuk harta kekayaannya diambil oleh kreditor sebanyak utang debitur, guna pelunasan utang tadi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar utang tersebut.⁶

² Philipus M. Hadjon, “*Hukum Administrasi Negara*”, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005), hlm. 90.

³ Kasmir, “*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*”, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1999), hlm. 23.

⁴ Mohammad Djumhana, “*Hukum Perbankan di Indonesia*”, (Bandung : Citra Aditya, 2003), hlm. 66.

⁵ Mei Ayu Kurniasari, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Kabupaten Semarang*”, (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021), hlm. 14.

⁶ Soenandar Taryana, Fathurohman Djamil, Darus Badruzaman Mariam, Rmy Sjahdeini Sutan, Soepraptomo Heru, “*Kompilasi Hukum Perikatan*”, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2016), hlm 8-9.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminanutang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Undang- Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa jikadebitor wanprestasi maka kreditor dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. memberikan pemahaman bahwa, apabila debitor cidera janji, Undang-Undang tentang Hak Tanggungan memberikan tiga macam alternatif pemenuhan piutang kreditor, yaitu (i) mempergunakan hak menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempergunakan hak menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, (ii) melakukan eksekusi penjualan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan oleh kekuatan pasal 14 ayat (2) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, (iii) atas kesepakatan bersama antara debitor dan kreditor melalui penjualan dibawah tangan.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka didalam kebutuhannya wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.⁷

Prosedur yang berbeda dari penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan tidak dapat sepenuhnya dilakukan oleh pihak perbankan sebagai kreditor untuk pelaksanaan lelang karena ada beberapa hambatan, maka alternatif penyelesaian kredit macet yang sering digunakan perbankan dengan penjualan di bawah tangan. Karena pelaksanaannya lebih efektif dan efisien.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tigacara, yaitu melalui proses lelang, parate eksekutorial dan melalui penjualan di bawah tangan. Sedangkan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan jaminan hak Tanggungan dapat dilakukan tiga cara, yaitu

1. Titel eksekutorial

Pembentuk Undang- Undang Hak Tanggungan juga menciptakan pengecualian penyelesaian hutang tidak semata mata melalui gugatan tetapi dapat memanfaatkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar hukum untuk melakukan eksekusi. Hal ini ditentukan dalam Pasal 14 Undang- Undang Hak Tanggungan, bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata, Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hokum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah”.

⁷ Hadi Saputro Widjaja, “Kajian Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Yang Termuat Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008), hlm. 15.

Berdasarkan jaminan ini, maka kreditur yang telah memegang sertifikat hak tanggungan jika ternyata debitur cenderung janji, maka tidak harus minta bantuan pengadilan kreditur dapat melakukan eksekusi langsung atas jaminan tersebut.

2. Parate Eksekusi

Parate Eksekusi menurut Subekti adalah menjalankan diri sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditunjukkan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut tanpa perantara Hakim. Menjual atas kekuasaannya sendiri diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata, yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh kantor lelang negara tanpa memerlukan fiat dari fiat Ketua Pengadilan Negeri.

3. Penjualan di Bawah Tangan

Menurut penjelasan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang- Undang Hak Tanggungan, bahwa pada prinsipnya adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan onyok hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak.

Pihak ketiga selaku pembeli Hak Tanggungan tersebut dalam praktiknya seringkali menemukan hambatan pada saat akan menguasai secara fisik objek Hak Tanggungan yang telah dibeli melalui Kesepakatan Bersama karena ternyata objek Hak Tanggungan masih dikuasai oleh pemilik semula, sehingga pihak ketiga yang tidak ada kaitan dengan utang piutang debitur dengan kreditor tidak dapat menguasai sepenuhnya. Keadaan terakhir ini sering ditentukan dan diidentifikasi sebagai hubungan hukum yang tersembunyi (cacat tersembunyi) antara debitur dengan pihak lain sebelum pemberian hak tanggungan dilakukan dengan kreditor. Sebagai pemilik hak tanggungan, bank mempunyai hak prioritas, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Barang Sebidang Tanah dan Benda-Benda Terkait serta Tempat Tinggal Negara (selanjutnya disebut Pinjaman Legislatif). Hukum Hipotek). Hak memesan efek terlebih dahulu yang dimiliki bank didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur ingkar janji, maka pemilik hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungannya dengan cara pelaksanaan lelang di pelelangan umum tanpa melakukan hal tersebut. konfirmasi tambahan yang diperlukan oleh penyedia hak hipotek. Wanprestasi adalah bila debitur tidak melunasi utangnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam kontrak. bereksistensi yang terus menerus dan sebagai suatu badan hukum, perseroan terbatas berwenang untuk menerima, memegang dan mengalihkan harta kekayaan, menggugat atau digugat dan melaksanakan kewenangan-kewenangannya lainnya yang diberikan oleh hukum yang berlaku.⁸

Salah satu kasus terkait pelaksanaan lelang hipotek adalah terkait kasus antara aktivis Sri Bintang Pamungkas dengan PT. Bank Central Asia, Tbk. (BCA). Sri Bintang Pamungkas (penggugat) menggugat BCA, Cabang Utama Bidakara, dan Otoritas Jasa Lelang dan Real Estat Negara Jakarta II atas lelang protokol pihak ketiga (SHM) yang dijadikan jaminan pinjaman bank BCA. Penggugat menilai BCA telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sertifikat hak milik atas bidang tanah yang bersangkutan saat ini berada dalam penguasaan BCA dan seharusnya sudah habis masa berlakunya pada

⁸ Munir Fuady, "*Perseroan Terbatas Paradigma Baru*", (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 2.

tahun 2016 sebagai subjek hipotek. Penggugat menilai pelelangan sebidang tanah SHM sebagai jaminan dilakukan secara tidak patut, karena perpanjangan akad kredit dilakukan tanpa pemberitahuan, kehadiran dan persetujuan pihak ketiga pemberi hak tanggungan. Penggugat berpendapat bahwa haknya harus dikembalikan dan mengajukan gugatan pada 4 Januari 2021 ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terkait promosi Bank BCA melawan hukum ilegal nomor 22/Pdt.G.2021/PN JKT.SEL. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“Perlindungan Hukum Atas Kreditur Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Pada Putusan Mahkamah Konstitusi No. 10/PUU-XIX/2021”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Dalam penulisan ini, penulis merumuskan suatu rumusan permasalahan yang dapat dijadikan landasan penelitian agar tercapai sasaran yang dituju. Permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Pada Putusan Mahkamah Konstitusi No. 10/PUU-XIX/2021)?
2. Bagaimana pertimbangan hakim Mahkamah Konstitusi dalam menjatuhkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 10/PUU-XIX/2021?
3. Apa saja hambatan dalam perlindungan hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank serta solusinya?

C. METODE PENELITIAN

Dalam penyusunan penulisan hukum yang berjudul latar belakang Permasalahan tersebut diatas maka, Penulis memilih judul, “Perlindungan Hukum Atas Kreditur Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Pada Putusan Mahkamah Konstitusi No. 10/PUU-XIX/2021” diperlukan data-data yang akurat. Data-data tersebut diperoleh melalui langkah-langkah sebagai berikut :

1. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu Yuridis Normatif adalah penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.⁹
2. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Adapun pengertian dari deskriptif analitis menurut Sugiyono, yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran suatu objek yang diteliti melalui data yang telah dikumpulkan sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.¹⁰
3. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Jenis data menggunakan data sekunder yang diperoleh studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, “*Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*”, (Jakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 280.

¹⁰ Sugiyono, “*Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*”, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 43.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Pada Putusan Mahkamah Konstitusi No. 10/PU-XIX/2021).

Pelaksanaan lelang obligasi hipotek antara lain kasus antara aktivis Sri Bintang Pamungkas dengan PT. Bank Central Asia, Tbk. (BCA). Sri Bintang Pamungkas (penggugat) menggugat Kantor Pusat BCA Menara Bidakoran dan Kantor Perumahan dan Lelang Negara Jakarta II atas lelang dokumen hak milik (SHM) sebidang tanah pihak ketiga yang dijadikan jaminan pinjaman BCA. bank Penggugat menilai BCA melakukan perbuatan melawan hukum karena kepemilikan tanah tersebut saat ini berada dalam penguasaan BCA sebagai hak gadai yang seharusnya telah berakhir pada tahun 2016. Penggugat menilai pelelangan sebidang tanah SHM sebagai jaminan dilakukan secara tidak patut, karena perpanjangan akad kredit dilakukan tanpa pemberitahuan, kehadiran dan persetujuan pihak ketiga pemberi hak tanggungan. Penggugat berkeyakinan bahwa haknya harus dikembalikan, dan pada tanggal 4 Januari 2021, ia mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum Bank BCA ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor 22/Pdt.G.2021/PN JKT.SEL.¹¹

Pada kasus ini bank telah melakukan perpanjangan jangka waktu pembiayaan dan berdampak pada dilelangnya objek jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga. Bahwa kemudian Sri Bintang Pamungkas melakukan permohonan kepada Mahkamah Konstitusi untuk dilaksanakan uji materiil terhadap Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1), Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 21 dari Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah untuk diujimaterikan terhadap UUD-1945 yang diajukan 29 Januari 2021 berdasarkan Akta Pengajuan Permohonan Pemohon Nomor 3/PUU/PAN.MK/AP3/1/2021 serta telah dicatat pada Buku Registrasi Perkara Konstitusi pada 20 April 2021 dengan Nomor 10/PUU XIX/2021, yang telah diperbaiki dan diterima Kepaniteraan Mahkamah pada 20 Mei 2021

Dalam amar Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 10/PUU-XIX/2021 menyebutkan bahwa menolak permohonan pemohon untuk seluruhnya namun disini penulis ingin mengetahui mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, pertimbangan hakim dalam memberikan putusan tersebut serta perlindungan hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Pada Putusan Mahkamah Konstitusi No. 10/PU-XIX/2021).

Berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dimana pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, meliputi berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik. Tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur dalam ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti dan memberi batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak..¹² Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu, Perjanjian Kredit atau

¹¹ <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210126083148-78-598362/alasan-sri-bintang-pamungkas-gugat-bca>, diakses pada 17 Juli 2023 jam 15.31 WIB.

¹² H.R. Daeng Naja, "Hukum Kredit dan Bank Garansi, *The Bankers Hand Book*", (Bandung : Pt Aditya Bakti, 2005), hlm. 183.

Akta di bawah tangan

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan merupakan sebuah perjanjian yang dibuat diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang diperlukan pembubuhan tanda tangan.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terdapat bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik.

2. Pertimbangan Hakim Mahkamah Konstitusi dalam menjatuhkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 10/PUU-XIX/2021

Dalam menangani permasalahan ketatanegaraan pada tingkat pertama dan terakhir, mengambil keputusan mengenai revisi Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda Terkait yang bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dimana diajukan oleh Ir. Sri-Bintang Pamungkas, MSISE, PhD dengan alamat Perumahan Bukit Permai, RT/RW 02/11, Cibubur, Ciracas, Jakarta. Pemohon telah mengajukan permohonan yang telah diterima di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Kepaniteraan Mahkamah), pada 29 Januari 2021 berdasarkan Akta Pengajuan Permohonan Pemohon Nomor 3/PUU/PAN.MK/AP3/1/2021 dan sudah dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi pada 20 April 2021 dengan Nomor 10/PUU-XIX/2021, yang telah diperbaiki dan diterima Kepaniteraan Mahkamah pada 20 Mei 2021.

Berdasarkan Pasal 24C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554, selanjutnya disebut UU MK) dan Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076), Mahkamah berwenang, antara lain, mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap UUD 1945.

Permohonan Pemohon merupakan permohonan untuk menguji konstitusionalitas norma undang-undang, *in casu* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, selanjutnya disebut UU 4/1996) terhadap UUD 1945 maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*.

Berdasarkan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang MK beserta Penjelasan, dapat

mengajukan permohonan pengujian undang-undang terhadap UUD 1945. Mereka yang memberi hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya yang diberikan oleh UUD 1945 dirugikan oleh berlakunya suatu undang-undang, yaitu:

- a. Perorangan warga negara Indonesia (termasuk kelompok orang yang mempunyai kepentingan sama);
- b. Kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;
- c. Badan hukum publik atau privat; atau d. lembaga negara.

Dengan demikian, Pemohon dalam pengujian undang-undang terhadap UUD 1945 harus menjelaskan terlebih dahulu.

- a. Kedudukannya sebagai Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK;
- b. Ada tidaknya kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945 yang diakibatkan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian dalam kedudukan sebagaimana dimaksud pada huruf a.

Mahkamah sejak Putusan Nomor 006/PUU-III/2005 tanggal 31 Mei 2005 dan Putusan Nomor 11/PUU-V/2007 pada tanggal 20 September 2007 serta putusan-putusan selanjutnya, telah berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi 5 (lima) syarat, yaitu:

- a. Adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
- b. Hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh para Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
- c. Kerugian konstitusional tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. adanya hubungan sebab-akibat antara kerugian dimaksud dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian.

Berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan pada kedua paragraf di atas, Mahkamah selanjutnya mempertimbangkan kedudukan hukum Pemohon Norma undang-undang yang telah dimohonkan dalam pengujian konstitusionalitasnya oleh pihak Pemohon merupakan permohonan *a quo* adalah Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996. Menurut Mahkamah Konstitusi, bahwa si Pemohon dapat menguraikan secara spesifik adanya hubungan kausalitas bahwa dengan berlakunya norma dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996.

Dimana Pasal tersebut dianggap merugikan bagi Pemohon sebagai perseorangan warga negara Indonesia yang sedang menghadapi permasalahan dengan BCA, karena rumah yang dijadikan jaminan untuk meminjam uang di BCA oleh Debitor (rekan Pemohon) akan dilelang dengan menyandarkan pada pasal-pasal yang diuji oleh Pemohon karena debitor telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Maka dengan itu Mahkamah Konstitusi berpendapat bahwa Pemohon telah secara spesifik beranggapan kerugian hak konstitusionalnya terjadi dengan berlakunya norma undang-undang yang diajukan pengujian. Dengan demikian, Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk

bertindak sebagai Pemohon dalam permohonan *a quo*.

Guna mendukung dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan alat bukti surat atau tulisan yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-23. Karena permohonan *a quo* telah jelas, maka Mahkamah berpendapat tidak terdapat urgensi maupun kebutuhan untuk mendengar keterangan pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 UU MK.

Setelah membaca dengan saksama permohonan Pemohon dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan, menurut Mahkamah isu konstitusional yang dipersoalkan oleh Pemohon dalam permohonan *a quo* adalah apakah ketentuan mengenai objek hak tanggungan yang akan dieksekusi lelang oleh penerima hak tanggungan dikarenakan debitur melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 telah menimbulkan ketidakadilan sehingga bertentangan dengan UUD 1945.

Sebelum Mahkamah mempertimbangkan lebih lanjut dalil-dalil permohonan Pemohon, oleh karena terhadap norma Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 yang dimohonkan pengujian oleh Pemohon saling berkaitan erat dan esensinya tidak berbeda yakni mengenai objek hak tanggungan yang akan dilakukan eksekusi lelang karena adanya perbuatan *wanprestasi* dari debitur, maka Mahkamah akan mempertimbangkan substansi norma-norma yang dimohonkan pengujian tersebut secara bersamaan.

Esensi Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Artinya, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Dengan demikian, kreditor dalam hal ini memiliki hak *privilege* sebagai konsekuensi “kekuatan eksekutorial” yang melekat pada sifat hak tanggungan tersebut. Selain itu, sebagaimana telah diuraikan di atas, Hak Tanggungan menurut sifatnya juga merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji.

Pertimbangan Mahkamah tersebut secara tegas telah menguraikan prinsip-prinsip, ciri-ciri dan sifat dari hak tanggungan, maka sudah jelas secara universal esensi Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada kreditor tertentu (yang mempunyai kedudukan berbeda sesuai dengan ketentuan hukum hak tanggungan) terhadap kreditor-kreditor lain. Oleh karena itu, lembaga keuangan seperti bank yang memberikan fasilitas pinjaman kredit kepada debitur adalah juga kreditor yang sarat akan risiko, maka bank wajib menerapkan manajemen dan metodologi risiko dengan cara mengelola atau melakukan mitigasi risiko tersebut yaitu dengan mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan

usaha bank. Sehingga, dalam konteks ini undang-undang sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum baik bagi pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan serta pihak lain yang terkait dan berkepentingan dengan adanya perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak tersebut. Dengan demikian, adanya klausul dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara debitur dan kreditor termasuk pihak ketiga sebagai penjamin bahkan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut menempatkan hak kepada kreditor jika debitur cidera janji (wanprestasi) dengan hak yang melekat pada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah atau bangunan (benda tidak bergerak) yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan *a quo* tidak menghilangkan hak konstitusional debitur. Sebab bagian-bagian yang membentuk sifat dan ciri-ciri hipotek merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari ciri-ciri hipotek, yang merupakan syarat formal yang bersifat mendasar dan mutlak. Sementara itu, atas permintaan para pemohon, penerapan makna kondisional dari ungkapan "eksekusi" dan ungkapan "serta putusan akhir pengadilan" merupakan persyaratan tambahan yang berlaku di bidang penegakan hukum. dalam rangka kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu syarat sahnya kontrak. Artinya, adanya kesepakatan antara debitur dan kreditor mengenai adanya *force majeure*, sebenarnya tidak mengurangi hak konstitusional debitur untuk mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan dengan alasan adanya *force majeure* dalam kontrak.

Menurut Mahkamah dalil Pemohon yang menyatakan ketentuan norma Pasal 21 UU 4/1996 berlebihan di dalam memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan adalah tidak beralasan menurut hukum.

Pokok-pokok dalil Pemohon yang lain tidak disinggung karena tidak relevan, bahkan dalil-dalil yang tidak diperhatikan adalah persoalan-persoalan yang berkaitan dengan pelaksanaan norma, tidak ada kaitannya dengan konstitusionalitas norma. Oleh karena itu, apabila dugaan yang dilontarkan benar, maka pemohon dapat menempuh jalur hukum sesuai mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Hambatan dalam perlindungan hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank serta Solusinya.

Dalam memberikan perlindungan hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank terutama dalam hal eksekusi hak tanggungan pada debitur pasti ada hambatan dalam pelaksanaannya, sebagai berikut :

a. Hambatan Yuridis.

Beberapa faktor yang menjadi kendala atau hambatan yuridis adalah :

- 1) Penjelasan Pasal 20 ayat 1 Undang- Undang Hak Tanggungan yang dapat disimpulkan bahwa Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi- tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut berarti utang yang harus dibayar Debitur setinggi-tingginya/maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam sertifikat Hak Tanggungan itu. Sedangkan biasanya Kreditur menetapkan jumlah hutangnya yang macet lebih besar dari apa

yang tertuang dalam Sertifikat hak Tanggungan, karena adanya hutang pokok ditambah bunga dan ditambah dengan denda.

Solusinya adalah Pasal 20 (1) yang dalam praktek sering dipermasalahkan oleh Debitur selaku pemberi Hak Tanggungan, dengan alasan atau dalih untuk melumpuhkan eksekusi Hak Tanggungan, namun dengan adanya ketentuan Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan diharapkan Ketua Pengadilan Negeri/Hakim tidak akan mengabulkan keberatan tersebut, dan tetap menjalankan/melaksanakan eksekusi, sehingga kepentingan Kreditur dalam memperoleh kembali uangnya benar-benar dapat terlindungi.

- 2) Janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) j yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Akan tetapi kebanyakan Debitur tidak sukarela mengosongkan obyek Hak tanggungan itu.

Solusinya adalah Apabila Debitur tidak mau secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri agar supaya tetap melaksanakan eksekusi dan mengajukan permohonan penjualan lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara/Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Atas permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang telah dilengkapi dengan syarat-syarat yang diperlukan maka pelelangan dilaksanakan.

Setelah obyek Hak Tanggungan dilelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang, maka pengosongan dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a) Dengan cara persuasip;
 - b) Pemilik Baru/pemenang lelang mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- 3) Adanya perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Tentang masalah ini tidak diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tetapi ada dalam Materi Hukum Acara Perdata.

Solusinya adalah dalam menghadapi perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri Hakim/Ketua Pengadilan Negeri harus menolak karena perlawanan terhadap sita eksekusi sebenarnya hanya dapat dilakukan oleh pihak ketiga atas dasar dalil tentang kepemilikan, Pemegang Hak Tanggungan bukanlah pemilik, sehingga ia hanya mempunyai hak untuk memohon pelunasan piutangnya yang juga dijamin atas tanah yang disita eksekusi tersebut, dan caranya juga mengajukan Hak Tanggungan tersebut.

b. Hambatan Non Yuridis.

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sering timbul hambatan-hambatan diluar prediksi yaitu pihak-pihak Tereksekusi dengan sengaja mengerahkan masanya untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara-cara mengerahkan masa untuk memblokir dan memblokir jalan dan letak obyek eksekusi agar Team/Pelaksana Eksekusi tidak bisa masuk kelokasi.

Solusinya adalah dalam pelaksanaan eksekusi dilakukan koordinasi antara Kepala

Desa, Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan terkait sebelum eksekusi dilaksanakan supaya lokasi obyek eksekusi diamankan/disterilkan lebih dahulu dan menambah jumlah aparat keamanan.

E. PENUTUP

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri berupa : Akta atau Perjanjian Kredit di bawah tangan dan Akta atau Perjanjian Kredit autentik Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsi yang sama. Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini menjadi landasan.
2. Pertimbangan Hakim Mahkamah Konstitusi dalam menjatuhkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 10/PUU-XIX/2021 adalah Bahwa oleh karena permohonan Pemohon adalah permohonan untuk menguji konstusionalitas norma undang-undang, *in casu* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, selanjutnya disebut UU 4/1996) terhadap UUD 1945 maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*. Bahwa terhadap hal-hal lain dari dalil Pemohon tidak dipertimbangkan karena tidak ada relevansinya, dan sesungguhnya dalil-dalil yang tidak dipertimbangkan tersebut adalah persoalan implementasi norma yang tidak ada keterkaitannya dengan persoalan konstusionalitas norma. Oleh karenanya, apabila dalil-dalil dimaksud benar adanya maka upaya-upaya hukum dapat ditempuh oleh Pemohon sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, dalil Pemohon yang menyatakan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 21 UU 4/1996 bertentangan dengan UUD 1945 adalah tidak beralasan menurut hukum untuk seluruhnya.
3. Hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah meliputi hambatan yuridis dan non yuridis, sehingga Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar. Upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan menurut ketentuan hukum yang ada, sedangkan untuk hambatan non yuridis upaya pemecahannya dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- H.R. Daeng Naja, “*Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*”, (Bandung : PT Aditya Bakti, 2005).
- Kasmir, “*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*”, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1999).
- Mohammad Djumhana, “*Hukum Perbankan di Indonesia*”, (Bandung : Citra Aditya, 2003).
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, “*Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*”, (Jakarta : Pustaka Pelajar, 2010).
- Munir Fuady, “*Perseroan Terbatas Paradigma Baru*”, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003).
- Soenandar Taryana, Fathurohman Djamil, Darus Badruzaman Mariam, Rmy Sjahdeini Sutan, Soepraptomo Heru, “*Kompilasi Hukum Perikatan*”, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2016).
- Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, (Jakarta : UI Press, 1986).
- Sugiyono, “*Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif*”, (Bandung: Kualitatif, dan R&D, 2013).
- Philipus M. Hadjon, 2005, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.

JURNAL

- Deasyi Soeikromo, “*Penyelesaian Kredit Macet Melalui Parate Esekusi Hak Tanggungan Dikaitkan dengan Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Rangka Pengebangan Hukum Jaminan di Indonesia*”, (UNPAD: Disertasi, Pascasarjana 2011).
- Hadi Saputro Widjaja, “*Kajian Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Yang Termuat Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*”, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008).
- Mei Ayu Kurniasari, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Kabupaten Semarang*”, (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021).

WEBSITE

- <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210126083148-78-598362/alasan-sri-bintang-pamongkas-gugat-bca>, diakses pada 17 Juli 2023 jam 15.31 WIB.