

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Seperti yang telah kita ketahui salah satu faktor yang mendukung proses pembangunan adalah stabilitas ekonomi yang diantaranya ditandai dengan sehatnya dunia perbankan. Jika bank yang beroperasi di Indonesia sehat, maka bank dapat efektif dalam menyarkan dana bagi masyarakat untuk memajukan dunia usaha dan industri yang berakir pada meningkatnya ekonomi masyarakat.¹

Keterlibatan bank sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, antara lain dengan memberikan kredit kepada para debitor dalam jumlah besar maupun kecil sehingga saat ini lembaga perbankan telah dikenal luas oleh masyarakat sebagai salah satu lalu lintas peredaran uang, hal ini sesuai dengan fungsi bank itu sendiri dimana bank adalah suatu bentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, selanjutnya menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

¹ Moch Ali, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Skripsi*, Universitas Diponogoro. hlm. 1-2. <http://eprints.undip.ac.id/18165>, Diakses pada 17 Mei 2024.

Pemberian kredit oleh bank senantiasa memberikan kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Kemacetan kredit seperti ini secara tidak langsung juga akan memberikan dampak yang negatif terhadap masyarakat. Untuk memperkecil kerugian yang ditimbulkan oleh kredit macet tersebut, lazimnya pihak bank akan meminta kepada pihak debitornya untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kredit tersebut yang dalam hal ini jaminannya berupa hak tanggungan. Sehingga saat debitor tidak mampu membayar kredit, jaminan yang diberikan dapat di lelang untuk mengganti total kerugian yang di berikan oleh kreditor pada debitor.² Dengan adanya benda jaminan ini, kreditor dapat memperoleh perlindungan hukum apabila debitor *wanprestasi* (tidak mampu membayar dan melunaskan hutangnya saat jatuh tempo). Inilah yang akan menjadi alasan perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh kreditor untuk melakukan eksekusi jaminan berupa hak tanggungan, apabila debitor melakukan *wanprestasi*, sehingga dari pihak kreditor dapat menutupi kerugian yang dilakukan oleh debitor yang *wanprestasi*.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (selanjutnya disebut UUPA). Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 1 Angka (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu “berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan, diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”Sebelum

² *Ibid.* hlm. 2.

terbentuknya Undang-undang hak tanggungan, ketentuan dari jaminan terhadap benda tetap (hipotek) yang pada saat masih berlaku diatur dalam *staatsblad* 1908-542 yang telah diubah menjadi *staatsblad* 1937-190. Ketentuan tentang *hypotheek* (hipotek) dan *credietver band*, asas tak berkesesuaian hukum nasional, dengan rumusan UUPA, penampungan perkembangan dengan hipotek dinilai kurang memberi jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perjanjian kredit.³

Terkait dalam memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan hak tanggungan ini wajib didaftarkan di kantor pertanahan, guna memenuhi unsur *publisitas* atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditor dirugikan ketika pihak debitor *wanprestasi*, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditor apabila debitor *wanprestasi*.⁴

Agar perjanjian yang dibentuk dapat terjamin pelunasan utangnya, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan dengan membuat akta pemberian hak tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang berisikan

³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Ed. 1, Cet. 5, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2015, hlm. 2-4.

⁴ Rismawati Sitompul, dkk. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnalrectum*, Universitas Darma Agung, Medan, Vol. 4 No. 1, 2022, hlm. 97.

janji-janji melindungi kreditor, kemudian dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran hak tanggungan dan penerbitan hak tanggungan. Adapun mengenai perlindungan hukum sebagai pemegang hak tanggungan ada 2 (dua) bentuk yaitu: perlindungan yang bersifat *preventif* dan perlindungan yang bersifat *respresif*.⁵

Dengan adanya hak tanggungan yang berfungsi sebagai tindakan perlindungan bagi lembaga pemberi pinjaman, dan bertindak sebagai penerima hipotek, dalam hal peminjam tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran kembali seperti yang telah disepakati sebelumnya. Ketentuan ini membatasi kemampuan penanggung untuk memulai proses hukum terhadap barang yang digadaikan. Apabila seorang debitor lalai dalam menunaikan tanggungjawabnya, maka ada kemungkinan debitor itu dicabut hak tanggungannya. Karena, dalam konteks pemberian pinjaman, kreditor seringkali mengalami kerugian finansial ketika debitor gagal memenuhi kewajiban pembayarannya. Oleh karena itu, untuk menjamin berlakunya hak tanggungan yang diatur dalam perjanjian utang piutang, maka perlu dibentuk suatu mekanisme hukum yang memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada semua pihak, khususnya kreditor, apabila debitor *wanprestasi* atau ingkar janji.⁶

Berdasarkan ketentuan tersebut, lembaga jaminan hipotek mempunyai kelebihan yang selanjutnya disempurnakan dengan hak tanggungan terhadap jaminan umum sebagaimana Pasal 1131 KUHPerdara yaitu “memberikan

⁵ Suyatno Anton, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan*, PT Fajar Interpretama Mandiri, Jakarta, 2016, hlm. 47.

⁶ *Ibid.* hlm. 77.

kedudukan istimewa kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan, dibandingkan dengan kreditor lain. Pemegang hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji, memiliki hak preferen (*preference*) dibandingkan dengan kreditor-kreditor lain (*kreditor konkuren*), atas pelunasan piutangnya dari debitor, melalui proses pelelangan umum, dari hasil pelelangan harta kekayaan debitor yang dijaminan”.⁷

Sesuai dengan sifatnya (*accessoir*), maka pemberian hak tanggungan diharuskan dengan perjanjian pokok yang muncul dengan korelasi penjaminan yang luas dengan muncul hubungan piutang dengan akta autentik dari perjanjian tersebut.⁸ Apabila debitor *wanprestasi* atau cidera janji, maka berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) UUHT, bahwa kreditor/pemegang hak tanggungan berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan lelang obyek hak tanggungan lebih dahulu, daripada kreditor-kreditor yang lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undang an.

Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menjelaskan bahwa, eksekusi harus dilakukan dengan pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat mencapai harga tertinggi maka dengan menyimpang dari prinsip penjualan melalui

⁷ M. Bahsan, *Op.Cit.*, hlm. 16-17.

⁸ Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak yang Memberikan Kenikmatan*, Jakarta: IND- HILLCO, 2002, hlm. 7.

pelelangan umum dan dapat dilakukan upaya penjualan di bawah tangan, asalkan disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan yang dianggap paling efektif dan aman adalah tanah, karena dengan kejelasan dengan penjaminannya ialah hak tanggungan dan pembayaran, dibanding dengan penagihan dengan lelang tanah sebagai obyek hak tanggungan.⁹ Hal inilah yang menjadi perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitor *wanprestasi*. Namun, tentu saja proses penyelesaiannya tidak akan berjalan semudah dan semulus itu, tentu akan terdapat suatu kendala yang menjadi hambatan dalam proses penyelesaian eksekusi hak tanggungan tersebut.

Berikut Ringkasan informasi tentang kinerja dalam lingkup KPKNL Lhokseumawe berupa narasi tentang realisasi kegiatan yang telah maupun sedang dijalankan beserta capaiannya, terkait penerapan tata kelola kekayaan negara dan penilaian yang efektif terkait persentase bidang tanah Barang Milik Negara (BMN) yang disertifikatkan di KPKNL Lhokseumawe.

Table 1.1
Persentase bidang tanah BMN yang disertifikatkan di KPKNL Lhokseumawe

Tahun	Target	Terealisasi	Capaian
2020	5	5	100%
2021	100	101,20	101,20%
2022	1.927	2	0,10%
2023	861	251	29,15%

Sumber: www.djkn.kemkeu.go.id, 2024. Diakses pada 27 April 2024.¹⁰

⁹ Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 8.

¹⁰ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lhokseumawe/baca-pengumuman/2370/Informasi-Publik-yang-Wajib-Disediakan-dan-Diumumkan-Secara-Berkala.html>, Diakses pada 27 Mei 2024.

Kasus ini terjadi di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. (BSI) Kantor Cabang Utama (KCU) Lhokseumawe, di mana seorang debitor mengajukan fasilitas kredit sebesar Rp120.000.000,00 pada tanggal 11 Mei 2020, dengan jangka waktu pelunasan selama 36 bulan (hingga 11 Mei 2023). Sebagai jaminan kredit, debitor menyerahkan sebidang tanah sawah seluas 1.208 m², berlokasi di Desa Ujong Blang, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama debitor sendiri.

Sesuai perjanjian, debitor diwajibkan membayar angsuran setiap tanggal 11 setiap bulannya, baik melalui transfer rekening maupun setoran langsung ke kantor. Jika terjadi keterlambatan pembayaran, akan dikenakan denda sebesar 3% per bulan. Selama dua tahun pertama, debitor masih memenuhi kewajibannya secara tertib dengan membayar angsuran bulanan sebesar Rp3.600.000,00. Namun, pada tahun ketiga, debitor mengalami kesulitan keuangan dan berhenti melakukan pembayaran.

Sebagai tindak lanjut atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitor, pihak BSI KCU Lhokseumawe mengirimkan Surat Peringatan bertahap: pertama pada tanggal 4 Agustus 2022, kedua pada 6 September 2022, dan ketiga pada 24 September 2022. Namun, tidak ada tanggapan maupun itikad baik dari debitor. Oleh karena itu, pada 10 Desember 2022, BSI mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe, yang kemudian mengumumkan pelaksanaan lelang secara resmi melalui media cetak dan situs resminya. Lelang dilaksanakan pada 13 Januari 2023, dan objek jaminan berupa tanah sawah tersebut terjual seharga Rp160.000.000,00 kepada pemenang

lelang. Secara finansial, berikut ini adalah rincian perhitungan kewajiban debitor:

1. Angsuran bulanan: Rp3.600.000,00
2. Total kewajiban selama 3 tahun (36 bulan):
 $\text{Rp3.600.000} \times 36 \text{ bulan} = \text{Rp129.600.000,00}$
3. Jumlah yang telah dibayar oleh debitor (selama 2 tahun):
 $\text{Rp3.600.000} \times 24 \text{ bulan} = \text{Rp86.400.000,00}$
4. Sisa kewajiban yang belum dibayar:
 $\text{Rp129.600.000} - \text{Rp86.400.000} = \text{Rp43.200.000,00}$

Karena objek jaminan terjual melalui lelang senilai Rp160.000.000,00, maka setelah dikurangi sisa kewajiban debitor sebesar Rp43.200.000,00, terdapat kelebihan hasil lelang sebesar $\text{Rp160.000.000} - \text{Rp43.200.000} = \text{Rp116.800.000,00}$. Jumlah ini menjadi hak debitor dan wajib dikembalikan kepadanya.

Namun, sebelum memperoleh hasil tersebut, pada saat tanah yang secara sah dilelangkan tersebut dimenangkan oleh pihak ketiga (pemenang lelang), debitor menolak untuk menyerahkan lahan. Pihak bank dan pemenang lelang telah berupaya menyelesaikan masalah tersebut melalui pendekatan kekeluargaan, namun tetap tidak membuahkan hasil. Enggan menempuh jalur pengadilan yang dinilai panjang dan mahal, bank bersama pemenang lelang kemudian mencoba mengambil alih tanah dengan bantuan aparat keamanan dan perangkat desa setempat.

Langkah ini justru memunculkan konflik lanjutan, di mana debitor melaporkan pihak bank dan pemenang lelang ke aparat penegak hukum dengan tuduhan perampasan hak atas tanah, meskipun secara hukum tanah tersebut telah menjadi milik pemenang lelang. Berdasarkan persoalan hukum pada latar belakang di atas, diangkatlah penelitian pada skripsi ini dengan judul: **“Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan (Studi**

Penelitian Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe).”

B. Rumusan Masalah

Adapun yang akan menjadi permasalahan pada uraian di atas ialah:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditor dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe?
2. Apa hambatan bagi kreditor dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe?
3. Bagaimana upaya bagi kreditor dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup pada penelitian ini dibatasi dengan pembahasan terkait perlindungan hukum bagi kreditor dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe.

D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

a. Adapun yang menjadi tujuan pembahasannya yaitu:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe.
2. Untuk mengetahui hambatan bagi kreditor dalam melakukan eksekusi

jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe.

3. Untuk mengetahui upaya bagi kreditor dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe.

b. Adapun manfaat pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran dan sumber argumentasi berdasarkan ilmiah dengan konsep hak tanggungan pada umumnya, terkhusus yang berkait dengan perlindungan hukum bagi kreditor dalam eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Lhokseumawe.

2. Manfaat Secara Praktis

Penelitian ini juga diharapkan, dapat menjadi masukan bagi para pembaca yang ingin mengetahui tentang hak tanggungan, terlebih kepada para praktisi hukum, terkait perkara perlindungan hukum bagi kreditor dalam eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Lhokseumawe.

3. Manfaat Bagi Peneliti

Penelitian ini bermanfaat sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S.H.) pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, di Universitas Malikussaleh dan sebagai penambah wawasan, serta pengalaman langsung dalam menyelesaikan suatu penelitian hukum.

E. Penelitian Terdahulu

Alasan kajian pustaka dan/atau penelitian terdahulu perlu dicantumkan, agar hasil daripada penelitian ini dapat dianggap benar-benar asli, bukan hasil duplikasi, *copy paste*, dan bukan hasil *plagiarisme*. Maka perlu untuk memaparkan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan penelitian skripsi ini yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Lhokseumawe.” Berikut beberapa penelitian terdahulu yang dipaparkan:

1. Hasil Penelitian Farah Mauliza

Penelitian Farah Mauliza 2023, dengan judul “Pertimbangan Hakim Terhadap Pengembalian Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 47/Pdt.G/2016/PN BNA)”. Hasil penelitian menunjukkan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 47/Pdt.G/2016/Pn. Bna., ialah tanah yang dijadikan objek perkara lalu diikatkan Hak tanggungan secara melawan hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akibat hukum bagi kreditor (Pihak Bank BNI) dalam Putusan Nomor 47/Pdt. G/2016/Pn. Bna., telah terbukti bersalah melakukan kelalaian dan ketidak hati-hatian dalam memberikan kredit kepada Tergugat tanpa menelusuri terlebih dahulu mengenai objek jaminan yang merupakan harta bersama.¹¹

¹¹ Farah Mauliza, 2023, *Pertimbangan Hakim Terhadap Pengembalian Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 47/Pdt. G/2016/PN BNA)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Malikussaleh, Lhokseumawe. <https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/article/view/13500/5602>, Diakses pada 5 Mei 2024.

Persamaan pada penelitian ini yaitu dengan fokus penelitiannya sama-sama membahas terkait objek jaminan hak tanggungan, hanya saja yang membedakan penelitian peneliti dengan penelitian terdahulu diatas yaitu terkait segi pembahasannya, pada penelitian diatas membahas tentang akibat hukum terhadap kreditor (Bank BNI) berdasarkan Putusan Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Bna., sedangkan pada penelitian peneliti membahas terkait perlindungan hukum bagi kreditor dalam melakukan eksekusi hak tanggungan di KPKNL Lhokseumawe.

2. Hasil Penelitian Faizah Anindita

Penelitian Faizah Anindita 2022, dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Aset Hak Tanggungan Yang Di Gugat Oleh Debitor (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 10 K/Pdt/2021)”. Dengan hasil penelitian berisikan 3 poin: (1) Objek lelang di dapatkan langsung oleh pemenang lelang setelah adanya penyerahan atau *levering* yang sebelumnya telah menyelesaikan segala kewajibannya yang berupa pembayaran dan pemberesan dokumen yang terkait dengan proses lelang. (2) Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tercantum dalam berbagai peraturan yang mengatur mengenai lelang maupun jual beli, diantaranya adalah Pasal 1474 KUHPerdata yang memberikan kewajiban kepada penjual untuk melakukan penyerahan apabila telah ada kata sepakat dalam hal penjualan barang. Pada Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 40/PMK.07/2006 pada Pasal 7 dan 8 juga diatur mengenai kewajiban penjual untuk merawat dan menjaga objek jual beli (lelang) sampai pada penyerahan kepada pembeli. Sehingga pemenang lelang sangat terlindungi hak-haknya oleh peraturan perundangan. (3) Upaya yang dapat

dilakukan oleh pemenang lelang apabila objek lelang masih dikuasai pemilik lama ialah dapat meminta permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri setempat atau juga apabila terjadi karena kesalahan penjual maka pemenang lelang dapat mengajukan gugatan keperdataan mengenai objek tersebut.¹²

Persamaan pada penelitian ini yaitu dengan fokus penelitiannya sama-sama membahas terkait penyelesaian hak tanggungan yang dilakukan di kantor pelelangan, hanya saja yang membedakan penelitian peneliti dengan penelitian terdahulu diatas yaitu terkait segi pembahasannya, pada penelitan diatas membahas terkait, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Sedangkan pada judul peneliti, lebih spesifikasi membahas terkait perlindungan hukum bagi kreditor dalam eksekusi jaminan dengan hak tanggungan.

3. Hasil Penelitian Ni Putu Ayu Santi Swasti

Penelitian Ni Putu Ayu Santi Swasti 2022, dengan judul “Perlindungan Hukum Eksekusi Obyek Hak Tanggungan”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, eksekusi dapat dilakukan secara paksa tanpa menunggu kesukarelaan pihak debitor. Hal tersebut dapat dibenarkan karena dilakukan atas perintah Pengadilan Negeri berdasarkan wewenang yang diberikan oleh Undang-undang . Dengan kata lain, kendati terdapat perlawanan dari pihak debitor dalam proses eksekusi meski cacat

¹² Faizah Anindita, 2022, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Aset Hak Tanggungan Yang Di Gugat Oleh Debitor (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 10 K/Pdt/2021)*, Skripsi, Universitas Jember, Fakultas Hukum. <https://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/76000/IFTITAH.pdf?sequence=1&isAllo wed=y>, Diakses pada 7 Mei 2024.

prestasi yang dilakukannya, maka pihak kreditor (dalam hal ini bank) dapat menggunakan kekuatan umum yakni melalui perintah pengadilan.¹³

Persamaan pada penelitian ini yaitu dengan fokus penelitiannya sama-sama membahas terkait perlindungan hukum eksekusi obyek hak tanggungan, hanya saja yang membedakan penelitian peneliti dengan penelitian terdahulu diatas yaitu terkait segi pembahasannya, pada penelitan diatas membahas secara luas terkait eksekusi obyek hak tanggungan. Sedangkan pada judul peneliti, lebih spesifikasi membahas terkait hambatan dan upaya bagi kreditor dalam melakukan eksekusi hak tanggungan.

¹³ Ni Putu Ayu Santi Swasti, 2022, *Perlindungan Hukum Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Skripsi*, Universita Bhayangkara Surabaya. <http://eprints.ubhara.ac.id/1798/>, Diakses pada 10 Mei 2024.