

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM  
EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN DARI  
SITA EKSEKUSI PIHAK KETIGA  
(Studi Putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb)**

**Annisa Puspita Azani**  
E-mail: annisapuspitaaz@gmail.com  
Staff Bank Mandiri Jakarta

**Suraji**  
E-mail: surajiesha@gmail.com  
Penulis Korespondensi  
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

---

**Article Information**

**Keywords:** *Land Mortgage  
Object Execution; Land  
Mortgage; Legal Protection*

**Kata Kunci:** Eksekusi Objek  
Hak Tanggungan; Hak  
Tanggungan; Perlindungan  
Hukum

---

**Abstract**

*This articles aims to explain the legal protection for creditors of his right to the object of the land mortgaged, when executed by another party. This articles uses prescriptive normative legal methods with statute approach. The source of legal materials in this articles uses secondary data from primary, secondary and tertiary legal materials. The technique of collecting legal materials uses literature study (library research) techniques by downloading, copying, collecting literature in the form of books or journals and then qualifying legal materials. Farther, analyzed using the syllogism method with a deductive thinking. The legal issue that arises is that the object of the mortgage that is being auctioned by the creditor to pay off the debtor's debt, is executed by the court because of another case. In accordance with the theory of legal protection by Moch. Isnaeni, creditors can be given protection internally or externally. Internal legal protection is making a debt agreement that regulates the rights and obligations of the parties in the agreement to reduce the risk of loss. Forms of external legal protection is the existence of regulations that are used as a basis for creditors' protection, namely Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 concerning Mortgage Rights. This was proven in the Court Judgement No. 61/Pdt. Plw/2017/PN. Jmb which states that the confiscated of the object of the mortgage must be canceled*

**Abstrak:**

Artikel ini bertujuan untuk menjelaskan perlindungan hukum bagi kreditur atas haknya terhadap objek hak tanggungan, ketika dieksekusi oleh pihak lain. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Sumber bahan hukum adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik studi kepustakaan (*library research*) dengan cara mengunduh (*download*), menyalin (*copy*), mengoleksi literatur yang berupa

buku-buku atau jurnal kemudian mengkualifikasi bahan hukum. Selanjutnya dianalisis menggunakan metode silogisme dengan pola berpikir deduktif. Permasalahan hukum yang timbul yaitu objek hak tanggungan yang sedang dilelang oleh kreditur untuk pelunasan hutang debitur, dilakukan sita eksekusi oleh pengadilan karena adanya perkara lain. Sesuai dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Moch. Isnaeni, kreditur dapat diberikan perlindungan secara internal maupun eksternal. Perlindungan hukum internal yaitu dengan dibuatnya perjanjian hutang-piutang yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian untuk mengurangi resiko kerugian. Bentuk perlindungan hukum eksternal yaitu adanya regulasi yang digunakan sebagai dasar perlindungan kreditur, yakni Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Hal tersebut terbukti di dalam amar Putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb yang menyatakan bahwa sita eksekusi terhadap objek hak tanggungan harus dibatalkan.

---

## **A. Pendahuluan**

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang berperan penting dalam mewujudkan pembangunan nasional. Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian menyalurkannya dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Oleh karena itu, adanya bank sebagai badan usaha yang memiliki arti yuridis akan berperan sangat strategis dalam proses pembangunan nasional.

Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank bertujuan untuk mewujudkan trilogi pembangunan nasional, yaitu meningkatkan kesejahteraan rakyat, meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, serta meningkatkan stabilitas nasional yang sehat dan dinamis (AN Saroinsong, 2014: 136). Penyaluran dalam bentuk kredit ini merupakan kegiatan memberikan pinjaman kepada masyarakat dengan berdasarkan perjanjian antara bank dengan nasabah atau peminjam (debitur) yang bersangkutan.

Pemberian kredit oleh bank kepada debitur biasanya dilakukan melalui perjanjian kredit. Dalam kegiatan operasional pemberian kredit kepada debitur, biasanya ditemukan adanya jaminan hutang. Bank akan melakukan penelitian dari segi hukum terhadap objek jaminan hutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (T. Rusli, 2008: 77). Salah satu tujuannya adalah untuk memberikan rasa aman bagi bank terkait pelunasan kredit apabila debitur cidera janji (NN Sambe, 2016: 76). Terdapat berbagai macam harta benda debitur yang dapat dijadikan jaminan, salah satunya adalah tanah. Di Indonesia, satu-satunya perundang-undangan yang mengatur jaminan atas tanah adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT).

Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, definisi dari 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 hutang tertentu. Hal ini akan memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditur tertentu yang tidak dimiliki oleh kreditur konkuren.

Dalam beberapa kasus, posisi kreditur preferen ini mengalami beberapa masalah meskipun posisinya harus diutamakan. Seperti yang dialami oleh PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk (PT. BTPN) yang dapat dilihat pada putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb. Dalam putusan ini, posisi PT. BTPN sebagai kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama, mengalami permasalahan dalam eksekusi objek hak tanggungan yang ia miliki. Objek hak tanggungan tersebut yang berupa tanah dilakukan sita eksekusi oleh pihak lain berdasarkan Penetapan PN Jambi No. 15/PEKS/2016/PN. Jmb tgl 10 Nov 2016 Jo. BA Penyitaan Eksekusi No. 15/BA.Sit.Eks/2018/PN. Jmb tgl 23 Nov 2016, sedangkan tanah tersebut telah diikat terlebih dahulu oleh hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 05/2013 tanggal 07 Januari 2013 dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 656/2013 tgl 12 Januari 2013 dimana PT. BTPN tersebut sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dan pada saat permohonan sita eksekusi diajukan, PT. BTPN sedang melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan tersebut.

Terdapat kajian penelitian terdahulu yang membahas topik serupa yaitu disampaikan oleh Maria Stephannie Halim dalam skripsi Fakultas Hukum Universitas Airlangga Tahun 2016 yang berjudul, “Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. Dalam penelitian ini dijelaskan mengenai bagaimana UUHT sebagai landasan hukum akan memberikan perlindungan bagi debitur dari perjanjian kredit dibuat sampai lelang eksekusi. Selain itu, terdapat penelitian lain yang ditulis oleh Dikki Jafar Sidiq, dalam thesis Fakultas Hukum Universitas Pasundan Tahun 2018 yang membahas mengenai, “Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Penguasaan Objek Lelang oleh Pihak Debitur dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan”. Dalam penelitian ini menjelaskan mengenai dasar hukum dari pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan serta kaitannya dengan perlindungan pemenang lelang eksekusi tersebut beserta hak-haknya. Sementara perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu penelitian ini akan membahas dari sisi perlindungan hukum terhadap kreditur.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Sumber bahan hukum berasal dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik studi kepustakaan (*library research*) dengan cara mengunduh (*download*), menyalin (*copy*), mengoleksi literatur yang berupa buku-buku atau jurnal kemudian mengkualifikasi bahan hukum. Selanjutnya dianalisis menggunakan metode silogisme dengan pola berpikir deduktif.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), Perjanjian dijelaskan dalam buku ke-III yaitu mengenai perikatan. Pasal 1233 menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Kemudian Pasal 1234 menyebutkan bahwa tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Kemudian terdapat pengertian perjanjian sendiri menurut beberapa ahli. Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kemudian menurut R. Wirjono Prodjodikoro, suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu sendiri (R. Gumanti, 2012: 3).

Salah satu kegiatan bank dalam rangka menyalurkan dana masyarakat adalah dengan cara memberikan kredit kepada masyarakat. Pemberian kredit ini dituangkan ke dalam suatu perjanjian hutang-piutang yang biasanya disebut dengan perjanjian kredit. Dalam praktiknya, perjanjian kredit biasanya berupa perjanjian tertulis yang dapat digunakan sebagai alat bukti di Pengadilan apabila terjadi cidera janji (Yudha & Tuhana, 2018: 294). Perjanjian hutang-piutang yang dilakukan oleh bank sebagai kreditur dengan debitur juga dapat menimbulkan risiko bagi bank itu sendiri. Oleh karena itu, bank akan meminta jaminan kepada debitur sebagai salah satu upaya debitur dalam melunasi hutangnya (L. Mahendra, R.A.R. Murni, Putu Gede A.S., 2016: 268). Salah satu bentuk jaminan adalah jaminan hak tanggungan yang objeknya adalah tanah yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Salah satu tujuan dari adanya pengaturan mengenai jaminan hak tanggungan tersebut adalah untuk memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur. Moch. Isnaeni (2016: 159-160) menyebutkan bahwa perlindungan hukum pada dasarnya dapat ditinjau dari 2 sisi, yaitu perlindungan hukum internal dan eksternal. Perlindungan hukum internal adalah perlindungan yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian agar kepentingan para pihak dapat terakomodir dengan baik. Sedangkan perlindungan hukum eksternal dituangkan dalam bentuk regulasi yang dibuat oleh para penguasa untuk melindungi berbagai macam kepentingan.

Putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb menjelaskan bahwa terdapat masalah bagi PT. BTPN selaku kreditur dalam eksekusi objek hak tanggungannya. Dalam kasus pada putusan tersebut, objek hak tanggungan yang sedang dilakukan lelang oleh PT. BTPN ternyata sedang dilakukan sita jaminan oleh pengadilan karena adanya gugatan wanprestasi antara debitur dari PT. BTPN dengan pihak ketiga.

Sesuai dengan teori perlindungan hukum internal yang dikemukakan oleh Moch. Isnaeni, dalam putusan No. 61/pdt.plw/2017/PN. Jmb, antara PT. BTPN selaku kreditur dengan Ibu Nurhaimah Sirait selaku debitur, telah melakukan perjanjian hutang-piutang berupa perjanjian kredit yang telah diikat dengan Akta Perjanjian Kredit (APK) No. 09 beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) dengan total hutang sebesar Rp. 1.348.157.079,- (Satu Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Seratus Lima Puluh Tujuh Ribu Tujuh

Puluh Sembilan Rupiah). Perjanjian hutang-piutang tersebut juga mencantumkan bahwa terdapat jaminan berupa Tanah seluas 665m<sup>2</sup> beserta bangunan SHM No. 78 tertanggal 3 Desember 2012 a.n. Nurhaimah Sirait, yang mana merupakan milik debitur sendiri. Jaminan ini telah dinyatakan sah dan mengikat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 05/2013 tertanggal 7 Januari 2013 yang mencantumkan bahwa Hak Tanggungan diberikan oleh debitur untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 1.293.700.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Ribu Rubiah), serta diikat pula dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 656/2013 tertanggal 12 Januari 2013 yang di dalamnya tertera bahwa PT. BTPN merupakan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas objek tanah tersebut. Berdasarkan uraian tersebut, proses pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan antara debitur dan kreditur telah sesuai dengan peraturan yang ada yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Mengenai teori perlindungan hukum eksternal yang disampaikan oleh Moch. Isnaeni, dalam kasus yang terdapat dalam putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb, perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menggunakan dasar hukum berupa beberapa regulasi, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb dijelaskan bahwa, antara debitur dengan pihak ketiga memang ada perjanjian hutang piutang antara kedua pihak tersebut, namun tidak ada disebutkan dalam perjanjiannya bahwa objek tanah yang telah menjadi objek hak tanggungan dengan PT. BTPN sebagai pemegangnya tersebut, akan dijadikan jaminan untuk diberikan kepada pihak ketiga tersebut. Berdasarkan kedudukannya, tentu PT. BTPN memiliki hak yang lebih kuat atas eksekusi objek tanah tersebut dibandingkan dengan pihak ketiga, mengingat posisi kreditur tersebut adalah sebagai kreditur preferen pemegang hak tanggungan. Hak preferensi yang dimiliki kreditur tersebut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah diatur yaitu dalam Pasal 6 yang berbunyi, “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Hal ini memenuhi salah satu ciri jaminan Hak Tanggungan yaitu *droit de preference*. *Droit de preference* artinya hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi di kemudian hari. Hal ini dapat menjelaskan pula bahwa jika debitur melakukan wanprestasi maka dalam jaminan kebendaan, kreditur memiliki hak preferensi tersebut untuk memenuhi piutangnya di antara kreditur-kreditur lain dari hasil penjualan harta benda milik debitur.

Selanjutnya, terdapat pula asas *Droit de suite*, yaitu hak tanggungan akan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada. Dalam kasus pada putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb, objek hak tanggungan telah dilakukan sita eksekusi oleh pihak ketiga.

Namun, berdasarkan asas *Droit de suite* objek itu akan tetap diikat oleh hak tanggungan, sehingga kreditur tetap dapat mengeksekusi objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutang debitur.

Kemudian pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan yang mana dalam hal ini adalah kreditur, dapat melakukan eksekusi langsung terhadap objek hak tanggungan. Pasal 14 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi, “*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grossa akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah*”, artinya Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah yang merupakan suatu titel eksekutorial dengan kata-kata, “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dimana Sertifikat Hak Tanggungan tersebut merupakan Akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan merupakan *grosse akta*, yaitu suatu turunan atau salinan akta dari notaris. *Grosse akta* ini memiliki kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBG. Dalam kasus pada putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb, PT. BTPN selaku kreditur juga telah melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan karena debitur sudah dalam posisi kredit macet.

Kemudian terdapat hal lain yang menjadikan landasan bahwa PT. BTPN dalam perkara ini harus mendapatkan perlindungan sebagai kreditur. Hal tersebut terkait dengan asas itikad baik dalam perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu perjanjian kredit memiliki dua belah pihak yang terkait yaitu kreditur dan debitur, maka kedua belah pihak tersebut wajib melaksanakan perjanjian berdasarkan asas itikad baik tersebut. Dalam proses pemberian kredit dari PT. BTPN dengan Nurhaimah Sirait telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam perkara tersebut, dikatakan bahwa uang kredit sudah diterima dan dinikmati oleh Nurhaimah Sirait sehingga perjanjian kredit telah dapat dikatakan riil dan sah menurut hukum. Hal ini dapat dilihat dalam Akta Perjanjian Kredit (APK) No. 09 beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) dengan total hutang sebesar Rp. 1.348.157.079,- (Satu Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Seratus Lima Puluh Tujuh Ribu Tujuh Puluh Sembilan Rupiah) dengan jaminan berupa Tanah seluas 665m<sup>2</sup> beserta bangunan SHM No. 78 tertanggal 3 Desember 2012 a.n. Nurhaimah Sirait, yang mana merupakan milik debitur sendiri. Jaminan ini telah dinyatakan sah dan mengikat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 05/2013 tertanggal 7 Januari 2013 yang mencantumkan bahwa Hak Tanggungan diberikan oleh debitur untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 1.293.700.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Ribu Rubiah), serta diikat pula dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 656/2013 tertanggal 12 Januari 2013 yang di dalamnya tertera bahwa PT. BTPN merupakan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas objek tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, perlindungan hukum terhadap PT. BTPN selaku kreditur dalam kasus pada putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb dapat dilakukan berdasarkan penerapan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Moch. Isnaeni mengenai Perlindungan

Hukum Internal dan Perlindungan Hukum Eksternal. Bentuk perlindungan hukum internal yang dilakukan dalam kasus tersebut ialah dengan dibuatnya perjanjian hutang-piutang yang didalamnya juga memuat mengenai jaminan. Perjanjian hutang-piutang yang dilakukan antara PT. BTPN selaku kreditur dengan Nurhaimah Sirait selaku debitur berupa perjanjian kredit. Perjanjian kredit berlaku sebagai undang-undang antara PT. BTPN dan Nurhaimah Sirait selaku kreditur dan debitur, sehingga segala tindakan yang dilakukan antara kreditur dan debitur harus sesuai dengan perjanjian tersebut. Berdasarkan perjanjian kredit ini dicantumkan pula mengenai jaminan yang diikat oleh hak tanggungan. Perjanjian tersebut memberikan hak kepada kreditur yang tujuannya untuk memberikan perlindungan. Misalnya adanya hak preferen bagi kreditur atas objek hak tanggungan yang berhubungan dengan hak eksekutorial. Objek yang diikat oleh hak tanggungan tersebut telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai bukti sekaligus perlindungan bagi PT. BTPN untuk menjamin haknya sebagai kreditur. Selanjutnya penerapan dari perlindungan hukum eksternal pun juga diterapkan dalam kasus tersebut. Adanya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan regulasi-regulasi lainnya merupakan bentuk perlindungan hukum eksternal karena peraturan-peraturan yang tertera di dalam regulasi tersebutlah yang dijadikan dasar untuk memberikan perlindungan terhadap PT. BTPN selaku kreditur dalam kasus tersebut.

#### **D. Simpulan**

Sesuai dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Moch. Isnaeni, di dalam kasus yang terdapat pada putusan No. 61/Pdt.Plw/2017/PN. Jmb., perlindungan hukum internal dan eksternal dapat diterapkan kepada PT. BTPN selaku kreditur. Perlindungan hukum internal adalah perlindungan yang dibuat sendiri oleh para pihak yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang artinya perjanjian kredit yang dibuat oleh PT. BTPN selaku kreditur dengan Nurhaimah Sirait selaku debitur merupakan perwujudan dari perlindungan hukum secara internal. Selanjutnya perlindungan hukum eksternal dituangkan dalam regulasi yang dibuat oleh para penguasa dimana dalam kasus ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan perundang-undangan lainnya.

#### **E. Saran**

Bagi kreditur ketika hendak melakukan perjanjian hutang-piutang yang terdapat jaminan di dalamnya harus memastikan terlebih dahulu apakah objek yang dijadikan jaminan tersebut bebas dari sengketa atau tidak. Kreditur harus memiliki akta, sertifikat, dan surat-surat lainnya untuk mengikat objek jaminan tersebut untuk mengurangi risiko kerugian ketika timbul masalah di kemudian hari.

## F. Daftar Pustaka

### Buku

- Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hal.137-139
- Lukman Santoso AZ. 2011. *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo. hal. 102
- M. Yahya Harahap. 2011. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Moch. Isnaeni 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: PT. Revka Petra Media
- Subekti. 2019. *Hukum Perjanjian*. (Cetakan ke-20). Jakarta: PT. Intermasa

### Jurnal

- Andrew Nathanael Saroinsong. 2014. "Fungsi Bank dalam Sistem Penyaluran Kredit Perbankan". *Jurnal Lex Privatum, VolIII/No.3/Ags-Okt/2014*. Manado: Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi
- Fransisca Kusuma Aryani. 2018. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit". *Jurnal Hukum Adigama Universitas Tarumanegara, Vol. I/No.1/2018*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara
- L. Mahendra, R.A.R. Murni, Putu Gede A.S. 2016. "Perlindungan Hak-Hak Kreditur dalam hal Adanya Pengalihan Benda Jaminan oleh Pihak Debitur". *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Vol. I/No. 2/2016*. Bali: PMK Fakultas Hukum Universitas Udayana
- Newfriend N. Sambe. 2016. "Fungsi Jaminan terhadap Pemberian Kredit oleh Pihak Bank menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998". *Jurnal Lex Crimen Vol. V/No.4/Apr-Jun/2016*. Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi
- Niken Prasetyawati, Tony Hanoraga. 2015. "Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang". *Jurnal Sosial Humaniora Vol. 8/No.1/ Juni 2015*. Bogor: Fakultas Hukum Universitas Djuanda
- R. Gumanti. 2012. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPperdata)". *Jurnal Pelangi Ilmu. Vol. 05/No.01/2012*. Gorontalo: Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
- Tami Rusli. 2008. "Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Vol. III/No. 2/Juli-2008*. Lampung: Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung



Yudha Sindu Riyanto & Tuhana. 2018. “Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar Kabupaten Sukoharjo”. *Jurnal Private Law, Vol. VI/No. 2/Juli- Desember 2018*. Surakarta: Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

### **Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

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

### **Internet**

Tri Jata Ayu Pramesti, S.H., *Arti Droit De Suite*, diperoleh pada 20 Januari 2021 pukul 14.20 WIB, melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5460284e38e70/arti-droit-de-suite/>