

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang

Masa sekarang tentu sudah tidak asing lagi dengan istilah perkreditan. Untuk mewujudkan suatu kesejahteraan dan pembangunan ekonomi maka seiring berkembangnya zaman masyarakat akan memilih untuk mendapatkan dana yang diperoleh melalui kredit. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (untuk kemudian disebut UU Perbankan) yaitu kredit adalah penyedia dana atau tagihan yang bisa diselaraskan dengan hal demikian, berdasarkan persetujuan atau kata sepakat pinjam-meminjam diantara kedua belah pihak yaitu bank dan perorangan yang mengharuskan seorang peminjam segera melunasi utangnya sesudah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Hubungan hukum antara bank selaku kreditur dengan nasabah peminjam selaku debitur diikat dengan suatu perjanjian tertulis. Bahkan dalam berbagai peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, bank tak diizinkan memberikan kredit tanpa adanya perjanjian secara tertulis.¹ Seperti ketentuan dalam Pasal 1320 BW yang menyatakan bahwa suatu perjanjian akan berlaku jika memenuhi 4 (empat) syarat yaitu : kata sepakat, kecakapan guna membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang diperbolehkan. Apabila syarat tersebut telah terpenuhi dan disepakati maka

¹ M.Bahsan, *Hukum dan Ketentraman Perbankan di Indonesia*, Grafiti, Jakarta, 2003, h. 81

keduanya yakni pemberi kredit dan penerima kredit diharuskan menuangkan dalam bentuk perjanjian kredit.² Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.³ Untuk mendukung pelaksanaan pemberian kredit maka perlu adanya suatu lembaga jaminan guna melindungi kepentingan para pihak baik bagi pihak kreditur maupun debitur. Merujuk dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (untuk selanjutnya disebut UU Kepailitan), pengertian kreditur merupakan orang yang memiliki piutang disebabkan karena adanya perjanjian atau Undang – Undang kemudian dapat ditagih di muka pengadilan. Sedangkan pengertian debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.

Dalam suatu perjanjian kredit perbankan, pihak Bank akan menggunakan dana milik masyarakat sebagai penyalur kredit atau pihak yang akan meminjamkan dana kepada debitur dengan imbalan berupa bunga yang nantinya akan dibayar oleh debitur beserta pinjamannya. Oleh karena itu, bank berkewajiban untuk menjaga dana tersebut agar pinjaman debitur dapat kembali kepada bank. Kemudian, daripadanya guna sebuah jaminan pembayaran ulang kredit yang diberikan oleh debitur seyogyanya bank meminta adanya jaminan dari debitur. Jaminan dapat

² Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h. 32

³ Ida Bagus Gde Gni Wastu, *Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat*, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Universitas Udayana, 2016-2017, h. 84

diklasifikasikan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.⁴ Jaminan perorangan yakni perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dimana seorang ketiga, yang menjamin tercukupinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur). Sedangkan jaminan kebendaan berupa menyediakan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan pembayaran kewajiban (utang) seorang debitur.⁵ Pada umumnya masyarakat lebih banyak menggunakan jaminan kebendaan, seperti contoh jaminan berupa hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan. Pemberian jaminan yang diberikan Hak Tanggungan yang didahului dengan adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terjadi apabila sertipikat hak atas tanah belum di roya. Roya adalah pencatatan serupa atau penghapusan terhadap buku tanah Hak Tanggungan karena hak tanggungan telah hapus. Sehingga, jika tidak terdapat alasan tersebut maka langsung dilakukan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁶

Sebagaimana yang diketahui pula bahwa berdasarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) pada Pasal 5 ayat (1) dan (2) menyebutkan hak yang bisa dijadikan jaminan Hak Tanggungan yaitu :

- (1). Hak atas tanah yang bisa dibebani Hak Tanggungan adalah :

⁴ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996 (selanjutnya disingkat R. Subekti I), h. 17

⁵ *Ibid.*, h. 18

⁶ Marnitha, Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Indonesia), *Fiat Justitia*, Universitas Lampung, Vol.10, No. 3, 2016, h. 526

1. Hak Milik, berdasarkan pada Pasal 25 UUPA yang menyatakan bahwa “hak milik dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”;
 2. Hak Guna Usaha, berdasarkan Pasal 33 UUPA yang menyatakan bahwa “hak guna usaha bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”;
 3. Hak Guna Bangunan, berdasarkan Pasal 39 UUPA yang menyatakan bahwa “hak guna bangunan bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”.
- (2). Selain hak-hak atas tanah seperti yang dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku harus didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Adanya suatu jaminan tersebut harus dilakukan oleh bank untuk memudahkan penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu keadaan disebabkan kelalaian atau kesalahannya, kedua belah pihak tak dapat memberikan prestasi seperti yang sudah ditetapkan dalam perjanjian.⁷ Menurut pendapat Subekti, wanprestasi seseorang debitur terdiri dari 4 (empat) macam yaitu:

- a. Tak menjalankan atas prestasi untuk dilakukannya;
- b. Melakukan atas hal yang dijanjikan, tetapi tidak seperti yang dijanjikan;

⁷ Nindyo Phraamono, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003, h. 21

- c. Menjalankan atas hal yang dijanjikan tapi terlambat;
- d. Menjalankan hal yang menurut perjanjian tak boleh dijalankan.⁸

Dalam proses pemberian kredit, walaupun bank telah melakukan sesuai dengan prinsip kehati-hatian, serta memberi acuan dengan rinci terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity to create sources of funding*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), wewenang untuk meminjam (*competence to borrow*), dan prospek usaha debitur (*condition of economy and sector business*)⁹, namun dalam kenyataannya masih ada pula kredit yang telah diterbitkan oleh bank tidak berakhir dengan baik. Tak sedikit debitur yang mengalami kredit macet karena tidak dapat memenuhi prestasinya atau melunasi kreditnya dalam kurun waktu tertentu.¹⁰ Terlebih jika dalam pemberian kredit tersebut disertai dengan adanya bunga kredit. Berdasarkan Pasal 1765 BW diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian. Dilanjutkan dengan Pasal 1766 BW yang menyatakan siapa yang telah menerima pinjaman dan membayar bunga yang tidak telah diperjanjikan tidak dapat menuntutnya kembali, maupun mengurangnya dari jumlah pokok, kecuali apabila bunga yang dibayar itu melebihi bunga menurut Undang-Undang, dalam hal mana uang yang telah dibayar selebihnya dapat dituntut kembali atau dikurangkan dari jumlah pokok. Pembayaran bunga tidak diperjanjikan tidak mengharuskan si berutang untuk membayar secara berkelanjutan, tetapi bunga yang telah diperjanjikan harus

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, h. 45

⁹ Bektu Crestiantoro, "Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Semarang", *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2006, h. 3

¹⁰ *Ibid.*, h. 10

dibayar sampai pada pengembalian atau penitipan uang pokoknya, meski dalam pengembalian atau penitipan sudah dilakukan setelah lewatnya waktu utangnya dapat ditagih.¹¹ Oleh karena itu, walaupun debitur telah membayar pokok kredit hingga lunas namun masih tersisa bunga kredit yang belum dibayarkan hingga waktu yang telah diperjanjikan tetap dikatakan bahwa debitur tersebut melakukan tindakan wanprestasi. Dalam hal debitur melakukan pelunasan pada utang pokok namun masih tersisa tunggakan bunga kredit, biasanya terjadi pada kasus kredit yang diperuntukkan bagi kredit modal kerja. Kredit modal kerja merupakan kredit yang khususnya untuk membiayai kebutuhan modal lancar yang biasanya habis dalam satu atau beberapa kali siklus usaha atau proses produksi.¹² Tidak hanya pinjaman pokok dan bunga, para pihak yang telah menandatangani perjanjian kredit harus memahami hak dan kewajiban masing-masing dan memahami bahwa dalam perjanjian kredit terdapat syarat dengan klausul. Itu artinya ada beberapa persyaratan yang harus dipatuhi juga oleh debitur. Bila syarat tersebut dilanggar, maka debitur telah melakukan wanprestasi dan memiliki konsekuensi yaitu berupa pembayaran denda.¹³ Sehingga dalam hal ini apabila debitur mendapatkan fasilitas kredit, maka ada 3 kewajiban yang harus dipenuhi, yaitu berupa pinjaman pokok, bunga, dan juga denda bilamana debitur terlambat membayar pinjaman pokok dan bunganya.

¹¹ R. Subekti I, *Op.Cit.*, h. 6-7

¹² Moch Dzulkriom dan Maria Goretti Wi Endang, Analisa Pemberian Kredit Modal Kerja Sebagai Upaya Mengantisipasi Terjadi Kredit Bermasalah, *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 24, No. 2, 2015, h. 3

¹³ Mohammad Wisno Hamim, Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) Bank Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank Terhadap Resiko Dalam Perjanjian Kredit Bank, *Lex Crimen*, Vol. VI, No. 1, 2017, h.51

Ketika sewaktu-waktu jika debitur wanprestasi atau tidak mampu membayar kewajiban atau pinjamannya baik itu pinjaman pokok ataupun hanya tersisa bunga kredit kepada bank, maka jaminan milik debitur yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan eksekusi mengingat pada sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.¹⁴ Penjualan agunan bisa dilaksanakan dengan di bawah tangan atau dengan cara lelang melalui kantor lelang negara / swasta. Dengan maksud guna mempercepat penyelesaian kredit dalam rangka mengurangi risiko bank.¹⁵ Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut menurut Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT), dilakukan dengan cara pelelangan. Lelang umum adalah penjualan barang di muka umum yang dilakukan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.¹⁶ Penjualan lelang wajib dilaksanakan berdasar cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 BW yaitu harus terjadi di muka umum, menurut kebiasaan-kebiasaan setempat, dan di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Sedangkan macam-macam lelang terbagi menjadi:¹⁷

¹⁴ Evie Hanavia dan Widodo Tresno Novianto, Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan, *Jurnal Repertorium*, Universitas Sebelas Maret Surakarta, No. 1, Vol. IV, 2017, h. 22

¹⁵ Novrilanimisy, Tan Kamello, at al, Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Macet Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia dan Hambatannya Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Binjai, *USU Law Journal*, Vol. 2, No. 3, 2014, h. 140

¹⁶ Rachmadi Utsman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, h. 20

¹⁷ *Ibid.*, h. 29

1. Lelang Eksekusi: lelang yang bertujuan menjalankan putusan atau penetapan pengadilan, berkas yang dipersamakan dengan itu, dan / atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang – undangan;

2. Lelang Non-eksekusi Wajib, dengan menjalankan penjualan barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diharuskan dijual dengan lelang;

3. Lelang Non-eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Kreditur dapat melakukan eksekusi lelang yang dengan didasarkan pada akta Notaris yang dibuat dalam bentuk eksekutorial, karena menurut ketentuan Undang-Undang *grosse* dari akta notaris mempunyai kekuatan eksekutorial. Dengan memiliki kekuatan eksekutorial yakni memiliki kuasa guna dijalankan seperti keputusan pengadilan, maka pada kepala dari akta Notaris harus dicantumkan “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, berdasar pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (untuk selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman).¹⁸

Selanjutnya untuk pelaksanaan lelang bisa dijalankan melalui bantuan balai lelang atau KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 13 menyatakan bahwa KPKNL / Pejabat Lelang Kelas II tak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Bentuk pelaksanaan eksekusi berupa pengosongan obyek,

¹⁸ *Ibid.*

hal ini tertuang dalam Pasal 218 ayat (2) RBg yang menegaskan jika terdapat pihak yang dikalahkan ingkar untuk mengosongkan barang yang tidak bergerak yang telah dijualnya itu, maka Ketua Pengadilan Negeri yang dikuasakan mengeluarkan surat perintah kepada seorang pegawai yang berhak menjalankan exploit dengan tegas, jika dibutuhkan dengan pertolongan polisi, barang tersebut ditinggalkan dan dikosongkan oleh pihak yang dikalahkan bersama semua orang yang ikut padanya dan segala barang-barangnya.¹⁹

Dalam praktiknya sering dijumpai objek yang dijadikan jaminan dibebankan dengan beberapa (lebih dari satu) Hak Tanggungan. Terhadap pelaksanaannya pembebanan hak tanggungan atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan, dengan adanya sisa utang pembelian rumah yang belum lunas terlebih yang belum lunas adalah sisa bunga maka dapat dilakukan Royas Parsial pada tanah yang dibebani hak tanggungan.²⁰ Royas Parsial sangat berlawanan dengan prinsip pada Pasal 2 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika telah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam hal ini prinsip tidak bisa dibagi berarti bahwa hak tanggungan membebani secara menyeluruh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Akan tetapi, misalnya seorang debitur memiliki utang terhadap kreditur sebesar 7 Milyar dengan adanya jaminan berupa 6 hak atas tanah dengan nilai jaminan sebesar 8 Milyar, kemudian debitur melunasi utang pokok sebesar 7 Milyar tetapi masih tersisa utang berupa bunga kredit sebesar 1 Milyar yang belum

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, h. 72

²⁰ Mega Ria Sagita, Kashadi, dan Siti Malikhatun Badriyah, Pelaksanaan Royas Partiel Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Diponegoro Law Review*, Vol. 5, No. 2, 2016, h. 1

terbayar. Dengan adanya, pelunasan utang pokok, maka debitur / pemberi hak tanggungan mengajukan royalti parsial atas 4 hak atas tanah sehingga tersisa 2 hak atas tanah sebagai jaminan atas bunga kredit yang belum terbayarkan sebesar 1 Milyar. Oleh karena, adanya sisa 2 hak atas tanah tersebut, kreditur akan mengajukan eksekusi lelang terhadap 1 hak atas tanah terlebih dahulu atau yang disebut dengan lelang eksekusi sebagian / lelang eksekusi parsial.²¹ Dengan adanya, kasus tersebut tentunya akan berdampak pada kedudukan dari kreditur pemegang hak tanggungan sehingga diperlukan upaya hukum untuk melindungi kedudukan kreditur bilamana debitur wanprestasi atas sisa utang kredit tersebut.

II. Rumusan Masalah

Dari penjabaran latar belakang di atas, kemudian dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan royalti parsial dengan adanya pelunasan sebagian utangnya?
2. Apa upaya hukum dari kreditur bilamana hasil lelang eksekusi parsial obyek Hak Tanggungan tidak mencukupi utang debitur?

III. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis objek Hak Tanggungan dapat dilakukan royalti parsial atau tidak dengan adanya pelunasan sebagian utangnya.
2. Untuk menganalisis upaya hukum apabila hasil dari lelang eksekusi parsial obyek Hak Tanggungan tidak mencukupi utang debitur.

²¹ Ivor Ignasius Pasaribu, "Dapatkah Dilakukan Lelang Parsial atas Hak Tanggungan?", www.hukumonline.com, 01 Agustus 2012, dikunjungi pada tanggal 20 Oktober 2020

IV. Manfaat Penelitian

1. Manfaat akademis dapat menambah ilmu pengetahuan dan pemahaman dari peneliti secara teoritis berkaitan terhadap lelang eksekusi parsial atas obyek hak tanggungan
2. Manfaat Praktis digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi instansi perbankan maupun masyarakat yang berkaitan dengan lelang eksekusi parsial atas obyek hak tanggungan

V. Metode Penelitian

a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam tesis ini didasarkan pada metode penelitian yuridis normatif, berdasarkan upaya penemuan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin hukum yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

b. Pendekatan Masalah

Penerapan metode pendekatan penelitian ini guna memperoleh pemecahan masalah yaitu secara *statute approach* dan *conceptual approach*. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang dikaji.²² Pendekatan secara *conceptual approach* dilakukan dengan cara membahas keyakinan para ahli untuk dijadikan landasan pendukung pembahasan tesis. Dengan demikian, segera ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum seperti

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015, h. 93

konsep lelang eksekusi dan hak tanggungan serta asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan hukum, seperti asas tidak dapat dibagi-bagi.²³

c. Sumber Bahan Hukum

Penulisan tesis ini menggunakan 2 (dua) macam bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rumusan masalah yang dibahas dalam tesis ini, diantaranya yaitu:

1. *Burgerlijk Wetboek (Staatsblad 1847 Nomor 23).*
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3473)
4. Undang-Undang Republik Indonesia 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)
5. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara

²³ *Ibid*

Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)

6. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 1298, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987)
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443)
8. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076)
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280)
10. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

12. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
13. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum
14. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1610 Tahun 1995 tentang Pelaksana Roya Parsial

d. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yaitu peneliti dengan studi kepustakaan (*library research*) dalam mendapat bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

e. Analisis Bahan Hukum

Inventaris bahan hukum, kemudian dianalisis untuk mendapatkan jawaban atas rumusan masalah yang dibahas dalam tesis ini dengan tujuan memberikan hasil yang dapat dipertanggung-jawabkan secara sistematis.

VI. Sistematika Penulisan

Penulisan dalam tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-bab yang disesuaikan dengan luas pembahasan. Sistematika dalam tesis ini yaitu sebagai berikut :

Bab I, sebagai Bab Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang permasalahan, rumusan masalah yang berisi isu hukum yang diuraikan dalam latar belakang, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan pertanggungjawaban sistematika.

Bab II, pembahasan mengenai Roya Parsial Hak Tanggungan Dengan Adanya Pelunasan Sebagian Utangnya. Terdiri dari beberapa sub-bab yaitu prinsip-prinsip Hak Tanggungan, pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan roya parsial Hak Tanggungan.

Bab III, pembahasan mengenai Upaya Hukum Hasil Lelang Eksekusi Parsial Obyek Hak Tanggungan Tidak Mencukupi Pelunasan Utang Debitur. Terdiri dari beberapa sub-bab yaitu hak-hak pemegang Hak Tanggungan terhadap debitur, upaya hukum gugatan wanprestasi, dan upaya hukum kepailitan.

Bab IV, penutup yang berisi kesimpulan akhir yang dilakukan pada bab-bab sebelumnya, yang merupakan jawaban dari masalah yang dikemukakan dalam latar belakang penelitian dan berisikan saran untuk diharapkan bisa memberi manfaat kepada masyarakat luas.