

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR  
TERHADAP ADANYA GUGATAN PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM OLEH DEBITUR SEBAGAI  
UPAYA PEMBATALAN LELANG PADA OBJEK  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**Dara Savira Priatna**

**201910115050**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2024**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Sebagai Upaya Pembatalan Lelang Pada Objek Jaminan Hak Tanggungan

Nama Mahasiswa : Dara Savira Priatna

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115050

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum



Pembimbing I

Pembimbing II

Heru Siswanto, S.H., M.Kn

NIDN. 0302058801

Esther Masri, S.H., M.Kn

NIDN. 0312017904

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Sebagai Upaya Pembatalan Lelang Pada Objek Jaminan Hak Tanggungan

Nama Mahasiswa : Dara Savira Priatna

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115050

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Jakarta, 24 Juli 2024

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Dr. Rahmat Saputra, S.H., M.H

NIDN. 0304058306

Penguji I : Dr. Sugeng, S.H., M.H., M.Hum

NIDN. 0304027301

Penguji II : Heru Siswanto, S.H., M.H

NIDN. 0302058801

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

Diana Fitriana, SH, MH

NIDN. 0424039003

Dekan

Fakultas Hukum

Dr. Rr. Dijan Widijowati, SH, MH

NIDN. 0403096602

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dara Savira Priatna  
NPM : Dara Savira Priatna  
TTL : Jakarta, 30 Januari 1999  
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang Berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Sebagai Upaya Pembatalan Lelang Pada Objek Jaminan Hak Tanggungan” adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Jakarta, 24 Juli 2024

Yang membuat pernyataan



Dara Savira Priatna

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dara Savira Priatna  
NPM : 201910115050  
TTL : Jakarta, 30 Januari 1999  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty – Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Sebagai Upaya Pembatalan Lelang Pada Objek Jaminan Hak Tanggungan”** Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan penuh tanggung jawab.

Jakarta, 24 Juli 2024

Yang



Dara Savira Priatna

## ABSTRAK

**Dara Savira Priatna. 201910115050.** Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Sebagai Upaya Pembatalan Lelang Pada Objek Jaminan Hak Tanggungan

Undang-undang Perbankan mengatur bahwa dalam memberikan fasilitas kredit, kreditur berhak meminta jaminan kepada debitur, di mana salah satu jaminan kredit adalah jaminan hak tanggungan. UU Hak Tanggungan mengatur bahwa Hak Tanggungan dapat berupa hak atas tanah seperti hak milik. Dalam praktiknya perjanjian kredit tidak selalu berjalan mulus di mana seringkali debitur tidak melaksanakan kewajibannya dalam memenuhi prestasinya untuk melunasi hutang (wanprestasi), sehingga untuk membayar ganti kerugian akibat debitur wanprestasi, kreditur selaku penerima hak tanggungan berhak melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan untuk melunasi hutang debitur. Namun dalam praktiknya banyak debitur yang justru menggugat kreditur dengan alasan lelang yang dilakukan tidak sesuai prosedur. Adanya gugatan kepada kreditur terhadap proses lelang ini tentu dapat merugikan kreditur, karena dengan adanya gugatan dapat berakibat pada batalnya lelang, dengan begitu tentu kreditur mengalami kerugian yang berlipat akibat dari debitur wanprestasi dan juga akibat lelang yang telah dilaksanakan lalu dibatalkan. Tujuan dalam penulisan skripsi ini untuk menganalisis secara yuridis bagaimana perlindungan yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan kepada kreditur terhadap proses lelang yang digugat oleh debitur. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan mengkaji bahan pustaka.

Hasil penelitian ditemukan bahwa UU Hak Tanggungan mengatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b dan penjelasan Pasal 4 ayat (1) huruf a *Juncto* Pasal 6, mengatur bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak istimewa terhadap objek jaminan hak tanggungan dengan mendapatkan pelunasan piutang dengan hak mendahului dari para kreditur-kreditur lainnya. Kreditur mendapatkan perlindungan hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan melalui Pasal 11 ayat (2) huruf J UU Hak Tanggungan yang mengatur bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan. Selain itu, diatur dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

**Kata kunci:** Perlindungan Hukum, Lembaga Perbankan, Hak Tanggungan.

## **ABSTRACT**

**Dara Savira Priatna. 201910115050.** *Legal Protection for Creditors Against Unlawful Acts Lawsuit by Debtors as Efforts to Cancel Auction on Collateral Objects of Mortgage Rights*

*The Banking Law regulates that when providing credit facilities, creditors have the right to ask for collateral from the debtor, where one of the credit collaterals is a mortgage guarantee. The Mortgage Rights Law regulates that mortgage rights can be in the form of land rights such as property rights. In practice, credit agreements do not always run smoothly, where debtors often do not carry out their obligations in fulfilling their achievements to pay off debts (default), so that to pay compensation due to debtor default, the creditor as recipient of mortgage rights has the right to auction the object of mortgage rights to pay off the debtor's debt. However, in practice, many debtors actually sue creditors on the grounds that the auction was not carried out according to procedures. The existence of a lawsuit against the creditor regarding the auction process can certainly be detrimental to the creditor, because a lawsuit can result in the auction being cancelled, thus of course the creditor will experience multiple losses as a result of the debtor defaulting and also as a result of the auction which has been held and then cancelled. The aim of writing this thesis is to analyze juridically the protection provided by the Mortgage Law to creditors in the auction process sued by the debtor. The research method used is normative legal research carried out by reviewing library materials.*

*The results of the research found that the Mortgage Rights Law regulates in Article 20 paragraph (1) letter b and the explanation of Article 4 paragraph (1) letter a Juncto Article 6, regulating that creditors holding mortgage rights have special rights over the object of the mortgage right by getting the bill repaid by preemptive rights from other creditors. Creditors obtain legal protection for the object of the mortgage right through Article 11 paragraph (2) letter J of the Mortgage Rights Law which regulates that the person giving the mortgage right will release the object of the mortgage right at the time of exercising the mortgage right. Apart from that, it is regulated in Article 25 of the Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.06/2020 of 2020 concerning Auction Implementation Guidelines which states that auctions that have been carried out in accordance with applicable regulations cannot be cancelled.*

**Keywords:** *Legal Protection, Banking Institutions, Mortgage Rights.*

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh.

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah. Segala puji bagi Allah SWT, Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada Rasulullah SAW, beserta keluarga, sahabat, dan orang-orang yang mengikuti beliau hingga akhir. Penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan limpahan Rahmat dan Hidayat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat waktu meski dengan melalui perjuangan berliku, sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulisan Karya tulis ini Penulis memilih judul: Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Sebagai Upaya Pembatalan Lelang Pada Objek Jaminan Hak Tanggungan. Penulis menyadari bahwa materi skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Yt h. Bapak Irjen Pol. (Purn) Prof. Dr. H. Bambang Karsono, Drs, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
2. Yth. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati S.H. M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
3. Yth. Ibu Diana Fitriana, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
4. Yth. Bapak Dr. Anggraeni Haryani Putri S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing Akademik, yang selalu memberikan bimbingan kepada saya selama menjalani masa perkuliahan;
5. Yth. Bapak Heru Siswanto, S.H. M.H., selaku Dosen Pembimbing materi yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya serta memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

6. Yth. Ibu Esther Masri, S.H M.Kn. selaku Dosen Pembimbing teknis yang sudah banyak memberikan bimbingan kepada penulis terutama terkait dengan teknis penulisan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik sesuai kaidah-kaidah pada buku pedoman penulisan skripsi yang terdapat di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
7. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh sivitas akademika yang telah berperan penting dalam proses pembelajaran;
8. Kedua orang tua saya, Ibu Oktia Riminsih yang telah melahirkan saya dengan susah payah dan mengorbankan Nyawanya, dan telah membesarkan saya dengan cinta dan kasih sayang sepanjang jalan. Serta Bapak Teguh priatna yang telah menginspirasi saya, dan telah membesarkan dan mendidik saya dengan penuh Kasih sayang dan pengorbanan;
9. Adik saya Rangga Dawai Priatna yang telah mendukung dan memotivasi saya untuk terus belajar;
10. Seluruh sahabat terbaik saya di kelas B Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Angkatan 2019, Khususnya Intan Reffina, Fiqih Putri Purnamawati, Siti Rahmah, Sicillia Kristianti Pakpahan ;

Selama penelitian dan penulisan skripsi ini banyak sekali hambatan yang penulis alami, namun berkat bantuan, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulis beranggapan bahwa skripsi ini merupakan karya terbaik yang dapat penulis persembahkan. Tetapi penulis menyadari bahwa tidak tertutup kemungkinan bahwa didalamnya terdapat kekurangan-kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang dapat membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya Wassalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh.

Jakarta, 09 Juli 2024



Penulis,

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	11
1.3. Tujuan Penelitian .....	11
1.4. Kegunaan Penelitian .....	12
1.5. Kerangka Konseptual.....	12
1.6. Kerangka Teoretis.....	14
1.7. Kerangka Pemikiran .....	18
1.8. Penelitian Terdahulu.....	19
1.9. Metode Penelitian .....	24
1.10. Sistematika Penulisan .....	28
<b>BAB II TINJAUAN TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PERBUATAN MELAWAN HUKUM, KREDITUR, DEBITUR, LEMBAGA PERBANKAN DAN PERJANJIAN KREDIT</b> .....	<b>30</b>
2.1 Tinjauan tentang Perlindungan Hukum .....	30
2.1.1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	30
2.1.2. Bentuk Perlindungan Hukum .....	31
2.2 Tinjauan tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	32
2.2.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	32
2.2.2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	33
2.2.3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum .....	34
2.3 Tinjauan tentang Lembaga Perbankan.....	36
2.3.1. Hukum Perbankan di Indonesia.....	36

2.4	Hak Tanggungan.....	40
2.4.1.	Pengertian Hak Tanggungan .....	40
2.4.2.	Ciri dan Asas Hak Tanggungan.....	41
2.4.3.	Ciri dan Asas Hak Tanggungan.....	43
<b>BAB III GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH DEBITUR TERHADAP PROSES LELANG HAK TANGGUNGAN .....</b>		<b>46</b>
3.1	Perkara pada Putusan Nomor 66/Pdt.G/2017/PN.Kd <i>Jo</i> Putusan Nomor 33/PDT/2018/PT KDI <i>Jo</i> Putusan Nomor 528 K/Pdt/2019 <i>Jo</i> Putusan Nomor 992 PK/Pdt/2020.....	46
3.1.1.	Duduk Perkara .....	46
3.1.2.	Alat bukti.....	47
3.1.3.	Putusan Hakim .....	49
3.2	Eksekusi Lelang Hak Tanggungan .....	50
<b>BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP ADANYA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH DEBITUR SEBAGAI UPAYA PEMBATALAN LELANG PADA OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN .....</b>		<b>55</b>
4.1.	Aspek Hukum Kedudukan Kreditur Selaku Lembaga Perbankan Terhadap Jaminan Hak Tanggungan.....	55
4.2.	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Selaku Lembaga Perbankan Terkait Adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur dalam Hal Pembatalan Lelang .....	64
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>77</b>
5.1.	Simpulan.....	77
5.2.	Saran .....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>79</b>

## DAFTAR SINGKATAN

Singkatan	Arti dan Keterangan
UUD NRI 1945	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
KUHPerdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
HIR	<i>Herziene Indonesich Reglement</i>
RGB	<i>Rechtreglement voor de Buitengewesten</i>
UU	Undang-Undang
UUHT	Undang-Undang Hak Tanggungan
PERMENKEU	Peraturan Menteri Keuangan

## MOTO

“إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا”

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

Q.S *Al-Insyirah* : 6

## PERSEMBAHAN

**Karya ini dipersembahkan dari penulis untuk :**

1. Keluarga yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam setiap langkah dan perjuangan yang saya lalui
2. Teman-teman yang selalu mendukung saya dalam menjalani perkuliahan
3. Dosen dan tenaga pengajar di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah ikhlas dalam memberikan segala ilmunya

