

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS
PERLAWANAN DEBITUR DALAM PENUNDAAN
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

Oleh:

INDAH AGUSTINA

NPM : 202010115009



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

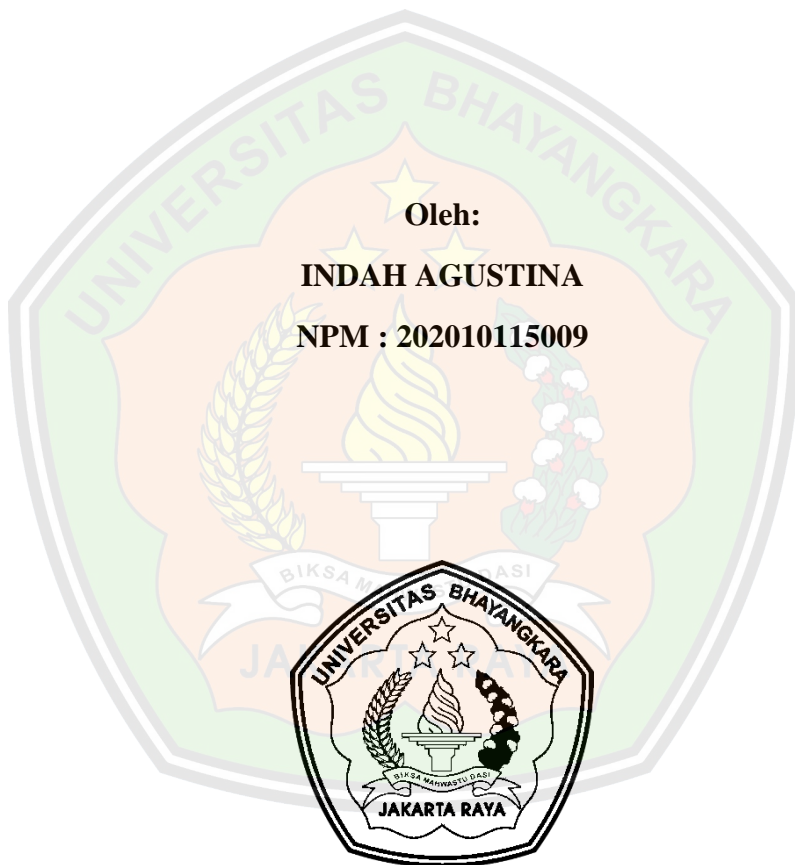
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS
PERLAWANAN DEBITUR DALAM PENUNDAAN
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

Oleh:

INDAH AGUSTINA

NPM : 202010115009



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

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Perlawanan
Debitur Dalam Penundaan Eksekusi Hak Tanggungan

Nama Mahasiswa : Indah Agustina

Nomor Pokok Mahasiswa : 202010115009

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 05 Juni 2024

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Sugeng, S.H., M.H., M.Hum.

NIDN. 0304027301


Heru Siswanto, S.H., M.Kn.

NIDN. 0302058801

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas
Perlawanan Debitur Dalam Penundaan Eksekusi
Hak Tanggungan
Nama Mahasiswa : Indah Agustina
Nomor Pokok Mahasiswa : 202010115009
Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 22 Juli 2024

Bekasi, 22 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.Kn.

NIDN. 0302058801

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum



Diana Fitriana, S.H., M.H

NIDN. 0424039003

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H

NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Indah Agustina
NPM : 202010115009
TTL : Bekasi, 20 Agustus 1994
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Perlawanan Debitur Dalam Penundaan Eksekusi Hak Tanggungan” adalah benar-benar merupakan asli hasil 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.

Bekasi, 05 Juni 2024
Yang membuat pernyataan,



Indah Agustina

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Indah Agustina
NPM : 202010115009
TTL : Bekasi, 20 Agustus 1994
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 ATAS PERLAWANAN DEBITUR DALAM PENUNDAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”**.

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti noneksklusif 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.

Bekasi, 05 Juni 2024
Yang membuat pernyataan



Indah Agustina

ABSTRAK

Indah Agustina. 202010115009. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Perlawanan Debitur Dalam Penundaan Eksekusi Hak Tanggungan.

Pada suatu kegiatan pinjam meminjam yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya yang menjadi persyaratan yaitu adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak yang meminjam kepada pihak yang memberi jaminan dapat berupa barang benda, sehingga memberikan pemegang jaminan hak kebendaan. Dalam hal debitur wanprestasi, kreditur mempunyai hak untuk menjual jaminan atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT. Tetapi dalam praktiknya sering terjadi perlawanan dari pihak debitur terekseskusi sehingga menghambat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seperti pada putusan nomor 131/Pdt.G/2019/PN Kpn dan putusan nomor 30/PDT/2019/PT BNA.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam perkara penundaan eksekusi Hak Tanggungan dan juga perlindungan hukumnya bagi kreditur. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif adalah proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.

Hasil penelitian yaitu pada Putusan nomor 131/Pdt.G/2019/PN Kpn pertimbangan hakim tersebut telah keliru dalam menggambarkan fakta yang sebenarnya karena Majelis Hakim hanya menyatakan bahwa Hak Tanggungan Peringkat ke II saja sebagai dasar penilaian nilai tafsir agunan dalam perkara tersebut untuk menjamin pinjaman kredit Para Penggugat dan tidak memperhitungkan atau menjumlahkan dengan nilai Hak Tanggungan I. Pada putusan nomor 30/PDT/2019/PT BNA pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan ini sudah benar dan tepat sehingga mampu memberikan suatu kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan berpedoman pada putusan nomor 674 K/Sip/1974 dan putusan nomor 786 K/ Pdt/1988 bahwa Para Penggugat merupakan Para Pelawan yang tidak benar yang bukan merupakan pihak ketiga melainkan debitur/pemilik jaminan sehingga tidak dapat menunda atau membatalkan proses lelang tersebut karena berdasarkan pada Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT. Perlindungan hukum bagi kreditur terhadap perlawanan/gugatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu pada perjanjian kredit, Pasal 6 UUHT dikuatkan juga pada APHT yang sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, melalui perdamaian, melalui beracara di persidangan, melalui upaya hukum dan berdasarkan Pasal 27 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, eksekusi dapat dilaksanakan selama tidak adanya gugatan dari pihak lain/pihak ketiga.

Kata kunci : Hak Tanggungan, Eksekusi, Perlawanan, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

Indah Agustina. 202010115009. Legal Protection for Creditors Against Debtor Resistance in Delaying the Execution of Mortgage Rights.

In a borrowing and lending activity that occurs in the community, it can be noted that generally the requirement is the submission of debt collateral by the borrowing party to the party providing collateral in the form of property, thus giving the holder of the security a property right. In the event that the debtor defaults, the creditor has the right to sell the collateral on its own power based on Article 6 of the UUHT. But in practice there is often resistance from the executed debtor so that it hinders the execution of Mortgage Rights such as in decision number 131/Pdt.G/2019/PN Kpn and decision number 30/PDT/2019/PT BNA.

This study aims to determine the consideration of judges in cases of postponement of execution of mortgage rights and also legal protection for creditors. The research method used is normative research method is a research process to examine and study the law as norms, rules, legal principles, legal principles, legal doctrines, legal theories and other literature to answer the legal problems studied. The result of the research is that in Decision number 131/Pdt.G/2019/PN Kpn, the judge's consideration was wrong in describing the actual facts because the Panel of Judges only stated that the Second Rank Mortgage alone was the basis for assessing the value of the collateral interpretation in the case to guarantee the Plaintiffs' credit loans and did not take into account or add up to the value of the First Mortgage. In decision number 30/PDT/2019/PT BNA, the judge's consideration in deciding the case in this decision was correct and precise so that it was able to provide a legal certainty in the implementation of the execution of mortgage rights based on decision number 674 K / Sip / 1974 and decision number 786 K / Pdt / 1988 that the Plaintiffs were incorrect Opponents who were not third parties but debtors / collateral owners so that they could not delay or cancel the auction process because it was based on article 6 jo. article 20 paragraph (1) letter a UUHT. Legal protection for creditors against resistance / challenges in the execution of mortgage rights is in the credit agreement, article 6 of the UUHT is also strengthened in the APHT which has been registered at the Land Office, through peace, through trial proceedings, through legal remedies and based on article 27 of PMK Number 213 / PMK.06 / 2020, execution can be carried out as long as there is no claim from other parties / third parties.

Keywords: Mortgage, Execution, Resistance, Legal Protection

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik untuk memenuhi syarat dalam pencapaian jenjang Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Melalui skripsi ini penulis melakukan penelitian dan mengangkat judul tentang “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PERLAWANAN DEBITUR DALAM PENUNDAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.” Semoga penelitian ini dapat berguna bagi peneliti dan khususnya untuk mahasiswa/mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya guna menyempurnakan kembali penelitian yang sudah diteliti oleh peneliti, serta bermanfaat untuk pembaca yang mencari referensi bahan bacaan.

Penulis menyadari dalam menyelesaikan penyusunan penelitian ini tidak akan selesai tanpa adanya pihak-pihak yang telah mendukung serta membantu memberikan bimbingan kritik dan saran yang membangun dalam menyelesaikan penelitian ini. Maka dari itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Irjen. Pol. (Purn) Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Diana Fitriana, S.H.,M.H selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan juga selaku dosen pembimbing akademik yan telah membimbing Penulis dari semester 2 hingga semester 6.
4. Bapak Dr. Sugeng, S.H., M.H., M.Hum selaku dosen pembimbing materi yang telah membimbing Penulis dalam penyusunan penelitian ini.
5. Bapak Heru Siswanto, S.H., M.H selaku dosen pembimbing teknis yang telah membimbing Penulis dalam penyusunan penelitian ini.
6. Bapak Dr. Rahman Amin, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing akademik yang telah membimbing Penulis pada semester 1.

7. Bapak Dr. Rahmat Saputra, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing akademik yang telah membimbing Penulis dari semester 7 hingga saat ini.
8. Segenap Dosen, Asisten Dosen, dan beserta karyawan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan ilmu pengetahuan, arahan, dukungan dan motivasi kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.
9. Kedua orang tua saya tercinta yang telah mendoakan, membesarkan saya, mendidik, dan memberikan dukungan baik moril maupun materil yang tak henti-hentinya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dan juga kepada kakak-kakak dan adik-adik saya yang selalu memberikan semangat serta hiburan.
10. Ibu Fariana, S.H., M.Kn. selaku pemimpin ditempat saya bekerja selama 7 tahun yang telah memberikan motivasi untuk saya melanjutkan pendidikan dan mencapai cita-cita saya dengan memberikan dukungan baik moril maupun materil.
11. Nour Afyah Afianti selaku sahabat saya dari sejak sekolah dasar hingga saat ini yang selalu memberikan menemani dan memberikan dukungan selama saya mengerjakan penelitian ini.
12. Rekan-rekan dilingkungan kantor Notaris/PPAT Fariana, S.H., M.Kn.
13. Seluruh rekan-rekan dilingkup Civitas Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan dukungannya.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penyusunan penelitian hukum ini masih jauh dari kata sempurna, oleh sebab itu penulis berharap adanya kritik serta saran guna membangun penelitian ini menjadi lebih baik. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan berguna untuk penelitian selanjutnya.

Bekasi, 05 Juni 2024



Indah Agustina

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR SINGKATAN	xiii
MOTTO.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Kegunaan Penelitian.....	7
1.5. Kerangka Konseptual	7
1.6. Kerangka Teoritis	10
1.7. Kerangka Pemikiran.....	13
1.8. Penelitian Terdahulu	14
1.9. Metode Penelitian.....	17
1.9.1. Pendekatan penelitian.....	18
1.9.2. Jenis dan sumber bahan hukum.....	18
1.9.3. Teknik pengumpulan bahan hukum	19
1.9.4. Metode analisis.....	20
1.10. Sistematis Penulisan.....	20
BAB II. PERLINDUNGAN HUKUM, KEPASTIAN HUKUM, LEMBAGA PERBANKAN, PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN	22

2.1.	Kajian Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	22
2.1.1.	Pengertian perlindungan hukum.....	22
2.1.2.	Bentuk perlindungan hukum	23
2.2.	Kajian Umum Tentang Kepastian Hukum	24
2.3.	Kajian Umum Tentang Lembaga Perbankan	25
2.3.1.	Pengertian lembaga perbankan.....	25
2.3.2.	Landasan hukum perbankan.....	26
2.3.3.	Prinsip-prinsip perbankan	27
2.4.	Kajian Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	28
2.4.1.	Pengertian perjanjian kredit	28
2.4.2.	Subyek dan obyek perjanjian kredit	30
2.5.	Kajian Umum Tentang Jaminan.....	30
2.5.1.	Pengertian jaminan.....	30
2.5.2.	Sifat dan bentuk jaminan.....	31
2.6.	Kajian Umum Tentang Hak Tanggungan	33
2.6.1.	Pengertian Hak Tanggungan	33
2.6.2.	Dasar hukum Hak Tanggungan.....	34
2.6.3.	Asas-asas Hak Tanggungan	35
2.6.4.	Subyek dan obyek Hak Tanggungan.....	36
2.6.5.	Pemberian Hak Tanggungan	38
2.6.6.	Pendaftaran Hak Tanggungan	39
2.6.7.	Hapusnya Hak Tanggungan	40
2.6.8.	Eksekusi Hak Tanggungan.....	41

BAB III. KASUS UMAR BAGAZI SERTA YAYAK SORAYA MELAWAN PT. BRI KANTOR CABANG MALANG DAN ABDULLAH DAUD SERTA SABARIAH YAHYA MELAWAN PT. BRI KANTOR CABANG LANGSA 48

3.1.	Gugatan Umar Bagazi dan Yayak Soraya Melawan PT. BRI Kantor Cabang Malang	49
3.1.1.	Para pihak.....	49
3.1.2.	Obyek gugatan.....	50

3.2. Gugatan Abdullah Daud dan Sabariah Yahya Melawan PT. BRI Kantor Cabang Langsa	58
3.2.1. Para pihak.....	58
3.2.2. Obyek gugatan.....	58

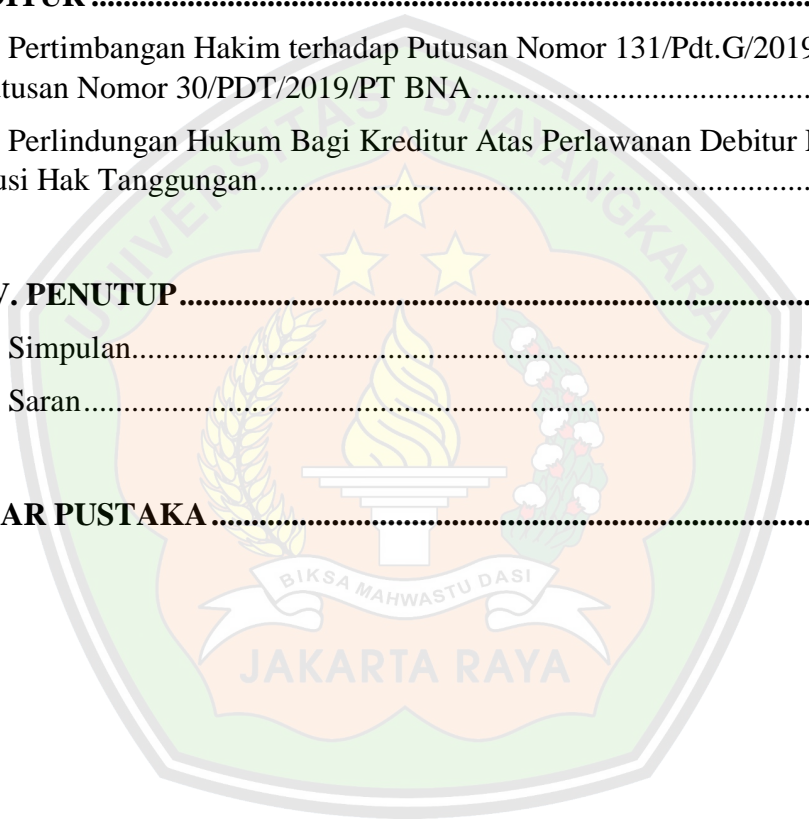
BAB IV. ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP KASUS PERLAWANAN DEBITUR DALAM PENUNDAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUMNYA BAGI KREDITUR

4.1. Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Nomor 131/Pdt.G/2019/PN Kpn dan Putusan Nomor 30/PDT/2019/PT BNA.....	63
4.2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Perlawanan Debitur Dalam Eksekusi Hak Tanggungan.....	81

BAB V. PENUTUP.....

5.1. Simpulan.....	95
5.2. Saran.....	96

DAFTAR PUSTAKA.....



DAFTAR SINGKATAN

Lambang / Singkatan	Arti dan Keterangan
KUH Per	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
UUHT	Undang-Undang Hak Tanggungan
PMK	Peraturan Menteri Keuangan
PN	Pengadilan Negeri
PT	Pengadilan Tinggi



MOTTO

**Tidak ada kata “TERLAMBAT” untuk terus belajar dan berjuang meraih
kesuksesan!**

