



**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG HASIL LELANG
EKSEKUSINYA DIGUGAT OLEH PIHAK KETIGA
(Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct)**

Oleh :

ANISA RAHMAWATI

NIM 11000119120169

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2023

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG HASIL
LELANG EKSEKUSINYA DIGUGAT OLEH PIHAK KETIGA
(Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct)**

TUGAS AKHIR - PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana
dalam Program Sarjana (S1) Hukum

Oleh :

ANISA RAHMAWATI

NIM 11000119120169

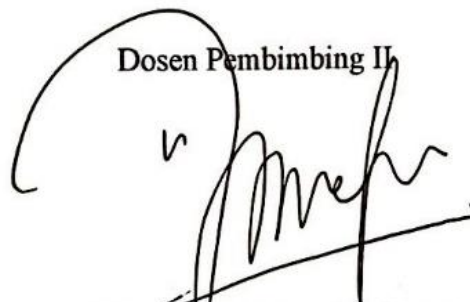
Tugas Akhir - Penulisan Hukum dengan judul di atas telah
disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Dosen Pembimbing I



Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP. 196404201990031000

Dosen Pembimbing II



Islamiyati, S.Ag., M.Si., M.H.
NIP. 197107021999032000

HALAMAN PENGUJIAN

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DALAM PERJAJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG HASIL LELANG
EKSEKUSIYA DIGUGAT OLEH PIHAK KETIGA**

(Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.Bth/2022/PN Pct)

Dipersiapkan dan disusun

Oleh :

ANISA RAHMAWATI

NIM 11000119120169

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada 2023

Dosen Penguji,

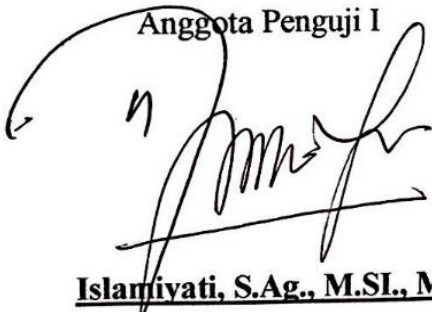
Ketua



Nur Adhim, S.H., M.H.

NIP 196404201990031000

Anggota Penguji I



Islamiyati, S.Ag., M.SI., M.H.

NIP 197107021999032000

Anggota Penguji II



Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum.

NIP 196411181993032001

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.

NIP 196711191993032002

Mengetahui,

Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.

NIP 198407092008121002

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Hidup setiap orang bergerak dengan kecepatan berbeda, ada kalanya kita melambat ada kalanya kita mempercepat langkah. Intinya adalah jangan berhenti, tetaplah maju walau dengan langkah-langkah kecil yang tertatih. Selalu berdoa kepada Allah SWT, bersabar dan tawakal.”

Penulisan Hukum ini penulis persembahkan untuk :

Allah SWT

Almamater, Universitas Diponegoro

Ayah, Ibu, Adik dan Segenap keluarga besar

Sahabat dan teman-teman yang selalu memberikan dukungan

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di Suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, September 2023

Anisa Rahmawati

NIM 11000119120169

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah Subhanallahu Wa Ta'ala, atas rahmat dan hidayah-Nya yang selalu memberikan kemudahan, kelancaran dan pertolongan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum dengan judul **“Perlindungan Hukum Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Hasil Lelang Eksekusinya Digugat Oleh Pihak Ketiga”**.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum ini masih jauh dari kesempurnaan mengingat keterbatasan pengetahuan penulis. Penyusunan Penulisan Hukum ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang telah membantu penulis sehingga dengan penuh rasa hormat penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro,
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro,
3. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Hukum Universitas Diponegoro,
4. Bapak Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum,
5. Ibu Dr. Isma Cahyaningtyas, S.H., M.H. selaku Dosen Wali penulis yang senantiasa memberikan nasehat selama penulis menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Diponegoro,

6. Bapak Nur Adhim, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang selalu bersabar memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis dalam menyusun Penulisan Hukum sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini,
7. Ibu Islamiyati, S.Ag., M.SI., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang senantiasa memberikan bimbingan dengan sabar serta arahan kepada penulis dalam menyusun Penulisan Hukum sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini,
8. Ibu Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktunya dengan sabar menguji, memberikan arahan dan bimbingan dalam penyusunan penulisan hukum ini,
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang memberikan segenap ilmunya kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro,
10. Bapak Imam Suyuri, S.H., Purwianto dan Muhammad Helmi Bachtiar, S.H selaku pegawai bagian hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan yang telah meluangkan waktu untuk wawancara guna memberikan informasi mengenai Penulisan Hukum ini,
11. Bapak Endro Widarto sebagai pegawai bagian hukum dan kredit macet Bank BNI Kantor Cabang Ponorogo yang telah meluangkan waktu untuk wawancara guna memberikan informasi mengenai Penulisan Hukum ini,
12. Ayah Santoso, A.Ptnh. dan Ibu Supini selaku orang tua penulis yang selalu memberikan dukungan dan do'a yang tidak pernah putus sehingga penulis

dapat melewati masa-masa perjuangan di bangku sekolah hingga perkuliahan dan mampu menyelesaikan Penulisan Hukum ini,

13. Adik Fannia Dwi Cahyani selaku adik yang selalu memberikan semangat dan tempat keluh kesah penulis saat penulis menyelesaikan Penulisan Hukum ini,
14. Teman-teman dekat penulis mulai dari bangku SMP, SMA, dan awal masuk dunia perkuliahan yang membantu dan menyemangati penulis selama menyusun Penulisan Hukum,
15. Idola-idola Kpop favorit penulis (Seventeen, Ateez, (G)I-dle, NCT, dan masih banyak lagi), yang musik dan kontennya selalu menghibur dan memotivasi penulis untuk melihat indahnya berani bermimpi dan keajaiban meraihnya.

Hanya Allah SWT yang dapat membalas semua kebaikan para pihak yang telah penulis sebutkan di atas. Penulis sangat menyadari bahwa Penulisan Hukum ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan dan berterima kasih apabila terdapat kritik dan saran yang bersifat membangun. Harapan penulis, semoga penulisan Hukum ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun bagi banyak pihak.

Semarang, September 2023

Anisa Rahmawati

ABSTRAK

Perlindungan hukum adalah sesuatu yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun bersifat respresif serta dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan bersifat preventif dan bersifat respresif. Permasalahan yang diangkat yaitu bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan bagaimana pelaksanaan hasil lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditur pasca gugatan oleh pihak ketiga. Tujuan dari penulisan ini untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan pelaksanaan hasil lelang eksekusi objek Hak Tanggungan pasca gugatan oleh pihak ketiga.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris yang berarti bahwa penelitian hukum ini berdasarkan fakta di lapangan. Pengumpulan data menggunakan metode wawancara yang merupakan bentuk data primer dan studi kepustakaan yang merupakan data sekunder. Metode analisis data pada penelitian ini adalah analisis kualitatif yang bersifat deduktif.

Hasil pembahasan menemukan bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan kreditur terdapat pada perjanjian itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis yaitu dari perjanjian kredit dengan akta autentik, penerbitan sertipikat Hak Tanggungan serta pelaksanaan eksekusi lelang. Mengenai upaya pelaksanaan hasil Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pasca Gugatan Perwakilan dari PT Tings Gemilang Bersama atau Pihak Ketiga bahwa pelaksanaan lelang dari surat permohonan lelang Nomor W/18/5/4275 telah dilaksanakan sesuai secara prosedural dan termasuk lelang eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum Kreditur, Hukum Jaminan Kredit, Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi

ABSTRACT

Legal protection is something that given to legal subjects in the form of legal instruments that are both preventive and respressive and in written and unwritten form. The legal protection given to creditors in a credit agreement with a mortgage guarantee is preventive and respressive. The problems raised are how legal protection is given to creditors when the debtor defaults in a credit agreement with a mortgage guarantee and how the implementation of the results of the Mortgage Rights execution auction by the creditor after a lawsuit by a third party. The purpose of this paper is to determine and analyze the legal protection for creditors in a credit agreement with a Mortgage guarantee and the implementation of the results of the auction of the execution of the Mortgage object after a lawsuit by a third party.

This research uses empirical juridical legal research method which means that this legal research is based on facts in the field. Data collection uses the interview method which is a form of primary data and literature study which is secondary data. The data analysis method in this research is deductive qualitative analysis.

The results of the discussion found that the form of legal protection provided by the creditor is contained in the agreement itself which is contained in written form. Regarding the efforts to implement the results of the Execution Auction of the Mortgage Object After the Lawsuit of the Representative of PT Tings Gemilang Bersama or the Third Party that the implementation of the auction from the auction request letter Number W/18/5/4275 has been carried out procedurally and termsuk execution auction in accordance with Article 6 of the Mortgage Law.

Keywords: Creditor Legal Protection, Credit Guarantee Law, Mortgage Rights, Execution Auction

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
HALAMAN PENGUJIAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Kerangka Pemikiran.....	9
D. Tujuan Penelitian.....	11
E. Manfaat Penelitian.....	11
F. Metode Penelitian.....	12
1. Metode Pendekatan.....	13
2. Spesifikasi Penelitian.....	14
3. Lokasi Penelitian.....	14
4. Jenis dan Sumber Data.....	14
5. Metode Pengumpulan Data.....	15
6. Metode Analisis Data.....	17
G. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit.....	21
1. Perjanjian.....	21
a. Pengertian Perjanjian.....	22
b. Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
c. Jenis-Jenis Perjanjian.....	25
d. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	29
2. Perjanjian Kredit.....	31
a. Pengertian Perjanjian Kredit.....	31

b. Dasar Hukum Peraturan Perjanjian Kredit.....	33
c. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit.....	33
d. Fungsi Perjanjian Kredit.....	36
e. Isi Perjanjian Kredit.....	36
f. Kredit Macet dan Wanprestasi.....	38
B. Tinjauan Tentang Jaminan Kredit.....	40
1. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan.....	40
2. Asas-Asas Hukum Jaminan.....	42
3. Persyaratan dan Kegunaan Benda Jaminan.....	43
4. Jenis-Jenis Jaminan.....	45
5. Sifat Perjanjian Jaminan.....	47
6. Bentuk dan Substansi Jaminan.....	48
C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan.....	48
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	48
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	51
3. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	52
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	53
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	54
6. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	64
7. Eksekusi Hak Tanggungan.....	68
D. Tinjauan Tentang Lelang.....	69
1. Pengertian Lelang.....	70
2. Dasar Hukum Lelang.....	71
3. Jenis-Jenis Lelang.....	72
4. Risalah Lelang.....	78
5. Pihak-Pihak dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi.....	78
E. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum.....	82
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	86
A. Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.....	86
1. Kronologi Kasus.....	86

2. Dasar Pelaksanaan Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit yang Hasil Lelang Eksekusinya Digugat Pihak Ketiga atau Non Debitur.....	93
B. Pelaksanaan Hasil Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pasca Gugatan Perwakilan dari PT. Tings Gemilang Bersama atau Pihak Ketiga.....	114
BAB IV PENUTUP.....	131
A. Kesimpulan.....	131
B. Saran.....	131
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

