



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM
EKSEKUSI TERHADAP HAK TANGGUNGAN MELALUI
LELANG BERDASARKAN PERSPEKTIF PERJANJIAN
KREDIT**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas – tugas dan memenuhi syarat – syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

MERCY AUDY ANGELITA

NIM 11000120140763

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM EKSEKUSI
TERHADAP HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG
BERDASARKAN PERSPEKTIF PERJANJIAN KREDIT**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

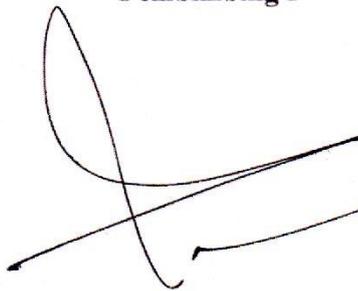
Oleh:

MERCY AUDY ANGELITA

NIM 11000120140763

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak.

Pembimbing I



Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.

NIP. 196108061986031002

Pembimbing II



Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum.

NIP. 196805251993032011

HALAMAN PENGUJIAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM EKSEKUSI TERHADAP
HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG BERDASARKAN PERSPEKTIF
PERJANJIAN KREDIT**

Dipersiapkan dan Disusun

Oleh:

MERCY AUDY ANGELITA

NIM 11000120140763

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 22 Maret 2024

Dewan Penguji

Ketua

Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.

NIP. 196108061986031002

Anggota Penguji I

Dr. Siti Malikhatus Badriyah, S.H., M.Hum.

NIP. 196805251993032011

Anggota Penguji II

R. Suharto, S.H., M.Hum.

NIP. 196005171986031002

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum

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

NIP. 196711191993032002

Mengetahui:
Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum
Universitas Diponegoro

Dr. Aditya Y. Sulitsyawan, S.H., M.H.

NIP. 198407092008121002

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, 24 Februari 2023

MERCY AUDY ANGELITA

NIM 11000120140763

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Ya Rabb kami, janganlah Engkau jadikan hati kami condong kepada kesesatan sesudah Engkau beri petunjuk kepada kami, dan karunia-kanlah kepada kami rahmat dari sisi Engkau; karena sesungguhnya Engkau-lah Maha Pemberi (karunia).”

(Q.S Ali ‘Imran: 8)

”Ya Allah, berikanlah kemanfaatan kepadaku atas apa yang telah Engkau ajarkan kepadaku dan ajarkanlah kepadaku apa yang bermanfaat bagiku serta tambahkanlah ilmu kepadaku.”

(HR. At – Tirmidzi no. 3599, dan Ibnu Majah no 251)

“I just wanna say you’re doing fine, sometimes you’re doing better, sometimes you’re doing worse, but at the end it’s you, I want you to feel yourself grow and just to love yourself. Anyways, have a good friend around you, have good peers surround yourself with good people cuz you’re a good person too”

(Mark Lee, NCT)

Untuk Papa dan Mama tercinta serta adik tersayang ♥♥

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT karena berkat, rahmat, hidayah dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir penulisan hukum ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM EKSEKUSI TERHADAP HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG BERDASARKAN PERSPEKTIF PERJANJIAN KREDIT”** dapat terselesaikan dengan baik. Penulisan hukum ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Strata Sarjana (S1) di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Penulis selama melaksanakan perkuliahan hingga dalam membuat penulisan hukum ini tentunya tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan arahan serta ilmu yang diperoleh dari berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan terima kasih 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. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan memberikan arahan dan ajaran kepada penulis dengan sabar serta semangat dalam pembuatan penulisan hukum ini.
4. Ibu Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang tanpa lelah memberikan petunjuk dan bimbingan serta motivasi dalam pembuatan penulisan hukum ini.
5. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dan arahan yang membangun demi kesempurnaan penulisan hukum ini.

6. Bapak Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
7. Ibu Novira Maharani Sukma, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang selalu membimbing dan memberikan petunjuk kepada penulis dalam membuat rencana studi mata kuliah di setiap semester selama pelaksanaan pembelajaran di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
8. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang dengan penuh ketulusan, kebijaksanaan, dan kerendahan hati telah memberikan ilmu maupun pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
9. Kedua orang tua penulis, Papa Tony dan Mama Chrisna tercinta yang tanpa henti-hentinya mendidik dan memberikan kasih sayang, doa, kebutuhan, dukungan dan juga dorongan semangat yang luar biasa kepada penulis selama ini.
10. Adik penulis Viona Floreancya, yang selama ini selalu menemani, memberikan semangat, dukungan, dan juga doa kepada penulis.
11. Teman-teman dan sahabat penulis di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 2020 yang telah berjuang bersama dan tanpa henti memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.
12. Terakhir, terima kasih untuk diri sendiri karena telah mampu berusaha keras, berjuang dan bertahan sejauh ini, mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan diluar kendali, ingin menyerah dan berhenti namun bangkit kembali, serumit apapun prosesnya saya Mercy Audy Angelita telah berhasil menyelesaikan dengan baik dan semaksimal mungkin, ini menjadi salah satu pencapaian yang patut saya banggakan.

Demikian penulis sampaikan beberapa kata dan ucapak terimakasih kepada pihak – pihak yang memiliki peran berarti bagi penulis. Penulis menyadari bahwa dalam membuat penulisan hukum ini tentunya belum sempurna, sehingga kritik dan saran sangat diperlukan agar penulisan hukum ini lebih banyak memberikan manfaat kepada setiap pembacanya. Penulis berharap agar penulisan hukum ini dapat memberikan ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat terhadap semua pihak.

Semarang, 24 Februari 2024



Mercy Audy Angelita

NIM 11000120140763

ABSTRAK

Dalam suatu pelaksanaan perjanjian kredit tentu didasarkan atas persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara kedua belah pihak sesuai dengan isi perjanjian yang sudah disepakati, misalnya objek tanah (bangunan) yang jaminannya berupa hak tanggungan. Sering kali ditemukan kredit macet dalam transaksi perjanjian kredit sehingga membuat hak tanggungan tersebut di lelang oleh pihak kreditur supaya terjaminnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Aturan hukum mengenai kredit macet sendiri dalam pembebanan Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Namun dalam praktiknya masih terjadi pelayanan secara tidak profesional yang dilakukan oleh kreditur dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, berupa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai dengan prosedur seperti penjualan atas semua agunan milik debitur yang semestinya hanya sebatas agunan yang dapat mencukupi pembayaran atas semua kewajiban debitur. Tindakan semena-mena oleh kreditur tersebut dilakukan pada saat perjanjian kredit belum memasuki waktu jatuh tempo sehingga berakibat kerugian yang dialami oleh debitur.

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi debitur dalam eksekusi terhadap hak tanggungan melalui lelang dalam perspektif perjanjian kredit, dan juga untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi dalam eksekusi terhadap hak tanggungan melalui lelang disertai upaya mengatasinya.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif atau pendekatan doktrinal dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data – data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berasal dari hasil penelusuran kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan melalui lelang berdasarkan perspektif perjanjian kredit secara hukum mengacu pada ketentuan Pasal 20 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), yang mana pasal tersebut memberikan perlindungan hukum berupa penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan dengan cara pelelangan secara terbuka oleh kreditur, kemudian debitur juga memiliki hak untuk diberikan sisa hasil penjualan tersebut, serta diperbolehkan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan tersebut melalui penjualan di bawah tangan. Dalam penelitian ini ditemukan pula adanya kendala – kendala dalam pelaksanaan eksekusi lelang terhadap hak tanggungan, dimulai dari pelaksanaan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yang kurang berjalan efektif, adanya gangguan dari pihak ketiga, hingga beralihnya hak atas tanah dari objek hak

tanggung akibat kelalaian kreditur menjadi beberapa faktor penghambat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Kredit Macet, Eksekusi Lelang

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGUJIAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	16
G. Orisinalitas Penelitian	18
BAB II	21
TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum.....	21
1. Pengertian Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen	21
2. Asas dan Tujuan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen.....	23
3. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen.....	26
B. Tinjauan Tentang Kredit.....	33
1. Pengertian Kredit	33
2. Dasar - Dasar Pemberian Kredit	36
3. Jenis dan Penggolongan Kredit.....	40
4. Upaya Mengatasi Kredit Macet	44
C. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	47
D. Tinjauan Tentang Jaminan	51
E. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	56

1.	Pengertian Hak Tanggungan	56
2.	Dasar Hukum Hak Tanggungan	58
3.	Azas – Azas Hak Tanggungan.....	59
4.	Subjek dan Obyek Hak Tanggungan	62
5.	Eksekusi Hak Tanggungan	64
F.	Tinjauan Tentang Wanprestasi	68
G.	Tinjauan Umum Lelang Sebagai Eksekusi Objek Hak Tanggungan	72
1.	Pengertian Lelang Obyek Hak Tanggungan.....	72
2.	Asas – Asas Lelang	73
3.	Subjek Penjualan Lelang.....	76
4.	Dokumen Persyaratan Lelang Hak Tanggungan.....	77
5.	Prosedur atas Lelang Objek Hak Tanggungan	79
BAB III		81
HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN		81
A.	Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Melalui Lelang Berdasarkan Perspektif Perjanjian Kredit	81
B.	Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam Eksekusi Hak Tanggungan melalui Lelang berdasarkan Perspektif Perjanjian Kredit.....	97
BAB IV		117
PENUTUP		117
A.	KESIMPULAN.....	117
B.	SARAN.....	118
DAFTAR PUSTAKA		120