



**DISHARMONISASI PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN MELALUI LELANG NON EKSEKUSI
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor
159/PDT/2020/PT.Smg)**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

**Oleh :
Arif Indiarto Puspoyudo
11000219410027**

**PEMBIMBING :
Dr. Widhi Handoko, S.H., Sp.N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**DISHARMONISASI PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN MELALUI LELANG NON EKSEKUSI
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor
159/PDT/2020/PT.Smg)**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing

Peneliti

Dr. Widhi Handoko, S.H., Sp.N
NIDK.168896160017

Arif Indiarto Puspoyudo
NIM. 11000219410027

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro

Prof. Budi Santoso, S.H., M., M.S.
NIP .19611005 198603 1 002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Arif Indiarto Puspoyudo
NIM : 11000219410027
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **DISHARMONISASI PELAKSANAAN
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI
LELANG NON EKSEKUSI (Studi Kasus
Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT.Smg)**

Telah Diuji dan Berhasil Dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji
Pada Hari Rabu, Tanggal 24 Februari 2021

Dewan Penguji Tesis

Pembimbing : Dr. Widhi Handoko S.H., Sp.N.,
()

Penguji I : Dr. Siti Malikhatun Badriyah., S.H.,M.HUM
()

Penguji II : Dr. Yunanto, S.H., M.HUM
()

Ditetapkan di Semarang

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : Arif Indiarto Puspoyudo

NIM : 11000219410027

Alamat : Pisma Griya Blok AA 10 Kedungwuni, Pekalongan

Dengan ini menyatakan hal–hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian atau kepentingan akademis atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 24 Februari 2021

Yang menyatakan

Arif Indiarto Puspoyudo
11000219410027

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala berkat dan rahmat yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“DISHARMONISASI PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG NON EKSEKUSI (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 159/PDT/2020/PT.Smg)”**, dengan baik. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Pascasarjana (S2) pada program studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam menyusun penelitian hukum ini telah dibantu oleh beberapa pihak maka dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih atas bantuan, bimbingan serta dukungan yang telah diberikan selama penulis menulis tesis ini, kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H.,M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
3. Prof. Dr. Budi Santoso, S.H, M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah banyak memberikan perhatian dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Dr. Fifiana Wisnaeni, S.H, M.Hum., selaku sekertaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan perhatian dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Dr. Widhi Handoko S.H., Sp.N., selaku Dosen Pembimbing Tesis pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Terimakasih atas bimbingan dan nasehat yang Bapak berikan

kepada penulis selama proses bimbingan tesis ini, baik kritikan maupun masukan dan waktu yang telah diberikan.

6. Dr.Siti Malikhatun Badriyah S.H., M.Hum., selaku dosen penguji penulis yang telah memberikan juga masukan-masukan dan arahan kepada penulis terhadap tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat waktu.
7. Dr.Yunanto, S.H., M.Hum selaku dosen penguji penulis yang telah memberikan juga masukan-masukan dan arahan kepada penulis terhadap tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat waktu.
8. Seluruh Staff pengajar dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan, atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro.
9. Kepada Ayahanda tercinta Heri Soemanto, S.H. Ibunda tercinta Sri Sayekti Handayani serta Saudara Penulis Mas Wicak, Mba Happy, Dek Via yang telah memberikan dukungan serta doa kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan Thesis ini.
10. Kepada Teman Hidup Penulis, Mutiara Ayu Puspitasari, S.H yang telah menjadi partner terbaik dan luar biasa bagi penulis, terimakasih atas doa dan bantuan yang diberikan kepada penulis hingga mampu menyelesaikan pendidikan Magister dengan baik.
11. Arinda Wicaksono S.H., Rakhmansyah Akhmad Noor Ulum S.H., Muhammad Mizan Aufa, S.H., Rahaditya Afif Sedjati S.H., Sabrina Vidya Wibowo S.H., Aisyah Amalia S.H., Berti Nova Khafifah Bazar S.H., Annisa Putri Aprilia S.H., Annisa Meinar Saraswati S.H., Chandra Akbar S.H., Muhammad Yusuf Ramadhani S.H., Felenvia Umbas S.H., Larasati Mahargiyaning Tyas S.H., Terimakasih telah membantu penulis dalam segala hal dan memberikan kenangan indah di Semarang dan Penulis bersyukur mempunyai teman untuk kehidupan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
12. Teman-teman kelas A2 2019 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari kata sempurna disebabkan oleh keterbatasan yang dimiliki penulis, oleh karena itu penulis sangat terbuka untuk menerima segala kritik dan saran yang membangun terhadap penulisan hukum ini. Akhir kata, penulis ucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah membantu penulis dan penulis berharap semoga penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat yang baik terhadap pihak-pihak yang mempergunakannya

Semarang, 24 Februari 2021

Arif Indiarto Puspoyudo

ABSTRAK

Pada dasarnya, Hak Tanggungan memiliki prinsip yang mendasar yaitu memberi kemudahan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasannya sendiri manakala debitur wanprestasi. Namun *parate executie* masih sering menemui permasalahan dalam pelaksanaannya. Kontradiksi tersebut timbul karena perbedaan amanat Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Perbedaan tersebut berpengaruh terhadap cara pandang hakim yang bersifat independen dalam memutus suatu perkara. Analisis mengenai hubungan antara peraturan yang berlaku dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa melalui Lelang Eksekusi dilakukan dengan studi kasus Putusan Nomor 159/Pdt/2020/PT.Smg dapat dilakukan menggunakan metode yuridis normatif dan spesifikasi penelitian deskriptif analitis yang diperkuat dengan wawancara hakim.

Dari penelitian tersebut diperoleh hasil bahwa kontradiksi dari pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Lelang Non Eksekusi Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 159/Pdt/2020/PT.Smg terjadi akibat dilaksanakannya eksekusi Hak Tanggungan yang hanya didasarkan pada UUHT tanpa dibarengi dengan analisis dan pengetahuan hakim terhadap Penjelasan dalam Undang-Undang terkait serta peraturan pelaksanaan yang sebenarnya. Berkaitan dengan hal tersebut mengenai hubungan antara peraturan yang berlaku dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa melalui Lelang Eksekusi sudah seharusnya menggunakan Reglemen HIR dan Rbg khususnya Pasal 224 HIR yang menyatakan bahwa setiap eksekusi *grosse hypotheek* harus melalui dan dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri karena Undang-Undang Hak Tanggungan lahir tanpa dibekali dengan peraturan pelaksanaan, oleh sebab itu sebaiknya dalam pelaksanaannya harus mengacu pada peraturan pelaksanaan yang masih berlaku.

Kata Kunci : *Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, Putusan Pengadilan.*

ABSTRACT

Basically, the Mortgage has a fundamental principle, which is to make it easy for creditors who hold the Mortgage to take their own payments when the debtor defaults. However, parate executies still often encounter problems in their implementation. This contradiction arises because of the difference in the mandate of the Supreme Court Decision Number 3021K / Pdt / 1984 dated January 30, 1986 with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights.

These differences have an effect on the perspective of judges who are independent in deciding a case. The analysis of the relationship between the applicable regulations in implementing the execution of the Mortgage which is carried out without going through the Execution Auction is carried out with a case study of Decision Number 159 / Pdt / 2020 / PT.Smg can be carried out using the normative juridical method and analytical descriptive research specifications which are strengthened by interviews of judges.

From this research, it was found that the contradiction in the execution of the mortgage execution which was carried out through the Non-Execution Auction based on the Decision of the Central Java High Court Number 159 / Pdt / 2020 / PT.Smg occurred due to the execution of the Mortgage which was only based on UUHT without being accompanied by analysis and the judge's knowledge of the Elucidation in the relevant Law as well as the actual implementing regulations. In this regard, the relationship between the applicable regulations in the implementation of the execution of Mortgage Rights which is carried out without going through the Execution Auction should use the HIR and Rbg Reglemen, especially Article 224 HIR which states that every grosse hypotheek execution must go through and be led by the Head of the District Court because of the Law The Mortgage Rights Law was born without any implementing regulations, therefore it is better if its implementation must refer to the implementing regulations that are still in effect.

Keywords: Execution Auction, Mortgage, Court Decision.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Pemikiran.....	11
F. Proses Penelitian.....	18
G. Originalitas Penelitian.....	27
H. Sistematika Penulisan.....	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	30
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	30
1. Definisi dan Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	30
2. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	34

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	36
4. Proses Pembebanan dan Pendaftaran Hak Tanggungan.....	37
5. Eksekusi Hak Tanggungan.....	39
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Atas Tanah.....	47
1. Pengertian Jaminan.....	47
2. Pengertian Hukum Jaminan.....	48
3. Ruang Lingkup Hukum Jaminan.....	49
C. Tinjauan Umum Tentang KPKNL.....	50
1. Sejarah KPKNL.....	50
2. Tugas dan Fungsi KPKNL.....	52
BAB III PEMBAHASAN.....	54
A. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 286/pdt.G/2019/PN.Smg.....	54
B. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 159/pdt/2020/PT.Smg.....	66
C. Pembahasan.....	74
a. Kontradiksi Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang non eksekusi.....	74
b. Hubungan antara Peraturan-Peraturan Yang Berlaku dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tanpa Melalui Lelang Eksekusi jika dikaitkan dengan Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 159/pdt/2020/PT.Smg.....	83
BAB IV PENUTUP.....	91
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	93

DAFTAR PUSTAKA.....	94
LAMPIRAN.....	97