

# TESIS

**KEPASTIAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PELAKSANAAN  
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 2859K/PDT/2011)**



**Disusun Oleh:**

**LUTFI WALIDANI**

**Nim 12216041**

**PRO PATRIA**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2018**

# TESIS

**KEPASTIAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PELAKSANAAN  
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 2859K/PDT/2011)**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi  
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum  
Universitas Narotama**

**Disusun Oleh:  
LUTFI WALIDANI  
Nim 12216041**

**PRO PATRIA**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA**

**2018**

**Lembar Persetujuan**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI UJI  
PADA TANGGAL AGUSTUS 2018**

**Oleh Dosen Pembimbing :**

**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

The logo of Universitas Narotama Surabaya is a large circular emblem. It features a central shield with a stylized 'N' and 'U' in blue and yellow. The shield is set against a blue background with a white border. The words 'UNIVERSITAS NAROTAMA' are written in blue capital letters along the top inner edge of the circle, and 'SURABAYA' is written along the bottom inner edge. Below the shield, the motto 'PRO PATRIA' is written in white capital letters. The entire logo is semi-transparent and serves as a background for the text.

**PRO PATRIA**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama**

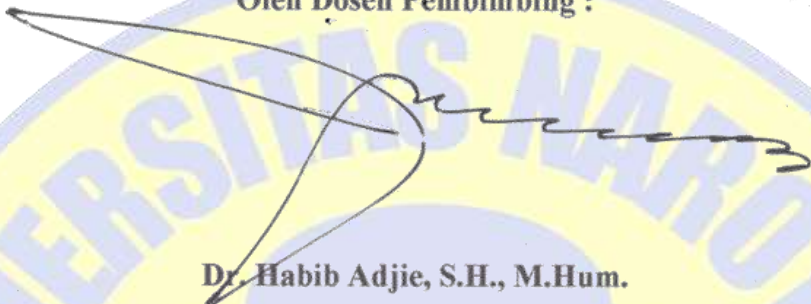
**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Tesis ini telah Direvisi**

**Pada tanggal Agustus 2018**

**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**



**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama**



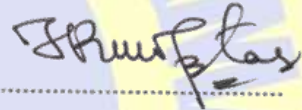
**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

## HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan didepan sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 7 Agustus 2018.

TIM PENGUJI

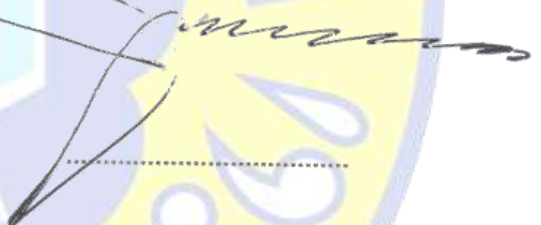
Dr. RUSDIANTO SESUNG, S.H., M.H  
KETUA



.....

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum  
ANGGOTA

PRO PATRIA



.....

Dr. NYNDA FATMAWATI OCTARINA, S.H., M.H  
ANGGOTA



.....



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 7 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



PRO PATRIA LUTFI WALIDANI  
NIM : 12216041

## ABSTRAK

Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit mempunyai fungsi untuk memberikan rasa aman bagi kreditor apabila terjadi wanprestasi oleh debitur melalui eksekusi Hak Tanggungan. Namun upaya hukum dari debitur berupa permohonan restrukturisasi kredit dan gugatan agar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan ditangguhkan sering menimbulkan permasalahan baru sehingga tidak memberikan kepastian hukum kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.

Upaya hukum yang diajukan debitur kepada kreditor terhadap pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan pada prinsipnya tidak dapat menangguhkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Debitur hanya dapat mengajukan gugatan penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan apabila didasarkan pada adanya cacat hukum pada perjanjian kredit atau perjanjian pengikatan hak tanggungan. Perlawanan yang diajukan debitur kepada kreditor untuk menunda/menangguhkan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan menyebabkan kreditor tidak mendapatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan. *Ratio Decidendi* dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011 adalah restrukturisasi kredit didasarkan pada kesepakatan antara kreditor dengan debitur yang sifatnya tidak memaksa. Apabila salah satu pihak tidak menyetujui adanya restrukturisasi maka restrukturisasi kredit tidak terjadi sehingga dengan demikian tidak adanya restrukturisasi kredit tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi hak tanggungan.

Saran pada penelitian ini yaitu diperlukan adanya peraturan khusus tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Perlawanan agar gugatan perlawanan dapat segera diputus dalam waktu yang cepat untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditor dalam melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan seperti Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana. Kemudian kepada Hakim diharapkan mampu memberikan putusan yang konsisten sehingga antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya mampu mencerminkan adanya suatu kepastian hukum.

Kata Kunci : Eksekusi Hak Tanggungan, Restrukturisasi Kredit

## ABSTRACT

*Underwriting rights in credit agreements have the function to provide creditors with a sense of security in the event of default by the debtor through the execution of mortgage rights. However, the legal efforts of debtors in the form of loan restructuring requests and lawsuits so that the auction execution of deferred mortgage rights often creates new problems so that they do not provide legal certainty to creditors in the execution of mortgage rights. The research method used is normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal materials while the problem approach is carried out using a law approach, conceptual approach and case approach.*

*Legal remedies submitted by the debtor to the creditor for the execution of the auction of mortgage rights in principle cannot suspend the execution of mortgage rights. The debtor can only file a lawsuit to suspend the execution of the mortgage rights if it is based on a legal defect in the credit agreement or the mortgage agreement. Resistance submitted by the debtor to the creditor to delay / suspend the execution of the auction rights causes the creditor to not get legal certainty in the execution of the mortgage rights auction. Ratio Deecidendi in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 2859K / PDT / 2011 is a credit restructuring based on an agreement between creditors and debtors whose nature is not compelling. If one of the parties does not approve the restructuring, the credit restructuring does not occur so that the absence of a loan restructuring cannot be used as an excuse to delay the execution of mortgage rights.*

*Suggestions in this study are that there is a need for a special regulation on the Procedure for Settlement of Resistance Lawsuits so that a lawsuit can be immediately decided in a timely manner to provide legal certainty to creditors in carrying out the auction of mortgage rights such as the Supreme Court Regulation No. 2 of 2015 concerning Procedures for Settlement Simple lawsuit. Then the Judge is expected to be able to provide a consistent decision so that between one judge's decision and another judge's decision can reflect the existence of a legal certainty.*

*Keywords: Mortgage Rights Execution, Credit Restructuring*



## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi .....	ii
Lembar Pengesahan Panitia Penguji .....	iii
Surat Pernyataan .....	iv
Ringkasan .....	v
Abstrak .....	vi
Kata Pengantar .....	vii
Daftar Isi .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1.Latar Belakang Masalah .....	1
1.2.Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
1.4. Orisinalitas Penelitian .....	7
1.5. Tinjauan Pustaka .....	11
1.6. Metode Penelitian .....	17
1.7. Sistematika Penulisan .....	22
<b>BAB II PRINSIP UPAYA PERLAWANAN TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN</b>	
2.1. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pokok .....	24
2.2. Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian <i>Accessoir</i> Dalam Perjanjian Kredit.....	36
2.3. Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Debitur.....	47
2.4. Akibat Hukum Terhadap Adanya Gugatan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan .....	62

**BAB III *RATIO DECIDENDI* PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR  
2859K/PDT/2011**

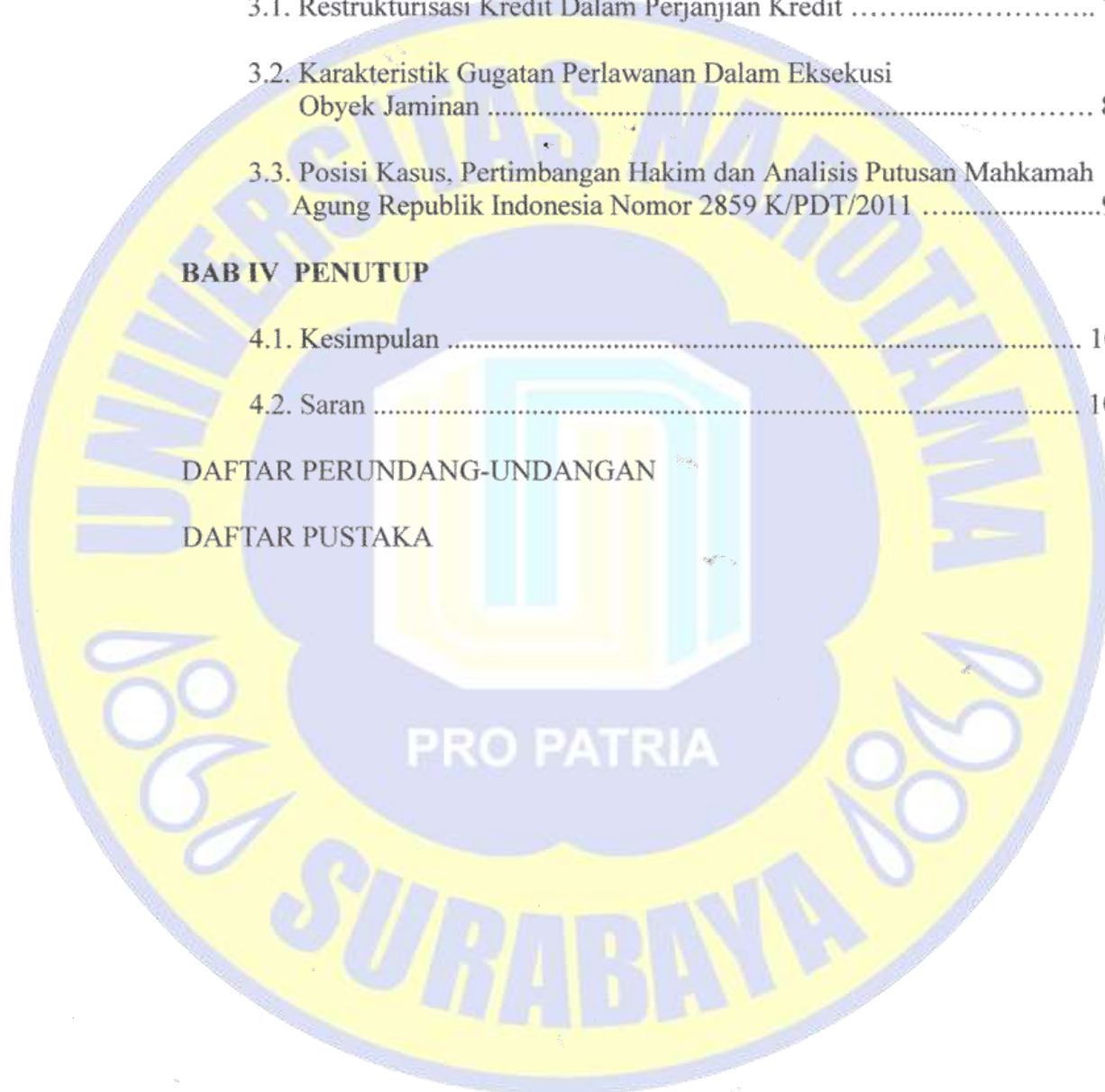
3.1. Restrukturisasi Kredit Dalam Perjanjian Kredit .....	71
3.2. Karakteristik Gugatan Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan .....	85
3.3. Posisi Kasus, Pertimbangan Hakim dan Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859 K/PDT/2011 .....	95

**BAB IV PENUTUP**

4.1. Kesimpulan .....	102
4.2. Saran .....	103

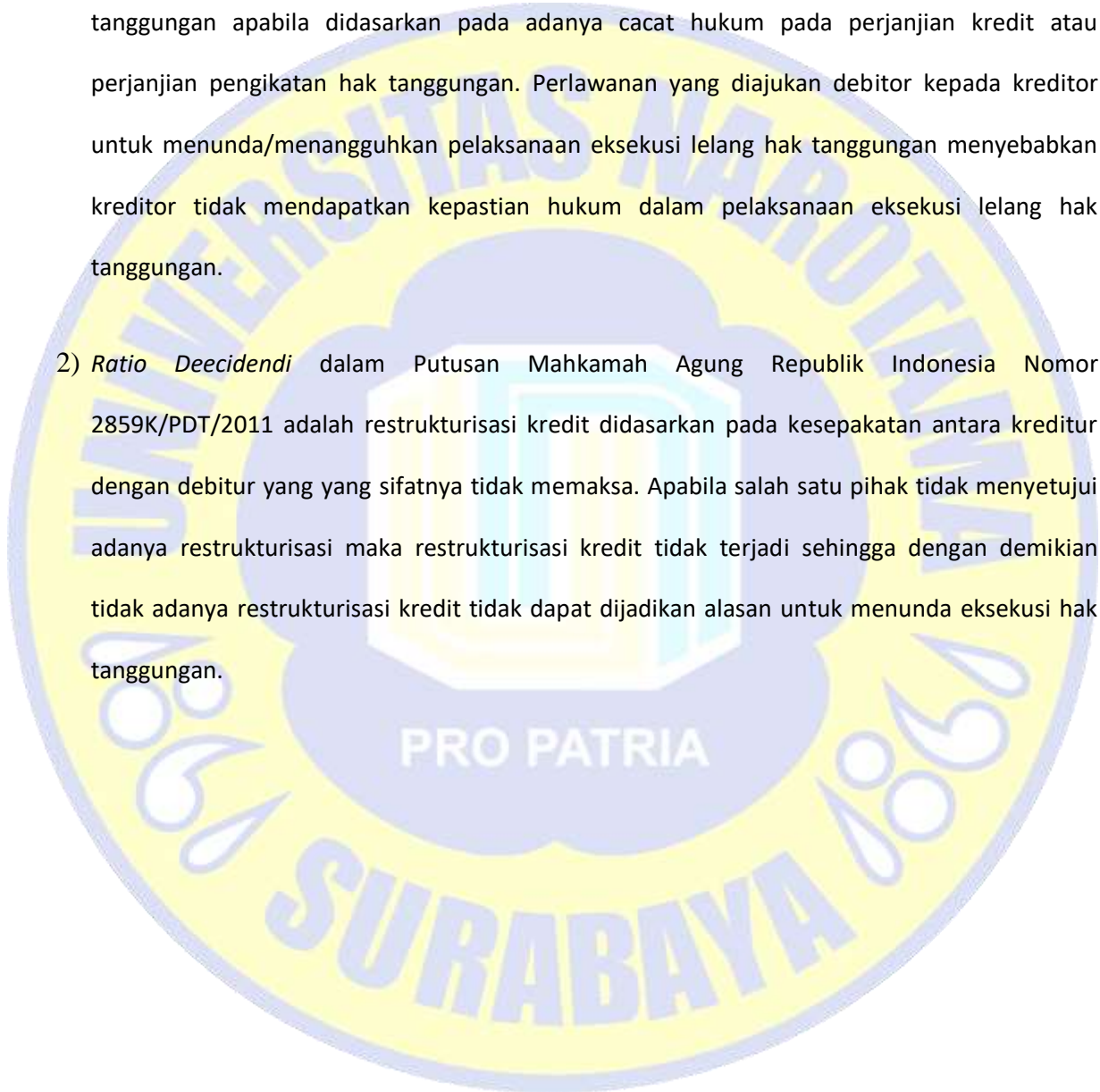
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

DAFTAR PUSTAKA



## KESIMPULAN

- 1) Upaya hukum yang diajukan debitor kepada kreditor terhadap pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan pada prinsipnya tidak dapat menangguhkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Debitor hanya dapat mengajukan gugatan penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan apabila didasarkan pada adanya cacat hukum pada perjanjian kredit atau perjanjian pengikatan hak tanggungan. Perlawanan yang diajukan debitor kepada kreditor untuk menunda/menangguhkan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan menyebabkan kreditor tidak mendapatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan.
- 2) *Ratio Decidendi* dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011 adalah restrukturisasi kredit didasarkan pada kesepakatan antara kreditor dengan debitor yang sifatnya tidak memaksa. Apabila salah satu pihak tidak menyetujui adanya restrukturisasi maka restrukturisasi kredit tidak terjadi sehingga dengan demikian tidak adanya restrukturisasi kredit tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi hak tanggungan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

Ali, Ahmad, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Gunung Agung, Jakarta, 2002.

Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Cet. 4, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

Darus, Mariam Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005.

\_\_\_\_\_, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 3.

Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal, 413

Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 13.

Hadjon, Philipus, *Argumentasi Hukum*, Cet. 7, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2016.

Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Gramedia, 1988, hal. 1

\_\_\_\_\_, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 60

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal. 420.

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media, Jakarta, Indonesia, 2014, hal. 13.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hal. 76.

H.R, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006.

Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hal. 170.

Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997.

Khairandy, Ridwan, *"Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak"*, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2004, hal.42.

Krestiantoro, *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 43.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Cetakan 7, Prenadamedia, Jakarta, 2011.

\_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media, Jakarta, 2008, hal. 158.

Mamudji dan Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015.

Makarao, Mohammad Taufik, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hal.235-239

Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1988, hal. 201

Muchsin, *Perlindungan Hukum bagi Investor di Indonesia*, Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.

Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 93

Isnaeni, M, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, Amerta, Surabaya, 1999.

I.B. Wyasa Putra dan Lili Rasjidi, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2003.

Ismail, *Manajemen Perbankan : Dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 133.

Patrik Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan : Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 2007, hal. 62.

Poesoko, Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013.

Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

Salim, *Penerapan Teori Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Cet. 2, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015.

\_\_\_\_\_, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016.

Satrio, J, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993

\_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan dan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002. hal. 232.

Septiana dan Salim, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

Setiono, *Rule of Law Supremasi Hukum*, Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.

Setiadi, Sofyan, *Prosedur Hukum Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Teori dan Praktek*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2007, hal. 60

Sianturi, Purnama, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Sjahdeini, Remy, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.

\_\_\_\_\_, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hal 14

\_\_\_\_\_, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009, hal. 381

Suherman, E, *Masalah Tanggung Jawab pada Charter Pesawat Udara dan beberapa masalah lain dalam bidang penerbangan*, Alumni, Bandung, 1979.

Sutantio, Retnowulan, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Jakarta, 1999.

Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 17, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015.

\_\_\_\_\_, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 1999.

Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta, Gita Karya, 1963, hal. 137.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Lierty, Yogyakarta, 2000, hal. 32.

Syahrani, Ridwan, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988, hal. 106

\_\_\_\_\_, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 23

Tanuwidjaja, Henny, *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hal. 25

Untung, Budi, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Andi Publisher, Yogyakarta, 2005, hal. 201.

Usman, Rachmadi, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 483.

## **B. Jurnal, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah**

Agus Yudha Hernoko, “Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional”, Makalah, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 1998.

Anton Suyatno, “Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial”, *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, Volume 3, Nomor 1 Maret 2014.

Bekti Krestiantoro, SH, “Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Semarang”, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2006;

Rusdianto S, “Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara”, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016

Swastiastu Lestari, “Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang”, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011

Syamsul, “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang yang Objeknya masih dikuasai oleh Debitur”, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Narotama, Surabaya, 2017;

Yulita Veni Momuat, “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuatan Eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan”, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010;

Yordan Demesky, “Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT Bank Permata TBK”, Tesis, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Program Pasca Sarjana, Jakarta, Juli 2011

## **DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha  
dan Hak Pakai atas Tanah

Surat Edaran Bank Indonesia No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 Tentang  
Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

