

**TESIS**

**ALTERNATIF PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN**



Diajukan Oleh :

**KHAIRANI**  
**2220215310052**

**PROGRAM MAGISTER HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN  
JUNI 2024**

# **ALTERNATIF PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Dalam Program Magister Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :**

**KHAIRANI  
2220215310052**

**PROGRAM MAGISTER HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN  
JUNI 2024**

**Tesis ini  
Telah Diperiksa dan Disetujui  
Pada Tanggal .....**

**Pembimbing**



**Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.  
NIP. 19730420 200312 2 002**

**Disahkan oleh  
Koordinator Program Magister Hukum**



**Prof. Dr. H. Ahmad Syaafi, S.H., M.H.  
NIP. 19720208199903 1 004**

**Diketahui oleh  
Dekan Fakultas Hukum  
Universtas Lambung Mangkurat**



**Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.  
NIP. 19750615200312 1 001**

**Judul Tesis : ALTERNATIF PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN**

**Nama : Khairani  
NIM : 2220215310052**

**Disetujui,  
Pembimbing**



**Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.  
NIP. 19730420 200312 2 002**

**Diketahui,**

**Koordinator Program Magister Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat**



**Prof. Dr. H. Ahmad Syaafi, S.H., M.H.  
NIP. 19720208199903 1 004**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat**



**Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.  
NIP. 19750615200312 1 001**

**Tanggal Lulus :**

**Tanggal Wisuda :**

**ALTERNATIF PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Dalam Program Magister Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat**

**Oleh**

**KHAIRANI  
NIM. 2220215310052**

**PROGRAM MAGISTER HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN  
JULI 2024**

Tesis Ini Telah Dipertahankan  
Di Depan  
Sidang Panitia Penguji Tesis  
Pada Tanggal .....

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H.

Sekretaris : Dr. Noor Hafidah, S.H, M.Hum.

Anggota : Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Khairani  
NIM : 2220215310052  
Program Studi : Magister Hukum  
Konsentrasi Hukum : Acara

menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatantersebut.

Banjarmasin, 17 Juli 2024  
Yang membuat pernyataan,

Khairani  
2220215310052

## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

- ∞ "Jadilah orang yang baik walaupun dunia tidak ada orang baik tapi kamu bisa menjadi salah satu orang baik itu"
- ∞ "Jangan menjelaskan tentang dirimu kepada siapapun, karena yang menyukaimu tidak butuh itu, dan yang membencimu tidak percaya itu" (Ali bin Abi Thalib)
- ∞ "Belajarliah dari hari kemarin, jalani kehidupan dihari ini, berharaplah untuk hari esok. Yang terpenting adalah, jangan berhenti untuk bertanya" (Albert Einstein)

### PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan untuk :

- Allah Subhanahu wa Ta'ala atas karunia dan Rahmat-Nya serta Junjungan Nabi Besar Muhammad Shallahu'alaihi wasallam atas perjuangan menegakkan Ajaran Islam.
- Bapak H. Hursani dan Ibu Hj. Karya Fauziah, yang telah memberikan kasih sayang serta do'a dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya kepada penulis.
- Istriku tercinta Saleha, dan anak-anakku Afifah Jannatus Soraya dan Assyifa Jannatus Soraya yang selalu setia mendampingi dan yang selalu memberikan support.
- Rekan-rekan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan PT BPR Danapermata Lestari yang sudah mendukung penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

**KHAIRANI, 2024. ALTERNATIF PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN. Program Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing Utama: Prof. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. 108 halaman.**

## **RINGKASAN**

Pemulihan ekonomi (*economic recovery*) sebagai akibat dari krisis ekonomi yang melanda Indonesia memerlukan adanya perangkat hukum yang kuat, termasuk salah satunya adalah hukum jaminan sangat penting pada era pembanguana dan pemulihan ekonomi yang saat ini sedang giat-giatnya dilaksanakan di Indonesia. Hukum jaminan senantiasa berkaitan dengan hukum ekonomi (*economic law*), karena perkembangan dibidang ekonomi terutama pada sektor industri, perdagangan, perseroan, pengangkutan dan lain-lain, membutuhkan adanya dana. Kebutuhan akan dana tersebut memunculkan akan suatu lembaga jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum yang disebut dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya sebagai suatu lembaga hukum jaminan yang dibentuk berdasarkan amanat dari UUD dan UUPA dibentuk untuk memenuhi kebutuhan jaminan kredit lembaga keuangan berupa perbankan, koperasi, dan lainnya. Dengan demikian maka eksistensi hak tanggungan bagi kelangsungan transaksi keuangan pada lembaga-lembaga keuangan dalam hubungannya dengan para pelaku usaha mempunyai peran dan fungsi yang sangat penting. Yang menjadi pertanyaan adalah cara apa yang dapat ditempuh manakala terjadi wanprestasi sehingga mengharuskan kreditur mengambil langkah untuk mengatasi kemacetan dalam penyaluran kredit.

Tujuan penelitian tesis ini untuk Untuk mengetahui dan menganalisis alternatif penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan yang di pasang hak tanggungan dan untuk mengetahui dan menganalisis solusi penyelesaian masalah eksekusi hak tanggungan.

Kegunaan penelitian yang diharapkan peneliti adalah 1. Manfaat Teoritis, Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya dan untuk menambah pengembangan ilmu hukum di bidang hukum jaminan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam tata cara alternatif penyelesaiannya. 2. Manfaat secara Praktis, Untuk memberikan wawasan, informasi dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada masyarakat mengenai eksekusi Hak Tanggungan, Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi hukum perdata Indonesia, Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul pada pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Pemegang hak tanggungan, Sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Jenis Penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah Normatif, untuk menggambarkan alternatif penyelesaian sengketa hak Tanggungan terhadap jaminan yang di pasang hak tanggungan dalam aturan Perundang-undangan.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa :

1. Dalam perjanjian hutang piutang pemberian hak tanggungan dapat menjadi sebuah jaminan sebagai sarana perlindungan bagi kreditur dalam memberikan hutang, jika sewaktu waktu terdapat cidera janji maka kreditur dapat menjual Objek dari hak tanggungan sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUHT serta agar adanya perlindungan dalam hutang piutang.
2. Dalam penyelesaian hutang piutang, kreditur bisa menggunakan cara alternatif selain melalui lembaga parate eksekusi, bisa dilakukan melalui lembaga novasi, subrogasi, atau cessie.

KHAIRANI, 2024. ALTERNATIF PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN. Program Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing Utama: Prof. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. 108 halaman.

## ABSTRAK

**Kata Kunci :** Hak Tanggungan, hutang-piutang, eksekusi

Pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa : "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok– Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lain." Eksekusi merupakan suatu tindakan paksa yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dan eksekusi ini merupakan tindakan lanjutan dari pemeriksaan yang lebih dulu.

Tujuan penelitian tesis ini untuk Untuk mengetahui dan menganalisis alternatif penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan yang di pasang hak tanggungan dan untuk mengetahui dan menganalisis solusi penyelesaian masalah eksekusi hak tanggungan.

Menurut hasil dari penelitian tesis ini menunjukkan bahwa : **Pertama**, Dalam perjanjian hutang piutang pemberian hak tanggungan dapat menjadi sebuah jaminan sebagai sarana perlindungan bagi kreditor dalam memberikan hutang, jika sewaktu waktu terdapat cidera janji maka kreditor dapat menjual osbjek dari hak tanggungan sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUHT serta agar adanya perlindungan dalam hutang piutang;

**Kedua**, Alternatif penyelesaian hak tanggungan yang tidak ada pembeli dalam lelang ditempuh langkah hukum dengan konsep hukum acara perdata dalam setiap persidangan sesuai pasal 130 dan 131 HIR

**KHAIRANI. 2024. ALTERNATIVE SETTLEMENT OF EXECUTION OF DEPENDENT RIGHTS.** Master of Law Program, faculty of Law, Postgraduate Program, Lambung Mangkurat University. Advisor: Prof. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. 108 page.

#### ABSTRACT

*keywords : Dependents, debts, execution*

*Article 1 of Law No. 4 of 1996 states that: "The Right of Dependency on land and objects related to land hereinafter referred to as the Right of Dependency, is a right of security charged to the right to land as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, and other things which are a union with the land, for the repayment of certain debts, which give priority to certain creditors over other creditors." Execution is a compulsory action carried out by the court to the losing party and this execution is a follow-up to the previous examination.*

*The purpose of this thesis research is to find out and analyze alternative solutions to the Execution of Dependent Rights as collateral attached to the dependent rights and to know and analyze solutions to solve the problem of the execution of dependent rights.*

*According to the results of this thesis research, it shows that: First, in the debt and receivables agreement, the provision of dependent rights can be a guarantee as a means of protection for creditors in providing debts, if at any time there is a breach of promise, the creditor can sell the osbjek from the right of dependency in accordance with Article 20 paragraph (1) of the UUHT and so that there is protection in debts and receivables;*

*Second, An alternative settlement of dependent rights where there is no buyer in the auction is taken legal steps with the concept of civil procedure law in each trial in accordance with articles 130 and 131 of the HIR.*



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN .....	i
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS .....	iii
HALAMAN MOTTO / PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN .....	v
RINGKASAN.....	vi
ABSTRAK.....	viii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Keaslian Penelitian.....	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	12
E. Tinjauan Pustaka.....	13
F. Metode Penelitian .....	64
G. Sistematika Penulisan .....	67
H. Jadwal Penelitian .....	68
BAB II ALTERNATIF PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN YANG DIPASANG HAK TANGGUNGAN .....	70
A. Konsepsi Dasar Hukum Dalam Eksekusi Hak Tanggungan.....	70
B. Mekanisme Penyelesaian Hak Tanggungan .....	78
C. Alternatif Penyelesaian Hak Tanggungan Secara <i>Parate Executie</i> .....	90
D. Teori Kepastian dan Perlindungan Hukum dalam Eksekusi Hak Tanggungan ....	94
BAB III LANGKAH HUKUM YANG HARUS DITEMPUH PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM PROSES EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN APABILA TIDAK ADA PEMBELI DALAM LELANG.....	98
A. Pelaksanaan Penyelesaian Alternatif Eksekusi Melalui Pengadilan Negeri.....	98
B. Langkah Penyelesaian Hak Tanggungan Melalui Musyawarah.....	102

C. Teori Kepastian Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan .	105
BAB IV PENUTUP.....	108
A. Kesimpulan .....	108
B. Saran .....	108
DAFTAR PUSTAKA.....	110