

TESIS

**Penerapan Asas Tidak Dapat Dibagi – Bagi (*Ondeelbaarheid*)
Dalam Eksekusi Parsial pada Hak Tanggungan Berperingkat**



Oleh :

AMALIA RIZKY SEPTIANY

NIM. 2420215320094

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

2026

**Penerapan Asas Tidak Dapat Dibagi – Bagi (*Ondeelbaarheid*)
Dalam Eksekusi Parsial pada Hak Tanggungan Berperingkat**

TESIS

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

Oleh

AMALIA RIZKY SEPTIANY

NIM. 2420215320094

**PROGRAM MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT BANJARMASIN
2026**

**JUDUL TESIS : PENERAPAN ASAS TIDAK DAPAT DIBAGI – BAGI
(ONDEELBAARHEID) DALAM EKSEKUSI PARSIAL PADA HAK
TANGGUNGAN BERPERINGKAT**

NAMA : AMALIA RIZKY SEPTIANY

NIM : 2420215320094

**Disetujui,
Komisi Pembimbing**

Pembimbing



**Dr. Muhammad Yusman, S.H., M.H
NIP.199004242022031006**

Diketahui,

**Koordinator Program Studi Magister Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. H. Ahmad Syaafi, S.H., M.H
NIP.197202081999031004**

Tanggal Lulus :

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**

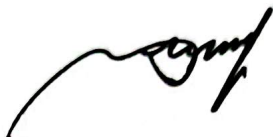


**Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H
NIP.197805022001122002**

Tanggal Wisuda :

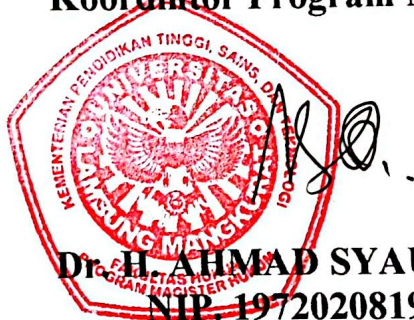
**Tesis ini
Telah Diperiksa dan Disetujui
Pada Tanggal 13 Juli 2026**

Pembimbing



**Dr. MUHAMMAD YUSMAN S.H., M.H.
NIP. 199004242022031006**

**Disahkan oleh
Koordinator Program Magister Hukum**



**Dr. H. AHMAD SYAUFU, S.H., M.H.
NIP. 197202081999031004**

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



**Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
NIP. 197805022001122002**

Tesis ini Telah Dipertahankan
Di Depan
Sidang Panitia Penguji Tesis
Pada Tanggal 13 Juli 2026

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Dr. H.Ahmad Syaafi, S.H.,M.H
Sekretaris : Dr. Hj. Syahrída, S.H., M.H
Anggota : Dr. Muhammad Yusman, S.H., M.H

TESIS

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Amalia Rizky Septiany

NIM : 2420215320094

Program Studi : Magister Hukum

Konsentrasi Hukum : 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 perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 07 Juli 2026

Yang membuat pernyataan,



AMALIA RIZKY SEPTIANY

NIM. 2420215320094

SEPTIANY, AMALIA RIZKY. 2026. PENERAPAN ASAS TIDAK DAPAT DIBAGI – BAGI (*ONDEELBAARHEID*) DALAM EKSEKUSI PARSIAL PADA HAK TANGGUNGAN BERPERINGKAT. Program Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing Utama: Dr. Muhammad Yusman, S.H., M.H., 104 Halaman.

RINGKASAN

Penelitian ini membahas penerapan asas tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*) dalam pelaksanaan eksekusi parsial terhadap Hak Tanggungan berperingkat. Kajian ini dilatarbelakangi oleh belum adanya pengaturan yang secara tegas mengatur mekanisme eksekusi parsial dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan dalam praktik pembiayaan, khususnya kredit perbankan dan pembiayaan proyek, sering dijumpai kebutuhan untuk melepaskan atau mengeksekusi sebagian objek jaminan tanpa menghapus keseluruhan Hak Tanggungan.

Permasalahan yang dikaji meliputi mekanisme eksekusi parsial terhadap Hak Tanggungan berperingkat menurut hukum Hak Tanggungan di Indonesia serta kesesuaiannya dengan asas tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Analisis dilakukan terhadap berbagai bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk memperoleh konstruksi hukum yang mampu menjawab permasalahan penelitian.

Pembahasan menunjukkan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan belum memberikan pengaturan yang secara khusus mengakomodasi pelaksanaan eksekusi parsial. Meskipun demikian, Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan ruang pengecualian terhadap asas *ondeelbaarheid* apabila hal tersebut telah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut menjadi dasar bahwa pengurangan sebagian objek jaminan pada dasarnya dimungkinkan sepanjang tidak menghilangkan fungsi Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang.

Dalam Hak Tanggungan berperingkat, pelaksanaan eksekusi parsial tidak hanya berkaitan dengan hubungan hukum antara debitur dan kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama, tetapi juga menyangkut kepentingan kreditur pada peringkat berikutnya. Oleh karena itu, pelaksanaannya harus tetap memperhatikan prinsip preferensi, kecukupan nilai jaminan yang masih tersisa, serta perlindungan terhadap hak seluruh kreditur. Tanpa adanya pengaturan yang jelas, penerapan eksekusi parsial berpotensi menimbulkan perbedaan penafsiran dan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan hasil analisis, dapat dipahami bahwa eksekusi parsial terhadap Hak Tanggungan berperingkat pada dasarnya tidak bertentangan dengan sistem hukum Hak Tanggungan sepanjang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan tidak mengurangi hak preferen kreditur lainnya. Namun demikian, untuk mewujudkan kepastian hukum serta memberikan pedoman yang seragam dalam praktik, diperlukan

pengaturan yang lebih komprehensif mengenai syarat, tata cara, dan batasan pelaksanaan eksekusi parsial dalam pengaturan Hak Tanggungan di Indonesia.

SEPTIANY, AMALIA RIZKY. 2026. PENERAPAN ASAS TIDAK DAPAT DIBAGI – BAGI (ONDEELBAARHEID) DALAM EKSEKUSI PARSIAL PADA HAK TANGGUNGAN BERPERINGKAT. Program Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing Utama: **Dr. Muhammad Yusman, S.H., M.H.**, 104 Halaman.

ABSTRAK

Kata Kunci : Hak Tanggungan Berperingkat, Eksekusi Parsial, Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi (*Ondeelbaarheid*), Preferensi Kreditur, Kepastian Hukum.

Ketiadaan pengaturan yang secara khusus mengatur eksekusi parsial dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menimbulkan persoalan ketika praktik pembiayaan memerlukan pelepasan atau eksekusi terhadap sebagian objek jaminan. Kondisi tersebut menjadi semakin kompleks apabila Hak Tanggungan dibebankan kepada lebih dari satu kreditur dengan peringkat yang berbeda sehingga pelaksanaannya harus tetap memperhatikan perlindungan terhadap seluruh pihak yang berkepentingan.

Penelitian ini bertujuan menganalisis mekanisme eksekusi parsial terhadap Hak Tanggungan berperingkat menurut hukum Hak Tanggungan di Indonesia serta mengkaji kesesuaiannya dengan asas tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Penelitian merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif menggunakan metode analisis preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan belum mengatur secara eksplisit mengenai mekanisme eksekusi parsial. Meskipun demikian, Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan pengecualian terhadap asas tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*) apabila diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaannya, eksekusi parsial hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengurangi kedudukan preferen kreditur lain, tetap menjamin kecukupan nilai objek jaminan yang tersisa, serta dilaksanakan berdasarkan kesepakatan yang sah. Dengan demikian, eksekusi parsial pada Hak Tanggungan berperingkat tidak dapat dinilai semata-mata bertentangan dengan asas *ondeelbaarheid*, melainkan harus dipahami sebagai pengecualian yang dibenarkan sepanjang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum dan tetap menjamin perlindungan terhadap kepentingan seluruh kreditur. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan guna memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan eksekusi parsial di Indonesia.

SEPTIANY, AMALIA RIZKY SEPTIANY. 2026. THE APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF INDIVISIBILITY (ONDEELBAARHEID) IN THE PARTIAL EXECUTION OF RANKED MORTGAGE RIGHTS. Master of Law Program, faculty of Law, Postgraduate Program, Lambung Mangkurat University. Supervisor: **Dr. Muhammad Yusman, S.H., M.H.** 104 Pages.

ABSTRACT

Keywords: Ranked Mortgage Rights, Partial Execution, Principle of Indivisibility (Ondeelbaarheid), Creditor Preference, Legal Certainty.

The absence of explicit legal provisions governing the partial execution of mortgage rights under Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights has created legal uncertainty, particularly in financing practices requiring the release or execution of only part of the collateral. The issue becomes more complex where mortgage rights are held by multiple creditors with different priority rankings, requiring balanced legal protection for all parties involved.

This study examines the mechanism of partial execution of ranked mortgage rights under Indonesian mortgage law and evaluates its compatibility with the principle of indivisibility (ondeelbaarheid). The research adopts a normative legal method employing statutory, conceptual, and case approaches. Primary, secondary, and tertiary legal materials were examined through qualitative analysis using a prescriptive method.

The findings reveal that the Mortgage Law does not expressly regulate partial execution. Nevertheless, Article 2 paragraph (2) provides an exception to the principle of indivisibility, allowing such arrangements where they have been expressly stipulated in the Deed of Granting Mortgage Rights. In practice, partial execution may only be justified where it does not prejudice the preferential rights of other mortgage holders, preserves the adequacy of the remaining collateral, and is supported by a valid agreement between the parties. Accordingly, partial execution of ranked mortgage rights should not automatically be regarded as inconsistent with the principle of indivisibility, but rather as a legally permissible exception subject to specific legal requirements and the protection of all creditors' interests. Greater regulatory clarity is therefore required to ensure legal certainty in the implementation of partial execution within the Indonesian mortgage law system.

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, kasih, dan penyertaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Penerapan Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi (*Ondeelbaarheid*) dalam Eksekusi Parsial pada Hak Tanggungan Berperingkat” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat.

Penyelesaian tesis masih jauh dari sempurna dan masih terdapat kekurangan yang perlu diperbaiki. Namun demikian, tesis ini telah diselesaikan dengan segenap kemampuan, ketekunan, dan tanggung jawab yang penulis miliki. Semoga karya sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum jaminan dan Hak Tanggungan, serta dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian mengenai eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia.

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati dan ketulusan, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Anak penulis, Nadheera Nur Maulida dan Muhammad Nashih Mahmudi, anak-anak baik yang menjadi satu-satunya alasan penulis untuk selalu tidak menyerah bahkan dikeadaan tersulit penulis, yang selalu menjadi terang disaat semuanya gelap, memberi tawa disaat air mata sudah siap untuk jatuh, menjadi tempat pulang yang paling dirindukan setiap harinya, terimakasih untuk cinta yang paling tulus dan peluk yang paling hangat sayap sayap kecilku, terimakasih untuk selalu sabar dan paling mengerti, terimakasih sudah mengajarkan penulis untuk menjadi seorang ibu sekaligus menjadi manusia yang belajar memperbaiki diri menjadi lebih baik disetiap harinya,
2. Kedua orang tua tercinta, untuk almarhum mama, terimakasih untuk setiap doa disepanjang hidupnya yang tidak pernah berhenti mendoakan penulis dan kebaikan almarhum mama yang selalu diniatkan untuk penulis, penulis yakini disetiap kemudahan dan kebaikan yang penulis terima sepanjang perjalanan hidup penulis adalah hasil dari semua doa yang selalu dilangitkan almarhum mama, penulis berharap almarhum mama dapat melihat dan tersenyum bangga disana melihat semua yang sudah penulis capai hingga saat ini,

3. Untuk sebuah kehadiran yang datang, terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan ini dan membuat perjalanan panjang terasa lebih ringan. Jika pada akhirnya tesis ini menjadi salah satu tanda bahwa sebuah perjuangan telah berhasil dilewati, maka ada bagian di dalamnya yang juga menyimpan rasa terima kasih untukmu.
4. Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat, beserta seluruh dosen dan tenaga kependidikan, atas ilmu, bimbingan, serta pelayanan akademik yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan.
5. Dr. Muhammad Yusman, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing, yang telah dengan sabar membimbing, mengarahkan, mengoreksi, dan memberikan masukan kepada penulis dalam proses penyusunan tesis ini. Setiap arahan dan koreksi yang diberikan menjadi bagian penting dalam proses penulis memahami dan menyempurnakan penelitian ini. Terima kasih atas waktu, ilmu, kesabaran, dan perhatian yang telah diberikan selama proses bimbingan.
6. Seluruh Dosen Program Studi Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah membagikan ilmu, pengetahuan, dan pengalaman selama penulis menempuh pendidikan. Setiap ilmu yang diberikan menjadi bekal yang sangat berarti bagi penulis, tidak hanya dalam menyelesaikan tesis ini, tetapi juga dalam memahami hukum dan kehidupan secara lebih luas.
7. Dan untuk diri sendiri, terima kasih karena telah memilih untuk tidak menyerah. Terima kasih karena tetap melangkah meskipun tidak semua proses berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Terima kasih karena telah melewati hari-hari yang melelahkan, menghadapi keraguan, dan tetap berusaha menyelesaikan apa yang telah dimulai. Tesis ini menjadi pengingat bahwa tidak semua perjalanan harus ditempuh dengan sempurna; terkadang, keberanian untuk terus berjalan adalah bentuk keberhasilan itu sendiri.

Banjarmasin, 13 Juli 2026

Amalia Rizky Septiany

NIM. 2420215320094

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN.....	
HALAMAN JUDUL DALAM.....	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS.....	
RINGKASAN.....	i
ABSTRAK.....	iii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Keaslian Penelitian	10
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	13
E. Tinjauan Pustaka	16
F. Metode Penelitian	30
G. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	36
 BAB II MEKANISME EKSEKUSI PARSIAL TERHADAP HAK TANGGUNGAN BERPERINGKAT MENURUT HUKUM HAK TANGGUNGAN DI INDONESIA	
A. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan Dalam Sistem Hukum Indonesia.....	42
B. Praktik Roya Parsial dan Eksekusi Parsial dalam Hak Tanggungan Berperingkat.....	58
 BAB III KESESUAIAN EKSEKUSI PARSIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN BERPERINGKAT DENGAN ASAS ONDEELBAARHEID	
A. Hakikat Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi (<i>Ondeelbaarheid</i>) dalam Hak Tanggungan	70
B. Analisis Eksekusi Parsal terhadap Objek Hak Tanggungan Berperingkat.....	81
BAB PENUTUP	
IV	98
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	