



SKRIPSI

Judul:

Analisis Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan pada
Kredit Macet Berdasarkan Asas Perlindungan Hukum
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Makassar
Nomor 151/PDT/2020/PT MKS)

Disusun oleh:

AHMAD IQFA ALFAREL LESMANA
NIM. 205190195

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

ANALISIS PROSEDUR EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM KREDIT
MACET BERDASARKAN PRINSIP PERLINDUNGAN HUKUM (STUDI
KASUS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MAKASSAR NOMOR
151/PDT/2020/PT MKS)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Ahmad Iqfa Alfarel Lesmana
NIM 205190195

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024

Lembar Pengesahan

Pengesahan

Nama : AHMAD IQFA ALFAREL LESMANA
NIM : 205190195
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Analisis Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet Berdasarkan Asas Perlindungan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 151/PDT/2020/PT MKS)
Title : Analysis of Mortgage Execution Procedures in Bad Credit Based on the Principle of Legal Protection (Case Study of Makassar High Court Decision Number 151/PDT/2020/PT MKS)

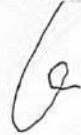
Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 09-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.,Dr.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 09-Januari-2025

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Nama	:	AHMAD IQFA ALFAREL LESMANA
NIM	:	205190195
Program Studi	:	HUKUM
Judul	:	Analisis Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet Berdasarkan Asas Perlindungan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 151/PDT/2020/PT MKS)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 13-November-2024

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Abstrak

- (A) Nama : Ahmad Iqfa Alfarel Lesmana (NIM: 205190195)
- (B) Judul : Analisis Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan dalam Kredit Macet Berdasarkan Prinsip Perlindungan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 151/PDT/2020/PT MKS)
- (C) Halaman : ix+90+lampiran+2024
- (D) Kata Kunci : Eksekusi, Hak Tanggungan, Kredit Macet.

Execution, Mortgage, Bad Debt

- (E) Isi : Semakin meningkatnya perselisihan dalam kredit macet menunjukkan tantangan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, terutama karena adanya ambiguitas regulasi yang mengatur proses ini. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti prosedur hukum eksekusi hak tanggungan dalam konteks kredit macet, dengan fokus pada prinsip perlindungan hukum serta menganalisis putusan pengadilan untuk memahami bagaimana prinsip ini diterapkan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis dengan bahan hukum primer berupa putusan pengadilan untuk mengeksplorasi bagaimana pengadilan menangani kasus eksekusi hak tanggungan. Secara khusus, studi ini berfokus pada kasus kunci dari Pengadilan Tinggi Makassar—Putusan Nomor 151/PDT/2020/PT MKS—yang memberikan wawasan penting tentang interpretasi yudisial dalam eksekusi hak tanggungan pada situasi gagal bayar. Putusan pengadilan tersebut dianalisis dalam kaitannya dengan sejauh mana perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dijaga, serta bagaimana pengadilan menyeimbangkan antara penegakan kewajiban pembayaran dan pengakuan terhadap kondisi debitur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 151/PDT/2020/PT MKS menetapkan bahwa iktikad baik debitur, meskipun menunjukkan kemauan untuk menyelesaikan kewajiban, tidak serta-merta menghentikan proses hukum eksekusi hak tanggungan. Meskipun debitur menunjukkan niat untuk memenuhi kewajiban finansialnya, hal ini tidak cukup untuk menunda eksekusi agunan sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit.

The increasing frequency of disputes in non-performing loans highlights challenges in implementing mortgage execution, especially due to regulatory ambiguities surrounding this process. This study aims to examine the legal procedures for mortgage execution in the context of non-performing loans, focusing on the principle of legal protection and analyzing court decisions to understand how this principle is applied. Using a juridical approach with primary legal sources, specifically court rulings, this research explores how courts handle cases involving mortgage execution. In particular, the study focuses on a key case from the Makassar High Court—Decision Number 151/PDT/2020/PT MKS—which provides valuable insights into judicial interpretation of mortgage execution in default situations. This court decision is analyzed in terms of how it maintains legal protection for both creditors and debtors, and how the court balances enforcing repayment obligations with acknowledging the debtor's circumstances. The findings indicate that Makassar High Court Decision No. 151/PDT/2020/PT MKS establishes that a debtor's good faith, although showing a willingness to resolve obligations, does not automatically halt the legal process of mortgage execution. Even if a debtor demonstrates intent to fulfill their financial obligations, this is not sufficient to delay the execution of collateral as stipulated in the credit agreement.

(F) Daftar Acuan : (1978-2023)

(G) Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.

(H) Penulis : Ahmad Iqfa Alfarel Lesmana

Kata Pengantar

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karunia dan penyertaan-Nya atas saya sedari awal memulai proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Atas perkenan-Nya, saya kini dapat menuntaskan tanggung jawab akademisi terakhir saya dengan membuat skripsi berjudul “Analisis Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan dalam Kredit Macet Berdasarkan Prinsip Perlindungan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 151/PDT/2020/PT MKS)”.

Tidak lupa saya mengucapkan terima kasih kepada Bapak/Ibu, Saudara/Saudari, dan kawan-kawan, atas bimbingan, doa, dan kenangan yang telah dibagi bersama. Dalam hal ini, perkenankan saya untuk mengantarkan rasa terima kasih saya secara tertulis kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Rugun Romaida, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Christine, S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku Dosen Pembimbing Penulisan Skripsi;
5. Keluarga Tercinta, Ayah, Ibu, dan saudara-saudaraku, atas doa, cinta, dan dukungan moril serta materiil yang tak ternilai harganya; dan
6. Seluruh kolega yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Skripsi ini hadir sebagai bentuk kepedulian saya terhadap perlindungan hukum atas kreditur yang kerap dilupakan oleh sistem hukum di Indonesia. Dalam skripsi ini, saya berusaha menganalisis kebijakan eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang lalai dalam memenuhi kewajibannya.

Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kemajuan hukum di Indonesia, serta menjadi wawasan bagi setiap orang yang membaca dan memahaminya. Akhir kata, mengutip pribahasa “tak ada gading yang tak retak”,

begitu juga dengan skripsi ini yang mungkin memiliki kekurangannya sendiri. Maka dari itu, saya terbuka terhadap segala saran dan kritik konstruktif demi perbaikan skripsi ini di masa yang akan datang.

Jakarta, 12 Desember 2024

Hormat saya,

Ahmad Igfa Alfarel Lesmana

Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Orisinalitas

Pernyataan

Nama : AHMAD IQFA ALFAREL LESMANA
NIM : 205190195
Program Studi : HUKUM
Judul : Analisis Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet Berdasarkan Asas Perlindungan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 151/PDT/2020/PT MKS)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 13-November-2024
Yang menyatakan



AHMAD IQFA ALFAREL LESMANA
NIM. 205190195

Daftar Isi

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
ORISINALITAS.....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR BAGAN.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR SINGKATAN.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	7
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	7
D. Kerangka Konseptual	8
E. Metode Penelitian	19
1. Jenis Penelitian.....	19
2. Sifat Penelitian	20
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data.....	21
a. Jenis Data	21
b. Teknik Pengumpulan Data.....	22
4. Pendekatan Penelitian	23
5. Teknik Analisis Data.....	24
F. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II KERANGKA TEORITIS.....	27
1. Teori Jaminan	27
2. Eksekusi	29
3. Teori Perjanjian.....	33
4. Teori Iktikad Baik.....	36
5. Teori Perlindungan Hukum	37

BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	42
1. Putusan No. 151/PDT/2020/PT MKS.....	42
2. Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996.....	49
3. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan	53
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	56
1. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan dalam Kasus Kredit Macet Berdasarkan UU 4/1996	56
2. Perlindungan Hukum Terhadap Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan No. 151/PDT/2020/PT MKS.....	61
BAB V PENUTUP	67
1. Kesimpulan	67
2. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	69

Daftar Bagan

Bagan 1.1	Kerangka Konseptual Penelitian
-----------	--------------------------------

Daftar Tabel

Tabel 1.1	Persoalan Kredit Macet
Tabel 3.1	Analisa Putusan No. 151/PDT/2020/PT MKS
Tabel 3.2	Definisi Dalam UU 4/1996
Tabel 3.3	Ketentuan dalam UU 4/1996 mengenai Hak Tanggungan dalam Putusan No. 151/PDT/2020/PT MKS

Daftar Singkatan

APHT	Akta Pemberian Hak Tanggungan
BPN	Badan Pertanahan Nasional
BPR	Bank Perkreditan Rakyat
KPKNL	Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang
KUHPerdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
OJK	Otoritas Jasa Keuangan
PN	Pengadilan Negeri
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PT	Pengadilan Tinggi
UMKM	Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah

Daftar Lampiran

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Surat Tugas Dosen Pembimbing Skripsi
Lampiran 3	Berita Acara Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	Surat Keterangan Turnitin
Lampiran 5	Hasil Turnitin
Lampiran 7	Artikel Publikasi