



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA
APABILA TERJADI KREDIT MACET**

*LAW PROTECTION OF THE SECONDLY RANK
OF BURDEN RIGHT CREDITOR
IF THERE IS A BAD DEBT*

**NIKO KUSUMA WARDANA
NIM. 030710101216**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2008

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA
APABILA TERJADI KREDIT MACET**

*LAW PROTECTION OF THE SECONDLY RANK
OF BURDEN RIGHT CREDITOR
IF THERE IS A BAD DEBT*

**NIKO KUSUMA WARDANA
NIM. 030710101216**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2008

MOTTO

“Kamu adalah garam dunia. Jika garam itu menjadi tawar, dengan apakah ia diasinkan? Tidak ada lagi gunanya selain dibuang dan diinjak orang“

(Matius 5 : 13)

PERSEMBAHAN

Sebagai tanda bukti, cinta dan sayangku karya ilmiah ini kupersembahkan kepada:

1. Keluargaku tersayang bapakku Supriyadi, ibuku Christina Rahayu, dan adikku Nilla Oktaverina atas semua doa, nasehat, dan dukungannya.
2. Alma mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan.

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA
APABILA TERJADI KREDIT MACET**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**NIKO KUSUMA WARDANA
NIM. 030710101216**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER
FEBRUARI 2008**

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL

Pembimbing :

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U

NIP : 130 808 985

Pembantu Pembimbing :

NANANG SUPARTO, S.H

NIP : 131 415 666

PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA
APABILA TERJADI KREDIT MACET**

**NIKO KUSUMA WARDANA
NIM. 030710101216**

Pembimbing :

Pembantu Pembimbing :

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U

NIP : 130 808 985

NANANG SUPARTO, S.H

NIP : 131 415 666

Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 5
Bulan : Februari
Tahun : 2008

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

H. Arie Sudjatno, S.H.

Edi Wahjuni, S.H.,M.Hum.

NIP. 130 368 777

NIP. 132 304 777

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H..S.U

()

NIP : 130 808 985

NANANG SUPARTO, S.H

()

NIP : 131 415 666

PERNYATAAN

Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NIKO KUSUMA WARDANA
NIM : 030710101216
Fakultas : Hukum
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Keperdataan

Menerangkan dengan sebenarnya, bahwa Skripsi dengan judul
**“PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
PERINGKAT KEDUA APABILA TERJADI KREDIT MACET”**
adalah hasil karya sendiri dan tidak pernah dipublikasikan dan dipakai pada
skripsi orang lain.

Yang menyatakan,

NIKO KUSUMA WARDANA

NIM. 030710101216

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama saya panjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena atas rahmatNya, skripsi ini dapat terselesaikan.

Terima kasih tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U. Dosen Pembimbing sekaligus sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan petunjuknya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu,
2. Bapak Nanang Suparto, S.H. Dosen Pembantu Pembimbing yang juga telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan petunjuk, nasehat dan dorongan semangat hingga terselesaikan skripsi ini,
3. Bapak H. Arie Sudjatno, S.H. Ketua Penguji,
4. Ibu Edi Wahjuni, S.H.,M.Hum Sekretaris Penguji,
5. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember,
6. Bapak I Ketut Suandra, S.H. Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember,
7. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M. Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember,
8. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. Ketua Jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember,
9. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis,
10. Bapak Ibuku dan adikku tersayang atas segala pengorbanan, doa dan kasih sayang serta motifasinya selama ini hingga aku bisa menjadi seperti sekarang ini,
11. Mbah Kakung Djoyosoemardi atas segal doa dan dukungannya,
12. Anastasia Yunita Utama yang tetap setia menemani pada saat suka maupun duka,

13. Saudaraku keluarga besar IMPA AKASIA, atas segala bimbingan, persahabatan dan persaudaraan,
14. Teman-teman KKM di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember,
15. Teman-teman angkatan 2003 atas segala kebersamaan dan kenangan yang indah selama ini.
16. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini baik pikiran, tenaga, materi maupun yang lain demi kelancaran penulisan skripsi ini.

Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Jember, Januari 2008

Penulis

RINGKASAN

Dalam dunia perbankan, setiap kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya pasti akan disertai dengan permintaan suatu jaminan untuk memberikan keyakinan pada bank berkaitan dengan pelunasan kredit tersebut. Munculnya lembaga jaminan Hak Tanggungan telah memberikan suatu keistimewaan tersendiri bagi pihak bank sebagai kreditor dalam memberikan kredit karena nilai obyek jaminan yang dibebani dengan Hak Tanggungan akan mudah untuk dieksekusi apabila terjadi kredit macet. Namun dengan adanya peraturan di dalam UUHT yang memperbolehkan lebih dari satu kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap satu obyek Hak Tanggungan yang dijaminan oleh debitor, maka akan menimbulkan suatu persaingan diantara para kreditor tersebut dalam mengambil setiap pelunasan piutangnya yang mengakibatkan muncul pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya. Ketika terjadi kredit macet maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya akan berupaya untuk mendapatkan pelunasan piutang masing – masing dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Pembagian hasil penjualan tersebut tentunya disesuaikan berdasarkan peringkat yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan.

Hak dari pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua terhadap obyek Hak Tanggungan adalah mendapatkan prioritas dalam mendapatkan pelunasan seluruh piutangnya dan jika terjadi kredit macet maka pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua berhak untuk memperoleh bagian dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Namun hal tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mendapat pelunasan seluruh piutangnya dari hasil eksekusi tersebut.

Perlindungan Hukum secara umum yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet dapat dilihat dalam KUHPerdara pasal 1131 dan 1132, sedangkan perlindungan hukum secara khusus dapat dilihat dalam pasal 11 ayat (2), pasal 19 ayat (3), dan pasal 20 ayat (3) UUHT. Selain itu pasal 138 Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang

Kepailitan juga memberikan suatu perlindungan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sekiranya lebih menguntungkan pihak pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua adalah melalui penjualan di bawah tangan. Dengan penjualan di bawah tangan maka akan dapat memperoleh harga tertinggi dan akan terhindar dari beban biaya eksekusi di pengadilan maupun di pelelangan umum.

Tujuan yang ingin dicapai dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelas Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember dan juga untuk mengetahui bentuk perlindungan yang diberikan oleh undang – undang terhadap pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua. Metodologi dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan pendekatan undang – undang dan pendekatan konseptual dengan sumber bahan hukum primer berupa undang – undang dan literatur yang lain dari para pakar hukum yang digunakan sebagai sumber hukum sekunder.

Dalam memberikan kredit, hendaknya bank harus lebih berhati hati dan nilai kreditnya harus memenuhi persyaratan batas maksimum pemberian kredit yang disesuaikan dengan jaminan yang diagunkan oleh nasabahnya dan upayakan dalam eksekusi melalui penjualan lelang tersebut memperoleh harga maksimal yang wajar.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Motto	ii
Halaman Persembahan.....	iii
Halaman Persyaratan Gelar	iv
Halaman Persetujuan	v
Halaman Pengesahan	vi
Halaman Penetapan Panitia Penguji	vii
Halaman Pernyataan	viii
Halaman Ucapan Terima Kasih.....	ix
Halaman Ringkasan	xi
Halaman Daftar Isi	xiii
Halaman Daftar Lampiran	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Metode Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Perjanjian Kredit	7
2.1.1 Sistem Pemberian Kredit.....	9
2.1.2 Bentuk – Bentuk Perjanjian Kredit.....	11
2.1.3 Kredit Macet.....	12
2.2 Hukum Jaminan	13
2.2.1 Bentuk – Bentuk jaminan.....	14
2.2.2 Asas Hukum Jaminan	18
2.3 Hak Tanggungan	22
2.3.1 Obyek Hak Tanggungan	23
2.3.2 Pendaftaran Hak Tanggungan	24
2.3.3 Pemegang Hak Tanggungan.....	25
2.3.4 Eksekusi Hak Tanggungan.....	27
BAB III PEMBAHASAN.....	30

3.1 Hak Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Terhadap Obyek Hak Tanggungan	30
3.2 Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet	40
3.3 Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan	48
BAB IV PENUTUP	57
4.1 Kesimpulan	57
4.2 Saran	58

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Buku Tanah Hak Tanggungan
2. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah