



TESIS

Judul:

EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH KPKNL
SETELAHADANYA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA
SLEMAN NOMOR
709/PDT.G/2022/PA.SMN

Disusun oleh:

ABI HAMDALAH SORIMUDA HARAHAHAP
NIM. 217202001

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH KPKNL SETELAH
ADANYA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA SLEMAN NOMOR
709/PDT.G/2022/PA.SMN**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan**

Oleh :

ABI HAMDALAH SORIMUDA HARAHAHAP

NIM : 217202001

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

J A K A R T A

2024

Pengesahan

Nama : ABI HAMDALAH SORIMUDA HARAHAP
NIM : 217202001
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH KPKNL
SETELAHADANYA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA
SLEMAN NOMOR 709/PDT.G/2022/PA.SMN
Title : EXECUTION OF AUCTIONS FOR MORTGAGE RIGHTS
BY KPKNL AFTER THE SLEMAN RELIGIOUS COURT
RULING
NUMBER 709/PDT.G/2022/PA.SMN

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F.R., S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
3. HERY FIRMANSYAH, Dr. S.H., M.Hum., MPA.

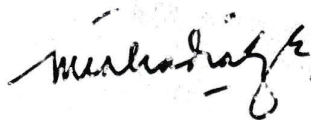
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 23-Januari-2024

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Persetujuan

Nama : ABI HAMDALAH SORIMUDA HARAHAP
NIM : 217202001
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH KPKNL
SETELAHADANYA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA
SLEMAN NOMOR 709/PDT.G/2022/PA.SMN

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 09-Januari-2024

Pembimbing:
RASJI, Prof.Dr.,S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



ABSTRAK

- (A) Nama : ABI HAMDALAH SORIMUDA HARAHAHAP, 217202001
- (B) Judul : EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH KPKNL
SETELAH ADANYA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA
SLEMAN NOMOR 709/PDT.G/2022/PA.SMN
- (C) Halaman : + 150 halaman
- (D) Kata Kunci : Hak Tanggungan, KPKNL
- (E) Isi Abstrak :
- Tujuan dari Hak Tanggungan Pemasangan pada aset tanah yang menjadi jaminan debitur adalah untuk memberikan perlindungan kepada kreditur, terutama jika debitur sewaktu-waktu tidak dapat melunasi utangnya. Namun sebagaimana telah disebutkan, seringkali terdapat perlawanan atau gugatan dari pemilik debitur atau jaminan yang menghalangi pelaksanaan eksekusi. Hal ini merupakan kasus kesalahan penanganan kredit di PT. Bank BPRS MAM. Dimana dalam gugatan tersebut pada pokok gugatan Debitur meminta kepada Pengadilan Agama Sleman untuk membatalkan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Kreditur. Dalam konteks ini timbul perselisihan mengenai perlindungan hukum dan batas kredit jika ada perbedaan pendapat atau perselisihan tentang cara melakukan eksekusi hak tanggungan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui 1) Bagaimana pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan setelah ada putusan pengadilan agama nomor 709/PDT.G/2022/PA.SMN. dan 2) upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan terhadap gugatan perlawanan eksekusi lelang di Pengadilan. Penelitian ini mengambil pendekatan hukum normatif melalui studi kontrak dan studi kasus. Analitis deskriptif merupakan metode analisis yang digunakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penagihan utang kartu kredit di sektor perbankan dapat dilakukan melalui penagihan utang kartu kredit dan pembayaran kembali pinjaman. Jaminan hukum diberikan melalui kontrak dan tanggungan hak undang-undang.
- (F) Daftar Acuan : 40 buku (1982-2018), 3 Perundang-undangan, 5 Jurnal, dan 3 Wawancara.
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H.
- (H) Penulis : Abi Hamdalah Sorimuda Harahap

ABSTRACT

(A) Name : ABI HAMDALAH SORIMUDA HARAHAP, 217202001
(B) Judul : *Execution Of Auctions For Mortgage Rights By KPKNL After
The Sleman Religious Court Ruling Number
709/PDT.G/2022/PA.SMN*

(C) Pages : + 150 pages

(D) Keywords : *Legal Certainty, Lease Agreements, Land Leasing, Land
Dispute.*

(E) Contents :

The purpose of installing a mortgage on land assets that are collateral for the debtor is to provide protection to creditors, especially if the debtor is unable to pay off his debt at any time. However, as has been mentioned, there are often objections or lawsuits from debtor or collateral owners that prevent execution. This is a case of credit mishandling at PT. MAM BPRS Bank. Where in the lawsuit, in essence the debtor asked the Sleman Religious Court to cancel the execution of the mortgage right due to an unlawful act committed by the creditor. In this context, disputes arise regarding legal protection and credit limits if there are differences of opinion or disputes regarding how to execute mortgage rights. The purpose of this research is to find out 1) How the mortgage rights auction is executed after the religious court decision number 709/PDT.G/2022/PA.SMN. and 2) what legal remedies can be taken by the Mortgage Rights Holder against the lawsuit against the auction execution in court. This research takes a normative legal approach through contract studies and case studies. Descriptive analysis is the analysis method used. The research results show that credit card debt collection in the banking sector can be done through credit card debt collection and loan repayment. Legal guarantees are provided through contracts and statutory rights guarantees.

(F) Reference List : 40 books (1982-2018), 3 Regulations, 5 Journal, and 3 interview.

(G) Mentor : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.Hum

(H) Author : Abi Hamdalah Sorimuda Harahap

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena atas berkat dan Rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH KPKNL SETELAH ADANYA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA SLEMAN NOMOR 709/PDT.G/2022/PA.SMN”**

Penulisan tesis ini dibuat dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum di Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa sangatlah sulit bagi Penulis untuk menyelesaikan tesis ini tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari awal masa perkuliahan hingga akhirnya Penulis bisa menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T., M.M., I.P.U., ASEAN Eng. selaku Rektor Universitas Tarumanagara.
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara
3. Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing terima kasih atas waktu, ilmu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini sampai selesai.
4. H. Sukran Harahap dan Hj. Repelita Siregar orangtua tersayang dari Penulis.
5. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah menyumbangkan ilmu kepada penulis selama perkuliahan berlangsung sedari awal sampai dengan diselesaikannya tesis ini.
6. Seluruh Staff dan Karyawan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Dan kepada setiap orang yang tidak mampu penulis sebut satu persatu namanya yang telah menemani, membantu, dan menyemangati penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

Akhir kata, semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi refresnsi yang bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Jakarta, 09 Januari 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, likely representing the author's name.

Abi Hamdalah Sorimuda Harahap

Pernyataan

Nama : ABI HAMDALAH SORIMUDA HARAHAAP
NIM : 217202001
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH KPKNL
SETELAHADANYA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA
SLEMAN NOMOR 709/PDT.G/2022/PA.SMN

Dengan ini menyatakan bahwa tesis 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, 09-Januari-2024
Yang menyatakan



ABI HAMDALAH SORIMUDA HARAHAAP
NIM. 217202001

DAFTAR ISI

COVER	ii
PENGESAHAN	iii
PERSETUJUAN.....	iv
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PERNYATAAN.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	5
C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN.....	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Kegunaan Penelitian.....	5
D. Kerangka Konseptual.....	6
E. METODE PENELITIAN.....	41
F. Sistematika Penulisan.....	46
BAB II TINJAUAN PUSTAKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SETELAH ADANYA PUTUSAN PENGADILAN NOMOR : 709/PDT.G/2022/PA.SMN	50
A. Tinjauan mengenai Hukum Jaminan di Indonesia.....	50
B. Objek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan.....	57
C. Macam-macam Lembaga Jaminan.....	58
D. Asas – asas Hukum Jaminan.....	62
E. Tinjauan mengenai Dasar Hukum yang mengatur tentang Hak atas Tanah di	

Indonesia.....	65
F. Tinjauan mengenai Hak Tanggungan.	76
G. Asas-Asas Hak Tanggungan	78
H. Objek Hak Tanggungan.	82
I. Subjek Hak Tanggungan.	83
BAB III HASIL PENELITIAN TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SETELAH ADANYA PUTUSAN PENGADILAN NOMOR : 709/PDT.G/2022/PA.SMN.....	85
A. Proses Pembuatan Hak Tanggungan.	85
B. Proses Persiapan Lelang.....	88
C. Proses Eksekusi di Pengadilan.	94
BAB IV UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI LELANG DI PENGADILAN	117
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan.	117
B. Ratio Decidendi putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor 709/PDT.G/2022/PA.SMN.....	134
BAB V PENUTUP.....	150
A. Kesimpulan	150
B. Saran.....	151
DAFTAR PUSTAKA	152

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	7
------------------	---