



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI TANAH AKIBAT DEBITOR
WANPRESTASI**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan

Program Studi Hukum Program Sarjana

Disusun oleh:

LINTANG MAYLANI

221003742019090

SEMARANG

2026



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI TANAH AKIBAT DEBITOR WANPRESTASI

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :
LINTANG MAYLANI
NPM : 221003742019090

Mengesahkan,
Tim Penguji
Ketua,

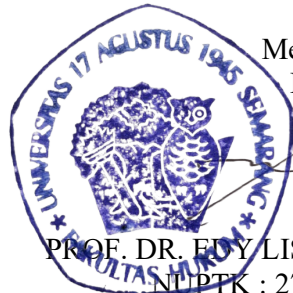
DR. ANIEK TYASWATI WL, SH.MHUM
NUPTK : 4534740641230083

Anggota,

DR. RR. WIDYARINI INDRIASTI, SH.MHUM
NUPTK : 4145740641230073

Anggota,

DARMAWAN TRI BUDI U, SH.MSI
NUPTK : 1151743644130073



Mengetahui
Dekan,

PROF. DR. EY LISDIYONO, S.H., M.HUM.
NUPTK : 2757741642130072

SEMARANG
2026

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN SKRIPSI BEBAS PLAGIAT.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian	5
E. Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Tinjauan Umum.....	7
1. Perjanjian Kredit.....	7
2. Tanah	8
3. Pengertian Perlindungan Hukum.....	8
4. Pengertian Kreditor dan Debitor	9
5. Wanprestasi	11

6. Teori-teori.....	14
7. Asas-asas Hukum Perdata	16
B. Tinjauan Khusus	20
1. Hak Tanggungan	20
2. Asas-asas Hak Tanggungan.....	23
3. Eksekusi Hak Tanggungan.....	25
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Tipe Penelitian.....	28
B. Spesifikasi Penelitian.....	28
C. Sumber Data	29
D. Metode Pengumpulan Data	29
E. Metode Penyajian Data.....	30
F. Metode Analisis Data	30
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	32
A. Kedudukan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang-Piutang Ketika Debitor Wanprestasi.....	32
B. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Tanah Akibat Debitor Wanprestasi	47
BAB V PENUTUP.....	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	74

ABSTRAK

Dalam suatu perjanjian, terdapat kewajiban bagi salah satu pihak (debitor) untuk memenuhi suatu perjanjian, jika janji tersebut tidak dipenuhi oleh debitor, maka debitor dikatakan telah melakukan suatu tindakan yang disebut wanprestasi atau ingkar janji. Sebagai jaminan debitor untuk melunasi hutang, Hak atas Tanah akan dijadikan jaminan oleh debitor. Dalam penelitian ini muncul perumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana kedudukan hukum kreditor pemegang hak tanggungan dalam perjanjian utang-piutang ketika debitor wanprestasi? dan 2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi tanah akibat debitor wanprestasi?. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, dan analisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini menyatakan Kreditor pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan hukum prioritas di atas kreditor konkuren dalam menerima pelunasan objek jaminan debitor. Hak-hak istimewa ini mencakup hak untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri (parate eksekusi) dan untuk mengeksekusi menggunakan (titel eksekutorial) yang melekat pada sertifikat hak tanggungan. Perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan telah diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui pemberian kedudukan yang diutamakan atau didahulukan dibandingkan dengan kreditor konkuren (*droit de préférence*), sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki prioritas dalam pelunasan piutang dari objek jaminan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Perlindungan Hukum; Wanprestasi.

ABSTRACT

In an agreement, there is an obligation for one of the parties (debtor) to fulfill an agreement, if the promise is not fulfilled by the debtor, then the debtor is said to have committed an act called default or broken promise. As a guarantee for the debtor to pay off the debt, Land Rights will be used as collateral by the debtor. In this study, the following problem formulations emerged: 1. What is the legal position of the creditor holding the mortgage right in a debt-receivable agreement when the debtor is in default? and 2. How is the legal protection provided to the creditor holding the mortgage right in the execution of land due to the debtor's default? The research method used is the normative juridical method, with analytical descriptive research specifications, and qualitative analysis. The results of this study state that the Creditor holding the mortgage right has a priority legal position over the concurrent creditor in receiving the repayment of the debtor's collateral object. These privileges include the right to make a sale on his own authority (parate execution) and to execute using (executory title) attached to the mortgage certificate. Legal protection for creditors holding mortgage rights has been comprehensively regulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. This protection is realized by granting priority or precedence over concurrent creditors (*droit de préférence*), so that creditors holding mortgage rights have priority in the repayment of receivables from the collateral object.

Keywords: Mortgage Rights; Legal Protection; Default.