

**T E S I S**

**PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS  
EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN  
(ANALISA PUTUSAN NO.201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg)**

**Untuk Memenuhi Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum  
Pada Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya**



**Oleh:**

**TRI RETNOWATI**

**NPM : 18310013**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA  
SURABAYA**

**2020**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**TESIS**

**PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS  
EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN  
(ANALISA PUTUSAN NO. 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg)**

Diajukan Oleh :

**TRI RETNOWATI**

NPM : 18310013

**TELAH DIUJI**

Tanggal :

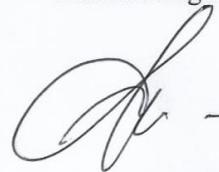
OLEH :

Pembimbing I



**Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum**

Pembimbing II



**Dr. Agam Sulaksono, SH.,MH.**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya



**Dr. Titik Suharti, SH.,M.Hum**

**TESIS**

**PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS EKSEKUSI LELANG HAK  
TANGGUNGAN (ANALISA PUTUSAN NO.201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg)**

Dipersiapkan Oleh :

**TRI RETNOWATI**

**NPM : 18310013**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : .....

Susunan Dewan Penguji

Nama Penguji		Tanda Tangan
Dr. Titik Suharti, S.H., M.Hum	Ketua	
Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum	Anggota	
Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum	Anggota	
Dr. Agam Sulaksono, S.H., M.H.	Anggota	

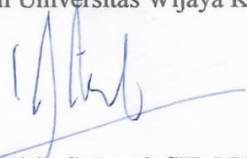
Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan

Untuk memperoleh gelar Magister

Tanggal.....

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

  
**Dr. Titik Suharti, SH.,M.Hum**

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb., segala puji bagi Allah SWT Tuhan semesta alam karena atas berkah, rahmat, karunia serta hidayahnya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini, sholawat dan salam senantiasa tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat dan pengikut-pengikut beliau. Meskipun pada saat penulisan tesis ini pandemi covid 19 sedang mewabah namun tidak menyurutkan semangat untuk menyusun dan menyelesaikan tesis ini, saya menyadari tesis ini masih banyak kekurangan yang perlu disempurnakan karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan saya sehingga memerlukan saran serta kritik dari berbagai pihak yang berkepentingan dengan tesis ini.

Rasa hormat dan terima kasih, saya sampaikan kepada semua pihak yang telah mendukung dan membantu. Ucapan terima kasih saya haturkan kepada yang terhormat:

1. Prof. H. Sri Harmadji, dr, Sp, TRHT-KL(K), Selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya;
2. Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya;
3. Ibu Dr. Titik Suharti, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum yang telah mengizinkan saya untuk mengikuti ujian tesis ini;
4. Bapak Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, suport, serta tenaga dan fikiran dengan sangat sabar dan pengertian sehingga saya akhirnya bisa merampungkan dan mengikuti ujian Tesis ini;
5. Bapak Dr. Agam Sulaksono, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan dorongan dan semangat;
6. Para dosen Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu serta wawasan yang bermanfaat selama pendidikan;

7. Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan pelayanan administrasi dan bantuan selama perkuliahan maupun dalam penyelesaian penulisan tesis saya ini;
8. Gunawan Wibisono suami tercinta yang tak henti-hentinya memberikan dukungan serta semangat dan doa guna kelancaran dan penyelesaian tesis ini;
9. Ibunda tercinta Kartimah yang senantiasa memberikan kekuatan, nasehat dan doa;
10. Athallah Reawan Wibisono anak kami tercinta yang selalu mengisi dan menghiasi hari-hari kami;
11. Teman-teman Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang saling memberikan semangat dan saling membantu yaitu: cah ndeso Dewi, mas bro Sugiono, om Hakim Opick, om Pardi, ponakan nakal Yos, serta teman-teman lain yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Akhir kata semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Surabaya, Juli 2020

Tri Retnowati

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : Tri Retnowati

NPM : 18310013

Alamat : Jl. Babatan Pilang I No. 16 Wiyung Surabaya

No. Hp : 08123257011

Menyatakan bahwa tesis yang berjudul :

**” PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN (ANALISA PUTUSAN NO.201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg) ”**

adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasi di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nanti tesis tersebut ditemukan unsur pembajakan, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentukpertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggidi lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, ..... Juli 2020

Yang Menyatakan,



Tri Retnowati

NPM 18310013

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I      PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah .....	1
B. Tujuan Penelitian .....	6
C. Manfaat Penelitian .....	7
D. Kajian Teoritis .....	7
1. Teori Perlindungan Hukum .....	7
2. Pengertian Perjanjian Kredit.....	10
3. Hak Tanggungan.....	12
4. Eksekusi Hak Tanggungan .....	13
E. Metode Penelitian .....	15
1. Jenis Penelitian .....	16
2. Sifat Penelitian.....	16
2.1. Pendekatan penelitian.....	17
2.2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	18
F. Pertanggungjawaban Sistematis .....	22
<b>BAB II      PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS PUTUSAN                     PENGADILAN NEGERI MALANG                     NO. 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg .....</b>	<b>23</b>
A. Perlindungan Hukum Preventif .....	23
B. Perlindungan Hukum Represif .....	25

C.	Posisi Kasus .....	26
D.	Pembahasan Kasus .....	29
<b>BAB III</b>	<b>UPAYA HUKUM KREDITUR UNTUK MENDAPATKAN PELUNASAN UTANG DEBITUR ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MALANG NO.201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg .....</b>	<b>38</b>
A.	Penyelesaian kredit melalui upaya hukum diluar Peradilan ”out of court settlement” .....	38
1.	Pendekatan Biaya. ....	39
2.	Pendekatan Psychologis. ....	40
3.	Dengan menggunakan upaya tekanan atau campur tangan pihak ketiga. ....	40
4.	Motivasi melalui pendekatan religius .....	41
B.	Penyelesaian kredit melalui upaya hukum peradilan. ....	42
1.	Penyelesaian Kredit Melalui Upaya Hukum Jalur Pengadilan Negeri. ....	43
2.	Penyelesaian Kredit Melalui Upaya Hukum Jalur Pengadilan Niaga. ....	46
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>61</b>
A.	Kesimpulan .....	61
B.	Saran .....	62
	<b>DAFTAR BACAAN .....</b>	<b>64</b>



## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa putusan hakim dalam mengabulkan gugatan perlawanan pihak ke tiga atas eksekusi hak tanggungan dalam Putusan No.201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg. Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang bersifat preskriptif dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah teknik analisis data dengan logika deduktif. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa putusan hakim dalam mengabulkan gugatan perlawanan pihak ketiga dalam Putusan No.201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg adalah dikarenakan telah terjadi jual beli antara pelawan dengan debitur melalui perjanjian ikatan jual beli dibawah tangan. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan adanya sifat *droit de suite* (hak yang mengikuti dimanapun benda berada) atas hak tanggungan jaminan kreditur.

Kata kunci: Hak Tanggungan, *Droit de suite*, Lelang eksekusi.

## **ABSTRACT**

*This research aims to analyze the judge decision about the grant of the counterclaim by the third party of the mortgage's execution in Decision number 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg. This research is using a statute approach in a prescriptive way and use primary, secondary and tertiary legal materials. Data collections are by literature study and data analysis techniques with deductive method. The results shows that there had a purchase agreement from privately made deed between debtor and the third party so the judge grant the counterclaim through decision number 201/Pdt.Plw 2014/PN.Mlg. Beside, The judge did not consider the droit de suite principle in the mortgage's grant of the creditor.*

*Keywords: Mortgage, droit de suite, auction.*