

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR AKIBAT
HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI



Oleh :

MOCHAMMAD ALIEF WAHYU FIRMANSYAH

NBI: 1311800224

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2023

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR AKIBAT
HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI



Oleh :

MOCHAMMAD ALIEF WAHYU FIRMANSYAH

NBI: 1311800224

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2023

**HALAMAN PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR AKIBAT
HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

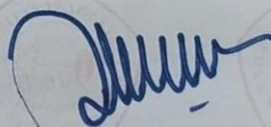
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Oleh :

Mochammad Alief Wahyu Firmansyah

NBI: 1311800224

Persetujuan Dosen Pembimbing



Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.

NPP: 20310160711

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2023

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR AKIBAT
HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Oleh :

Mochammad Alief Wahyu Firmansyah

NBI : 1311800224

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan
Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum Universitas
17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 21 Desember 2023
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK:
1484/ST/FH/XII/2023 Tanggal : 21 Desember 2023**

TIM PENGUJI:

**Ketua : Dr. Ahmad Sholikhin Ruslie, S.H., M.H.
NPP: 20310210845**

**Sekretaris : Dipo Wahyoeono H, S.H., M.H.
NPP: 20310880149**

**Anggota : Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.
NPP: 20310160711**

**Mengetahui :
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945
Dekan,**

Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.

NPP : 20310860065

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mochammad Alief Wahyu Firmansyah
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum* di LPPM Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi 45 Mataram dengan judul

“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan”

Benar bebas dari plagiasi, apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, Desember 2023

Yang Membuat Pernyataan



Mochammad Alief Wahyu Firmansyah

NBI 1311800224

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mochammad Alief Wahyu Firmansyah
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum* di LPPM Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi 45 Mataram dengan judul

“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan”

Benar bebas dari publikasi ganda, apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, Desember 2023

Yang Membuat Pernyataan



Mochammad Alief Wahyu Firmansyah

NBI 1311800224

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mochammad Alief Wahyu Firmansyah
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa ‘Skripsi’ yang saya buat, yang berjudul :

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN” merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan ‘Duplikasi’ dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur **PLAGIASI**, Saya bersedia jika skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (**SARJANA**) dibatalkan, serta diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, Desember 2023

Yang Membuat Pernyataan



Mochammad Alief Wahyu Firmansyah

NBI 1311800224

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mochammad Alief Wahyu Firmansyah
Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

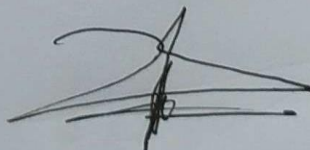
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul :
**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR
AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI
OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**.

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, Desember 2023

Yang Membuat Pernyataan



Mochammad Alief Wahyu Firmansyah

NBI 1311800224



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mochammad Alief Wahyu Firmansyah
NBI : 1311800224
Fakultas : Ilmu Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : Tugas Akhir / Skripsi / Tesis / Disertasi / Laporan Penelitian / Makalah

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, Saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya *Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, atas karya saya yang berjudul :

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR
AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH
SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**

Dengan *Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, Badan Perpustakaan 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformat, mengolah dalam bentuk pangkatan data(database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : 17 Januari 2024

Yang Menyatakan,



(Mochammad Alief Wahyu Firmansyah)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya yang selalu setia dengan doa-doanya yang selalu disematkan dalam hidupnya untuk saya, yang selalu melakukan yang terbaik untuk anaknya. Serta adik dan juga saudara-saudara keluarga besar H. M. Nafik yang telah memberikan dukungan semangat dan motivasi selama ini, Kalian adalah alasan saya segera menyelesaikan tugas akhir ini, sebagai tanda bahwa perjuangan orang tua saya tidak sia-sia.

KATA PENGANTAR

Tuhan Yang Maha Kuasa telah memberikan rahmatnya sehingga meridhai kesehatan dan kelancaran kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan judul **‘PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN’** dengan cukup baik. Laporan skripsi ini juga dimaksudkan untuk memenuhi syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Walaupun penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan dan tidak akan dapat selesai dengan waktu yang tepat tanpa dukungan dari berbagai pihak.

Sehingga pada kesempatan ini, penulis memberikan rasa hormat dan ucapan terimakasih kepada seluruh pihak yang memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini yakni kepada :

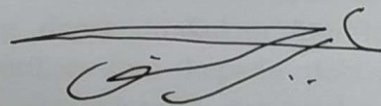
1. Saifuddin Zuhri dan Latifah Tul Janah selaku kedua orang tua yang telah memberikan doa serta kasih sayang yang tanpa henti diberikan kepada penulis.
2. Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing saya yang senantiasa memberikan diskusi dan arahan dalam penulisan skripsi ini.
3. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H., CMC., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah sabar memberikan informasi terkait skripsi di Fakultas Hukum.
6. Muh. Jufri Ahmad, S.H., M.H., M.M. selaku Dosen Wali yang telah membimbing selama perkuliahan.
7. Seluruh dosen, staf dan seluruh tenaga pendidik di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
8. Untuk adik saya Altair Zimraan Zuhri yang selalu mensupport selama ini.

9. Untuk kekasih saya Faradella Syafitri yang sudah menemani serta memberikan semangat dan mootivasi sampai saat ini.
10. Untuk sahabat saya Ahmad Mirza Assegaf, Ardiansyah Vikri Ramadhani yang selalu memberikan dukungan selama ini.
11. Untuk Alifian Panji Pahlevi dan Alfiah Apriliananda yang telah bersedia membantu menyelesaikan skripsi ini.
12. Untuk paman dan bibi saya Nor Ali Machmudin dan Eri Budi Utami yang telah memberikan supportnya sampai saat ini

Penulis mengakui bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat terbuka untuk menerima berbagai kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini dimasa yang akan datang. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat baik untuk pembaca maupun untuk penelitian berikutnya.

Surabaya, Desember 2023

Penulis



Mochammad Alief Wahyu Firmansyah

NBI 1311800224

ABSTRAK

Hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri, karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan yang membebani tanah Hak Milik tidak membuat hapusnya perjanjian utang piutang antara kreditor dan debitor, Keadaan yang demikian ini tentunya akan merugikan pemegang Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi karena kredit yang diberikan tidak mendapat jaminan perlindungan hukum secara khusus melainkan hanya mendapat perlindungan hukum secara umum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan mengacu pada berbagai peraturan hukum terkait dan studi pustaka. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana hukum mengatur situasi ini dan memberikan rekomendasi untuk perbaikan atau peningkatan perlindungan hukum bagi kreditor dalam kasus seperti ini. Dari pemahaman tersebut maka bagaimana perlindungan untuk kreditor sebagai pemegang hak tanggungan setelah hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan objek jaminan. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat diketahui bahwa hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan maka Hak tanggungan juga akan ikut hapus. Upaya yang dapat dilakukan kreditor dalam pelunasan piutangnya yaitu memberikan izin kepada debitor untuk mengambil ganti kerugian akibat hapusnya hak milik atas tanah yang telah dititipkan kepada pengadilan negeri setempat, mengadakan addendum perjanjian kredit dan mengubah jaminan yang kemudian disepakati oleh debitor bersama kreditor, mengeksekusi harta kekayaan lain yang dimiliki oleh debitor. Apabila upaya tersebut tidak mencapai kemufakatan maka kreditor dapat mengajukan gugatan yaitu melalui jalur litigasi yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan.

Kata Kunci: Kreditor, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

The abolition of ownership rights over land which is used as the object of collateral for Mortgage Rights will of course give rise to its own legal problems, because according to the provisions of Article 18 paragraph (1) letter d UUHT, Mortgage Rights are abolished due to the deletion of rights to land which is encumbered with Mortgage Rights. The elimination of mortgage rights that burden the land of ownership does not cancel the debt and receivable agreement between the creditor and the debtor. This situation will certainly be detrimental to the mortgage right holder if the debtor defaults because the credit provided does not receive specific legal protection but only general legal protection. . This research uses normative legal research methods by referring to various related legal regulations and literature studies. It is hoped that the results of this research will provide a better understanding of how the law regulates this situation and provide recommendations for improving or increasing legal protection for creditors in cases like this. From this understanding, what is the protection for creditors as holders of mortgage rights after the removal of ownership rights to the land used as collateral. Based on the results of the research and discussion, it can be seen that if the ownership rights to land which are used as collateral for mortgage rights are removed, the mortgage rights will also be erased. Efforts that creditors can take to pay off their receivables are giving permission to the debtor to take compensation for losses due to the loss of ownership rights to land which have been entrusted to the local district court, entering into an addendum to the credit agreement and changing the collateral which is then agreed upon by the debtor and the creditor, executing other assets. owned by the debtor. If these efforts do not reach an agreement, the creditor can file a lawsuit, namely through litigation, namely resolving the dispute through a court proceeding.

Keywords: Creditors, Mortgage Rights, Legal Protection

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....	ii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.4.1. Secara Teoritis	4
1.4.2. Secara Praktis.....	4
1.5. Metode Penelitian.....	5
1.5.1. Jenis Penelitian	5
1.5.2. Metode Pendekatan.....	5
1.5.3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum	5
1.5.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	6
1.5.5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	6
1.6. Pertanggungjawaban Sistematika	6
BAB II	9
TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Perlindungan Hukum	9
2.2. Kedudukan Hukum	12
2.3. Kreditor.....	14

2.4.	Hak Milik Atas Tanah.....	21
2.4.1.	Hak Milik.....	21
2.4.2.	Hapusnya Hak Milik.....	30
2.5.	Jaminan dan Objek Jaminan	37
2.5.1.	Hak Tanggungan.....	37
2.5.2.	Hapusnya Hak Tanggungan.....	46
BAB III.....		51
PEMBAHASAN		51
3.1.	Kedudukan Serta Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Kreditor Dalam Hal Pelunasan Hutang Debitur Setelah Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	51
3.1.1.	Kedudukan Hukum Hak Tanggungan.....	51
3.1.2.	Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	54
3.1.3.	Objek Jaminan	56
3.2.	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Setelah Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan	60
3.2.1.	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor	60
3.2.2.	Hak Tanggungan Yang Terkena Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	65
BAB IV		77
PENUTUP.....		77
4.1.	Kesimpulan.....	77
4.2.	Saran	78
DAFTAR PUSTAKA		79