



**ANALISIS JUAL BELI OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG
DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN MENURUT PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA**

SKRIPSI

ANNISA RAHMA RAFIDAH

2110611195

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN

JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI S1 HUKUM

2025



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

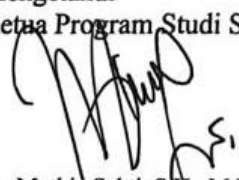
**ANALISIS PELAKSANAAN JUAL BELI OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG
DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN MENURUT PERATURAN PERUNDANG-
UNDANGAN DI INDONESIA**

ANNISA RAHMA RAFIDAH
2110611195

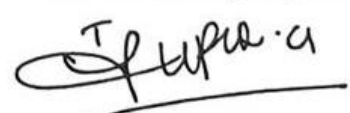
Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi S1- Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta, 26... Juni 2025

Mengetahui
Ketua Program Studi S1 Hukum


Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H.
NIK. 217121295

Menyetujui
Dosen Pembimbing Tugas Akhir


Taupiqurrahman, S.H., M.Kn.
NIP. 198701022019031006



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 - ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi/Memorandum Hukum diajukan oleh :

Nama : Annisa Rahma Rafidah

NPM : 2110611195

Program Studi : S1 – Hukum

Judul : Analisis Jual Beli Objek Hak Tanggungan yang Dilakukan di Bawah Tangan Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Dr. Atik Winanti, SH., MH.

Ketua Penguji

Citraresmi Widoretno Putri, SH., MH.

Anggota 1

Dr. Siherman, SH., LL.M.

Anggota 2

Taupiqqurrahman, SH., MKn.

Anggota 2

Dr. Muthia Sakti, SH., MH.

Kaprodi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 18 Juli 2025

BIODATA PENULIS



Nama : Annisa Rahma Rafidah
Tempat/Tgl. Lahir : Jakarta, 04 Juli 2002
Jenis Kelami : ~~Laki-Laki~~/Perempuan*)
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Komp. Departemen Agama No. 70,
RT.16/RW.03, Kel. Kedaung Kaliangke,
Kec. Cengkareng, Jakarta Barat 11710
No. Telpon : 089689345554
Email : 2110611195@mahasiswa.upnvj.ac.id
Nama Orang Tua
a. Ayah : Bagus Fadjar Suryana
b. Ibu : Retno Listyowati

PENDIDIKAN FORMAL

1. SD : SDN Kedaung Kaliangke 08 (Lulus Th. 2014)
2. SMP : SMPN 75 Jakarta (Lulus Th. 2017)
3. SMA : SMAN 65 Jakarta (Lulus Th. 2020)

PENGALAMAN ORGANISASI

1. Staff Multimedia Unit Peradilan Semu FH UPNVJ Periode 2022-2023
2. Juara 1 Berkas Terbaik *National Moot Court Competition* KH Ahmad Dahlan II Universitas Ahmad Dahlan tahun 2022;

3. Juara 2 *National Moot Court Competition* KH Ahmad Dahlan II Universitas Ahmad Dahlan tahun 2022;
4. Juara 1 Berkas Terbaik *National Moot Court Competition Criminal Law* Hotma Sitompoel Trophy 2023;
5. Juara 3 *National Moot Court Competition Criminal Law* Hotma Sitompoel Trophy 2023;
6. Staff Strategic Marketing *Serooja.id* Periode Juni – Oktober 2024.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

N a m a : Annisa Rahma Rafidah

N.I.M. : 2110611195

Tanggal : 26 Juni 2025

Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIK**

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Annisa Rahma Rafidah
NIM/NPM : 2110611195
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Hukum
Jenis Karya : Skripsi
Judul : Analisis Pelaksanaan Jual Beli Objek Hak Tanggungan
Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Menurut Peraturan
Perundang-Undangan Di Indonesia

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non- exclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 26 Juni 2025

Yang menyatakan,



Annisa Rahma Rafidah

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat rahmat dan karuniannya Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berbentuk skripsi ini dengan judul **Analisis Jual Beli Objek Hak Tanggungan Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia**. Dalam melakukan penyusunan dan penulisan tugas akhir ini, Penulis banyak melibatkan pihak-pihak yang sangat membantu dalam mengerjakan penelitian dan penulisan tugas akhir ini. Oleh karena itu, Penulis ingin menyampaikan terima kasih banyak dari lubuk hati yang terdalam kepada :

1. Ibu, Adik, Kakek, Paman, Bibi, serta Sepupu yang Penulis sayangi karena atas dukungan baik secara doa, dan segala bentuk dukungan lainnya yang telah diberikan kepada Penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan tugas akhir ini;
2. Bapak Drs. Anter Venus, MA., Comm. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
3. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
4. Bapak Dr. Beniharmoni Harefa S.H., LL.M selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
5. Bapak Taupiqqurahman, S.H., M.Kn. selaku Wakil Dekan Bidang Keuangan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta sekaligus Dosen Pembimbing Skripsi Penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada Penulis selama proses penyusunan skripsi ini;
6. Bapak Abdul Kholiq, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Kerjasama dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta;
7. Ibu Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional

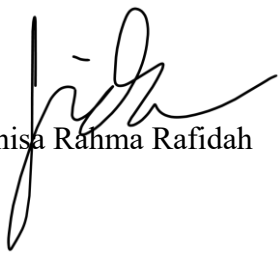
“Veteran” Jakarta sekaligus Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan motivasi, sehingga Penulis mampu menyelesaikan masa perkuliahan;

8. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah membekali ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi Penulis;
9. Segenap Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah membantu Penulis untuk mengurus segala kebutuhan administrasi sejak masa perkuliahan sampai proses pendaftaran sidang skripsi ini dengan lancar;
10. Teman-teman seperjuangan Penulis dalam proses skripsi yang selalu memberi semangat serta motivasi, yaitu Azzahra Nurrachman, Caroline Dewi Portuna.
11. Teman-teman seperjuangan Penulis di Unit Peradilan Semu Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, yaitu Jannati Al Fitri, Cindy Oktaviani, Astri Dewi Setyarini, Sindy Meriahni Amelia, Pawit Fadila, M. Thoriq Zadien Rafie, Muhammad Rafli, Terra Whisnu, Panji Ahmad, Azriel Putra Ardhana, Dodi Parlagutan, Muhammad Bagus yang telah berjuang bersama, mendukung, dan memberikan saran serta menghibur dalam proses penyusunan skripsi ini;
12. Segenap Keluarga Besar di Unit Peradilan Semu Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah memberikan pengalaman yang berharga dan menjadi tempat bagi Penulis untuk meningkatkan kemampuan dalam berorganisasi dan berprestasi bersama melalui perlombaan-perlombaan nasional yang diikuti;
13. Teman-teman seperjuangan Penulis di Lokal E Angkatan 2021, yaitu Karina Hasyiani, Pramudita Antasia, Adira Putri, Fairuz Mumtaz, dan lainnya yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah berjuang bersama selama perkuliahan hingga penyusunan tugas akhir ini;
14. Teman-teman Penulis, yaitu Hayati, Syahfiyya, Hilyatul, Amira, Vyo yang telah mendukung, mendoakan, dan menghibur selama proses penyusunan skripsi ini;

15. Seluruh pihak yang telah membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata guna penyempurnaan laporan, Penulis selalu terbuka untuk menerima kritikan dan saran, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 22 Juni 2025



Annisa Rahma Rafidah

ANALISIS JUAL BELI OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

ABSTRAK

Penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan dapat dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur, selain melalui pelelangan umum sebagai salah satu cara eksekusi. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 20 ayat (2) dan (3), diatur bahwa mekanisme ini menjadi alternatif penyelesaian kewajiban debitur. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi hambatan yang muncul dalam praktik pelaksanaan jual beli objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan serta mencari solusi agar efektivitas pelaksanaannya dapat ditingkatkan. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hak Tanggungan sendiri merupakan jenis jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya. Dari penelitian yang dilakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa mekanisme penjualan secara di bawah tangan menunjukkan efektivitas yang lebih tinggi. Namun, implementasi penjualan objek Hak Tanggungan menghadapi berbagai hambatan signifikan, antara lain keengganan debitur untuk mengosongkan properti yang masih ditempati dan ketidakcocokan harga antara ekspektasi penjual yang menginginkan harga tinggi untuk menutupi seluruh kewajiban dengan pembeli yang menghendaki harga wajar sesuai kondisi pasar. Untuk mengatasi kendala tersebut, strategi penyelesaian kredit bermasalah di sektor perbankan dilaksanakan melalui pendekatan musyawarah dengan debitur untuk mencapai konsensus melakukan penjualan secara di bawah tangan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, penjualan di bawah tangan, eksekusi jaminan

ANALYSIS OF THE SALE AND PURCHASE OF OBJECTS OF MORTGAGE RIGHTS PERFORMED UNDER THE HAND IN ACCORDANCE WITH INDONESIAN LAWS AND REGULATIONS

ABSTRACT

In addition to public auction as one form of execution, the sale of collateral objects under private agreement can be carried out based on an agreement between the debtor and creditor. This mechanism is defined as an alternate method of resolving the debtor's obligations in Article 20 paragraphs (2) and (3) of the Collateral Law. The purpose of this study is to determine the challenges that come up while selling collateral items under the table and to come up with ways to make the process more successful. Empirical legal research using a regulatory approach is the methodology employed. In and of itself, collateral is a form of material guarantee that prioritizes some debtors above others. Based on the results of the study, it can be said that the underhanded sales strategy is more successful. The reluctance of debtors to leave properties that are still occupied and the price discrepancy between buyers who demand fair prices in accordance with market conditions and sellers who expect high prices to cover all obligations are two major challenges to the implementation of the sale of secured assets. In order to overcome these obstacles, the problematic loan resolution technique In the banking industry, tactics for resolving troublesome loans are implemented by consulting with debtors to come to an agreement on doing sales under the table in order to address these issues.

Keywords: Mortgage, sale under hand, execution of collateral

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	i
BIODATA PENULIS.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GRAFIK	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
E. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian.....	9
2. Pendekatan Masalah.....	10
3. Sumber Data.....	10
4. Teknik Pengumpulan Data	12
5. Teknik Analisis Data	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu (<i>Literature Review</i>)	13
B. Tinjauan Teori	17
1. Uraian Tinjauan Teori.....	17
2. Uraian Tinjauan Umum.....	22
BAB III DESKRIPSI HASIL TEMUAN	37
A. Gambaran Umum Kredit Macet di Indonesia serta Deskripsi Objek Penelitian	37

B. Gambaran Prosedur Penjualan Objek Hak Tanggungan yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan.....	41
1. Deskripsi Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan Pada salah Bank BJB Syariah Cabang Bogor.....	41
2. Tinjauan Peraturan Perundang-Undangan yang Mendasari Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan.....	47
BAB IV PEMBAHASAN.....	50
A. Analisis jual beli objek hak tanggungan yang dilakukan di bawah tangan menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia.....	50
B. Hambatan-Hambatan Dalam Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan.....	59
BAB V PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Golongan Pembentukan CKPN	43
Tabel 4.1. Kredit Yang Diberikan Berdasarkan Kolektibilitas.....	50

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1. Data Penghimpunan dan Penyaluran Dana Industri Perbankan.....	2
Grafik 3.1. Persentase Kredit dan Kredit Bermasalah Pada Bank Umum...	37