

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER
KENOTARIATAN**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA
APABILA TERJADI KREDIT
MACET**

*Legal Protection for Second Level Mortgage Holders
In Case Bad Credit*

TESIS

**Disusun Sebagai syarat untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn.)**

**WINDA PURWATI
P2B222035**

**UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**JAMBI
2025**

UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PERSETUJUAN TESIS

Tesis ini diajukan oleh:

Nama	: Winda Purwati
Nomor Induk Mahasiswa	: P2B222035
Judul	: Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet <i>Legal Protection for Second Level Mortgage Holders in Case Bad Credit</i>

Telah disetujui oleh Pembimbing pada Tanggal 5 bulan Juli Tahun 2025
Untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Tesis Pada
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Jambi

Jambi, 05 Juli 2025

Pembimbing Utama

Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H.
NIP. 196501071990031002

UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PENGESAHAN TESIS

Tesis Ini Diajukan Oleh :
Nama : Winda Purwati
NIM : P2B222035
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Tesis Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi
Pada tanggal 08 Juli 2025
Dan dinyatakan LULUS

TIM PENGUJI

NAMA	JABATAN	TANDA TANGAN
Dr. Dwi Suryahartati S.H., M.Kn.	Ketua Tim Penguji	
Dr. Elisabeth Siregar, S.H., M.H.	Sekretaris	
Dr. H. Firdaus Abu Bakar, S.H., M.Kn.	Penguji Utama	
Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H.	Anggota	

Mengetahui:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jambi

Mengesahkan:
Ketua Prodi Magister Kenotariatan

Dr. Hartati, S.H., M.H.
NIP. 197212031998022001

Dr. Dwi Suryahartati, S.H., M.Kn.
NIP. 198111182008122004

RIWAYAT HIDUP PENULIS (CV)



Winda Purwati lahir di Jambi pada tanggal 12 Juli 1996 dan merupakan anak ketiga dari tiga Bersaudara, dari Ayahanda Alm. Khanafiah dan Ibunda Parini. Pada tahun 2002 masuk sekolah dasar SDN 58 Kota Jambi dan lulus pada tahun 2007 setelah itu melanjutkan ke jenjang sekolah menengah pertama di SMPN 21 Kota Jambi selama 3 tahun dan lulus pada tahun 2010.

Pada tahun 2011 masuk ke SMA Swasta PGRI 2 Kota Jambi dan menyelesaikan Pendidikan pada tahun 2013 dan pada tahun 2015 melanjutkan kuliah di Universitas Batanghari Jambi, Fakultas Hukum dan lulus Pada tahun 2019 dan pada tahun 2022 melanjutkan Pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Jambi. Penulis melaksanakan seminar proposal tesis pada tanggal 20 Mei 2024 dan melaksanakan ujian tesis pada tanggal 08 Juli 2025 dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

PERNYATAAN ORISINALITAS DAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan di bawah ini.

Nama : Winda Purwati

NIM : P2B222035

Program : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis ini benar-benar karya sendiri dan bukan merupakan jiplakan dari jiplakan penelitian lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Tesis ini merupakan jiplakan atau plagiat, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab.

Jambi, 08 Juli 2025

Yang membuat Pernyataan

Winda Purwati

P2B222035

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Jambi, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Winda Purwati
NIM : P2B222035
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Jambi Hak bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty-free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet”** beserta perangkat yang ada/dengan hak tersebut di atas, Universitas Jambi berhak menyimpan, mengalih-menyediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data/base), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selamapencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jambi, 08 Juli 2025

Yang menyatakan

Winda Purwati

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan anugrah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet”**. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H., selaku Pembimbing Utama atas segala waktu yang diberikan dalam membimbing dan memberikan arahan, saran, serta nasehat yang berharga selama proses penulisan Tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih atas bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, terutama kepada:

1. Prof. Dr. Helmi, S.H., M.H., Rektor Universitas Jambi periode 2024- 2029 yang telah menerima saya sebagai mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan dan memberikan kesempatan kepada Penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di lingkungan Universitas Jambi.
2. Prof, Dr. Hartati, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi, yang telah memberi kemudahan dalam pelaksanaan akademisi penulis;
3. Dr. Dwi Suryahartati, S.H., M.Kn., Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi, yang telah memberikan arahan tentang judul tesis, sekaligus mengesahkan judul tesis penulis, dan juga telah bekerja meningkatkan kualitas Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi.

4. Pahlefi, S.H. M.Kn., Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi yang telah memberikan kemudahan administrasi kepada penulis di Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jambi.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi yang telah banyak memberikan bimbingan selama mengikuti perkuliahan.
6. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi yang telah membantu mempermudah dalam pengurusan administrasi selama perkuliahan.
7. Teristimewa untuk kedua orang tua penulis Ayahanda Alm. Khanafiah, Ibu Parini dan suami tercinta M. Zulham yang selalu memberikan doa, dukungan, kasih sayang dan semangat disetiap langkah perjalanan penulis menuntut ilmu.
8. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 2022 serta semua pihak terkait yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam proses penelitian serta penyusunan tesis ini.

Akhirnya Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini.

Jambi, 08 Juli 2025

Winda Purwati

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan Kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet belum diatur secara jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat kekaburan norma dalam ketentuan Pasal 6 undang-undang hak tanggungan karena kurangnya penjelasan lebih lanjut mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan ketidakjelasan serta batasan yang pasti mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya apabila terjadi kredit macet. (2) Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet ada dua yaitu perlindungan dan perlindungan hukum secara represif. Rekomendasi kepada: 1) Legislatif untuk merevisi Undang-Undang Hak Tanggungan dengan menambahkan ketentuan khusus mengenai kewenangan bagi pemegang hak tanggungan peringkat kedua untuk mempunyai kewenangan yang sama dengan pemegang hak tanggungan peringkat pertama. 2) Disarankan kepada pihak bank sebagai kreditur jika ingin melakukan pembebanan hak tanggungan peringkat kedua harus dilakukan oleh satu kreditur yaitu bank yang sama dan sedapat mungkin menghindari untuk pembebanan hak tanggungan peringkat pertama dan peringkat kedua dengan kreditur/bank yang berbeda.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Peringkat Kedua dan Perlindungan Hukum.

LEGAL PROTECTION FOR SECOND LEVEL MORTGAGE HOLDERS IN CASE BAD CREDIT

ABSTRACT

The purpose of this study to determine and analyze the legal protection for second level mortgage holders in case bad credit. This research uses normative juridical method with statue approach, conceptual approach and case approach. The results showed that: (1) The regulation of legal protection for second-rank mortgage holders in the event of bad debts has not been clearly and firmly regulated in the legislation. There is a ambiguity of norms in the provisions of Article 6 of the mortgage law due to the lack of further explanation regarding the position of the second-level mortgage holder and the vagueness and definite limitations regarding the position of the second-level mortgage holder and so on in the event of bad debts. (2) There are two types of bad debts, namely preventive protection, that is, if it is required to grant the second mortgage, the creditor should be the same bank that has also granted the first mortgage, not with a different bank and repressive legal protection for creditors for defaults on credit agreements made by the debtor when the guarantee has been seized, the other party. Recommendations to: 1) Expected to the Legislature to revise the mortgage law by adding special provisions regarding the authority for second-rank mortgage holders to have the same authority as first-rank mortgage holders. 2) suggest to the bank should be a creditor if it wants to make the encumbrance of the second mortgage must be done by one creditor, the same bank and as far as possible avoid the encumbrance of the first and second mortgages with different creditors/banks..

Keywords: Mortgage, Second Level and Legal Protection.