

**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM GUGATAN WANPRESTASI
PERJANJIAN MODAL KERJA**

(Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor : 1511-K/Pdt /2024)

IMAS MAYANG SARI

213300416030

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

2025

**JURIDICAL REVIEW OF LEGAL PROTECTION OF MORTGAGE
HOLDERS IN WORKING CAPITAL AGREEMENT BREACH LAWSUIT**

(Case Study of Cassation Decision Number: 1511-K/Pdt/2024)

IMAS MAYANG SARI

213300416030

This thesis is submitted as one of the requirements to obtain a
Bachelor of Laws degree (S.H.)



**DEGREE PROGRAM
LEGAL SCIENCE STUDY PROGRAM
FACULTY OF LAW**

2025

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM GUGATAN WANPRESTASI PERJANJIAN MODAL KERJA (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor : 1511-K/Pdt /2024)

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim penguji Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta 27 Februari 2025

Mengetahui

Dekan

Pembimbing

(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo,

S.H., M.Si)

(Mahruf, S.H., M.H)

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Imas Mayang Sari

NPM : 213300416030

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan **sebenarnya** bahwa skripsi yang saya buat dengan judul : **Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dalam Gugatan Wasprestasi Perjanjian Modal Kerja (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor : 1511-K/Pdt /2024)**, adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian orisinil. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah plagiat maka saya bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 07 Maret 2025



(Imas Mayang Sari)

TANDA TANGAN PENGESAHAN DAN PENILAIAN

Judul Skripsi:

“TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM GUGATAN WANPRESTASI PERJANJIAN MODAL KERJA (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor : 1511-K/Pdt /2024)”

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 7 Maret 2025 dan dinyatakan LULUS dengan nilai A.

Jakarta, 7 Maret 2025

Mengetahui

Dekan

Dosen Pembimbing

Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,
M.Si.

Mahruf, S.H, M.H

Tim Penguji

Ketua

Anggota

Anggota

Dr. Ismail Rumadan,
M.H.

Dr. Nanda Dwi Rizkia, SH,
MH, M. Kn ,MA.

Mahruf, S.H, M.H.

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI YANG TIDAK ATAU DIREVISI

Nama Mahasiswa : Imas Mayang Sari
Nomor Pokok Mahasiswa : 213300416030
Program Studi. : Ilmu Hukum
Program Kekhususan. : Hukum Perdata
Tanggal Sidang : 07 Maret 2025

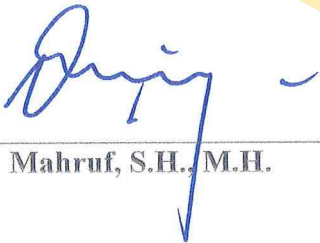
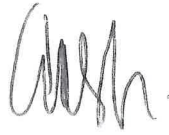
JUDUL DALAM BAHASA INDONESIA :

**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM GUGATAN
WANPRESTASI PERJANJIAN MODAL KERJA
(Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor : 1511-K/Pdt /2024)**

JUDUL DALAM BAHASA INGGRIS :

**JURIDICAL REVIEW OF LEGAL PROTECTION OF MORTGAGE
HOLDERS IN WORKING CAPITAL AGREEMENT BREACH
LAWSUIT
(Case Study of Cassation Decision Number: 1511-K/Pdt/2024)**

TANDA TANGAN DAN TANGGAL

Pembimbing,	Ka. Prodi,	Mahasiswa,
Tanggal :	Tanggal : 17/3/2025	Tanggal :
		
Mahruf, S.H., M.H.	Dr. Erma Defiana Putriyanti, S.H., M.H.	Imas Mayang Sari

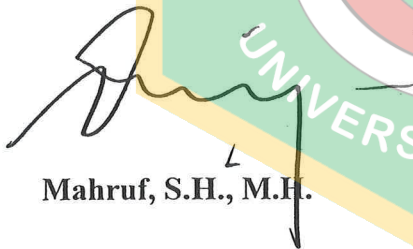
TANDA PERSETUJUAN DAN PERBAIKAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Imas Mayang Sari
Nomor Pokok Mahasiswa : 213300416030
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Modal Kerja (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor : 1511-K/Pdt /2024)**

Benar telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim Penguji dalam Sidang Ujian Skripsi pada tanggal 07 Maret 2025 sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Ujian Skripsi.

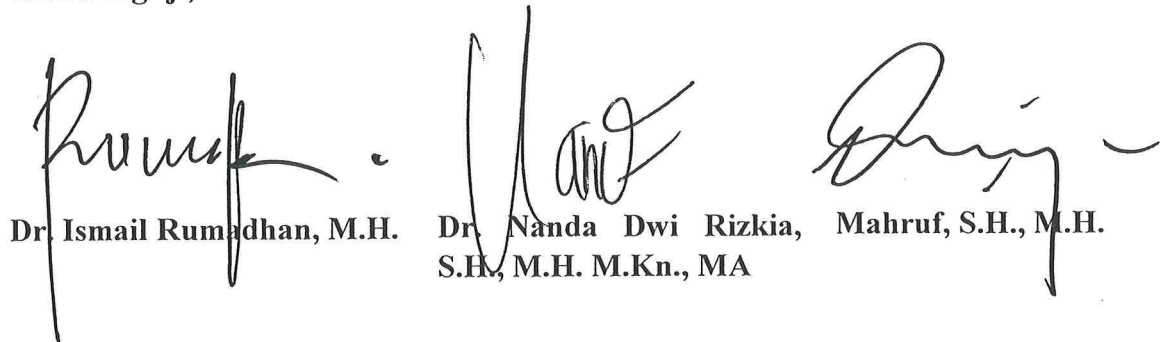
Jakarta, 13 Maret 2025

Pembimbing,



Mahruf, S.H., M.H.

TIM Penguji,



Dr. Ismail Rumadhan, M.H. Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H. M.Kn., MA Mahruf, S.H., M.H.

ABSTRAK
Program Sarjana Universitas Nasional
Program Studi Ilmu Hukum
Skripsi, 07 Maret 2025

- A. Nama Penulis** : Imas Mayang Sari
B. Nomor Pokok Mahasiswa : 213300416030
C. Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Modal Kerja (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor : 1511-K/Pdt /2024).
D. Jumlah Halaman : Halaman pengantar xi, halaman isi Skripsi 154
E. Isi Abstrak :

Perikatan lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang yang melawan hukum diatur dalam pasal 1345 KUHPdata, undang-undang menetapkan kewajiban untuk melakukan prestasi, permasalahan akan timbul jika salah satu pihak ternyata melakukan wanprestasi atau cidera janji, sehingga berdasarkan Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pasal 1 menyebutkan bahwa hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah Sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, Perlindungan hukum dalam hak tanggungan dapat dibedakan menjadi dua kategori utama, Perlindungan Preventif (Sebelum Terjadi Sengketa) ialah Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa dalam pelaksanaan hak tanggungan. Adapun rumusan masalah yaitu: 1) Bagaimana Kedudukan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dalam Gugatan Wansprestasi Perjanjian Modal Kerja?, 2) Bagaimana Pertimbangan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dalam Gugatan Wansprestasi Perjanjian Modal Kerja?. Dalam penulisan skripsi ini metode penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif dengan mempelajari dari peraturan perundang dengan penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu suatu cara memperoleh data melalui penelitian keperpustakaan, yang didalam penulisan laporan penelitian penulis mencari data dan keterangan-keterangan dengan membaca buku-buku, bahan kuliah, karya ilmiah, berkaitan dengan perjanjian modal kerja yang mana tergugat I berdalih adanya keadaan kahar (*force majeure*) sehingga tidak bisa memenuhi kewajibannya, kemudian dalam pertimbangan majlis hakim tidak mempertimbangkan berbagai aspek hukum untuk menentukan kedudukan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) dalam gugatan wanprestasi.

- F. Daftar Pustaka** : 31, (Tahun 1985-2016)
G. Dosen Pembimbing : Mahruf, S.H., M.H.

ABSTRACT
National University
Degree program
Legal science study program
Faculty of law
Essay, 07 March 2025

- A. Author's Name** : Imas Mayang Sari
- B. NPM** : 213300416030
- C. Essay Title** : **Juridical Review Of Legal Protection Of Mortgage Holders In Working Capital Agreement Breach Lawsuit (Case Study of Cassation Decision Number: 1511-K/Pdt/2024).**
- D. Number of Pages** : **Introduction page xi, Essay content page 154**
- E. Abstract Contents** :
- The obligation arises from the law as a result of the actions of a person who is against the law regulated in Article 1345 of the Civil Code, the law stipulates the obligation to perform the performance, problems will arise if one of the parties turns out to be in default or breach of promise, so that based on Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights on land and objects related to land, Article 1 states that mortgage rights are guarantee rights imposed on land rights As referred to in Law Number 5 of 1960 concerning basic regulations on agrarian principles, including or not including other objects that are an integral part of the land, for the settlement of certain debts, which give a priority position to certain creditors over other creditors, Legal protection in mortgage rights can be divided into two main categories, Preventive Protection (Before a Dispute Occurs) is Preventive protection aimed at preventing disputes in the implementation of mortgage rights. Whatever the formulation of the problem is: 1) What is the Legal Position of the Mortgage Holder in a Lawsuit for Default of Working Capital Agreement?, 2) What are the Legal Considerations for the Mortgage Holder in a Lawsuit for Default of Working Capital Agreement?. In writing this thesis, the research method used is descriptive analysis with a normative legal approach by studying from laws and regulations with library research (Library Research), which is a way of obtaining data through library research, which in writing the research report the author seeks data and information by reading books, lecture materials, scientific works, related to the working capital agreement in which Defendant I argued that there was a force majeure so that he could not fulfill his obligations, then in the consideration of the panel of judges did not consider various legal aspects to determine the position of the Mortgage Holder (creditor) in the lawsuit for default.*
- F. Bibliography** : **31, (Years 1985-2016)**
- G. Supervisor** : **Mahruf, S.H., M.H**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur dipanjatkan bagi Allah SWT atas segala karuniaNya yang senantiasa memberikan keheningan pikiran, petunjuk dan kekuatan yang diberikan kepada Penulis sehingga penulisan skripsi ini yang berjudul : **Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Modal Kerja (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor : 1511-K/Pdt /2024)**, dapat terselesaikan.

Penyusunan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan program sarjana dalam Program Study Ilmu Hukum pada Universitas Nasional. Penulis menyadari bahwa berhasilnya penyusunan skripsi ini tidak lain adalah berkat bimbingan, dukungan, bantuan, dorongan, maupun kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak.

Untuk itu perkenankanlah Penulis dengan segala rendah hati menghaturkan rasa terimakasih kepada :

1. Yang amat terpelajar Bapak Drs. El Amry Bermawi Putera, MA., selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Yang amat terpelajar Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo S.H., M.S. selaku Dekan Program Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta.
3. Yang amat terpelajar Bapak Dr. Mustakim. S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Program Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta.
4. Yang amat terpelajar Ibu Erma Defiana Putriyanti, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta.
5. Yang amat terpelajar Bapak Mahruf, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberikan pengarahan yang sangat berharga dalam penulisan skripsi ini.
6. Para Dosen Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan perkuliahan selama ini yang banyak memberikan inspirasi dalam menyusun skripsi ini.
7. Skripsi ini penulis persembahkan untuk Mama Neneng adalah ibu tercinta yang selalu memberikan pandangan dan motivasi diri agar menjadi orang yang

berguna bagi keluarga, bangsa, dan negara, nasihat dan doa-doa kalian yang selalu menyertai bagi kami, di hati Penulis kalian orang-orang utama yang selalu ada di setiap doa yang Penulis panjatkan puji syukur kepada Allah SWT.

8. Seluruh Staf Sekretariat Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah banyak membantu proses penyelesaian skripsi ini.
9. Tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada teman-teman Fakultas Hukum khususnya Yolla Palupi, Nurmila, dan Dewi Sekar Arum, Martin, yang selalu menyemangati penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Serta kepada semua pihak yang telah membantu dengan caranya masing-masing yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas bantuannya semoga Allah SWT berkenan memberikan Rahmat dan Karunia yang berlimpah kepada semua pihak yang membantu penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang sangat berharga terhadap segala amal dan ibadah yang telah diberikan kepada penulis. Kemudian dengan menyadari atas segala kekurangan serta ketidak sempurnaan yang terdapat dalam penulisan skripsi ini, Penulis akan senang hati menerima semua kritik dan saran yang membangun. Karya ilmiah ini, Penulis dedikasikan untuk almamater Penulis serta secara khusus Penulis persembahkan kepada yang tersayang orang tua Penulis.

Akhir kata, tak ada gading yang tak retak, demikian pula dengan skripsi ini yang jauh dari sempurna, Penulis mengharapkan bahwa penulisan ini dapat bermanfaat bagi Penulis sendiri, pembaca pada umumnya dan khususnya kepada mahasiswa dan mahasiswi yang membacanya.

Jakarta, 07 Maret 2024

Penulis,

Imas Mayang Sari

DAFTAR ISI

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	i
LEMBAR PERNYATAAN.....	ii
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI	iii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI YANG TIDAK ATAU DIREVISI	iv
TANDA PERSETUJUAN DAN PERBAIKAN SKRIPSI	v
ABSTRAKSI	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian	14
E. Kerangka Teori dan Konseptual.....	21
F. Metode Penelitian.....	22
G. Sistematika Penulisan.....	27
 BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, WANPRESTASI, HUKUM JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	29
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	48
C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan.....	59
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	73

**BAB III FAKTA YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI
NOMOR : 1511-K/Pdt /2024)**

A. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Perkara Nomor 1042/Pdt.G/2022/PN Sby.....	74
1) Kasus Posisi.....	77
2) Posita Gugatan.....	82
3) Pertimbangan Hukum Hakim	80
4) Putusan Majelis Hakim.....	94
B. Kasus Posisi Putusan Banding Tinggi Nomor : 344/PDT/2023/PT SBY.....	95
C. Kasus Posisi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1511K/ Pdt/2024.....	96

**BAB IV ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN MODAL
KERJA**

A. Analisis Kedudukan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Modal Kerja.....	109
B. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Modal Kerja.....	128

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	148
B. Saran.....	149

DAFTAR PUSTAKA	151
-----------------------------	------------