

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH
PENGADILAN NEGERI MEDAN**

TESIS



Oleh

BILLIATER SITEPU
NPM. 091803003

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2011**

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH
PENGADILAN NEGERI MEDAN**

TESIS

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum**



Oleh

BILLIATER SITEPU

NPM. 091803003

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2011**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit oleh Pengadilan Negeri medan
N a m a : Billiater Sitepu
N P M : 091803003

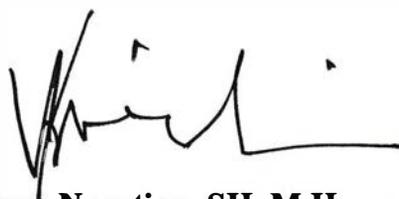
Menyetujui

Pembimbing I



Prof. Dr. Suhaidi, SH, MH.

Pembimbing II



Dr. Mirza Nasution, SH, M.Hum.

**Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum**



Dr. Mirza Nasution, SH, M.Hum.

Direktur



Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS.

Telah diuji pada Tanggal 24 November 2011

N a m a : Billiater Sitepu

N P M : 091803003

Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Arif, SH, MH.

Sekretaris : Elvi Zahara Lubis, SH, M.Hum.

Pembimbing I : Prof. Dr. Suhaidi, SH, MH.

Pembimbing II : Dr. Mirza Nasution, SH, M.Hum.

Penguji Tamu : Dr. Jaminuddin Marbun, SH, M.Hum.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit oleh Pengadilan Negeri Medan

Oleh :

Billiater Sitepu ^{*)}

Suhaidi ^{)}**

Mirza Nasution ^{)}**

Abstrak

Adanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah karena adanya kewajiban debitur kepada kreditur yang tidak terpenuhi, karena sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian dengan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana prosedur pendaftaran hak tanggungan, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri Medan, dan kelebihan serta kekurangan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri Medan ?

Metode dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dan empiris, dalam arti pengkajian peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan, dan penelitian lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang. Khususnya hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh pengadilan.

Dari penelitian disimpulkan bahwa pemberian hak tanggungan dalam perjanjian kredit wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri Medan tidak saja mengacu kepada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tetapi juga mempertimbangkan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg. Dalam hal debitur/termohon tidak bersedia keluar dari objek tanggungan atau jaminan atau barang yang dilelang, cukup dengan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk dilakukan pengosongan, Ketua Pengadilan Negeri melalui Panitera dan Juru Sita melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan setelah sebelumnya memberikan teguran (*aanmaning*). Kelebihan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan antara lain Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang bertugas bila perlu dengan bantuan Polisi, memaksa agar yang membangkang itu beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang itu. Jadi penetapan Pengadilan Negeri merupakan tindak lanjut dari apa yang merupakan kewajiban dari debitur untuk memenuhi prestasinya, yang merupakan hak dari pihak kreditur sebagaimana ditentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. di samping itu pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan kurang

^{*)} Mahasiswa Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area

^{**)} Dosen Pembimbing I dan II, Staf Pengajar Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

efisien dikarenakan kreditur dalam memperoleh pelunasan dari hasil eksekusi harus menunggu proses pelaksanaan eksekusi pengadilan selesai, sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama.

Untuk menghindari jangan sampai terjadi eksekusi hak tanggungan dan untuk meminimalisir adanya eksekusi hak tanggungan, kreditur ada baiknya lebih teliti dan hati-hati serta selektif dalam memberikan kreditnya pada debitur dengan memilih kriteria calon debitur. Pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur sebaiknya nilai jaminan lebih tinggi dari pada nilai pinjaman. Hal ini dimaksudkan apabila terjadi lelang eksekusi, obyek jaminan dapat mencukupi untuk membayar utangnya kepada kreditur (bank), baik biaya perkara, denda dan biaya yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan di pengadilan.

Kata kunci : Hak Tanggungan
Eksekusi
Pengadilan Negeri

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenan-Nya akhirnya Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

Adapun judul tesis ini adalah **Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Oleh Pengadilan Negeri Medan.**

Terlepas dari segala kekurangan yang ada pada tesis ini, dengan kerendahan hati penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang turut berpartisipasi langsung maupun tidak langsung memberikan bantuan, bimbingan dan arahan kepada penulis selama penyelesaian tesis ini, yakni :

1. Prof. Dr. H. A. Ya'kub Matondang, MA, Rektor Universitas Medan Area, beserta para Pembantu Rektor.
2. Prof. Dr. Retna Astuti Kuswardani, MS, Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Medan Area beserta para Pembantu Direktur.
3. Dr. Mirza Nasution, SH, MHum. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area, sekaligus Dosen Pembimbing II beserta para Staf Administrasi Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum yang selalu siap membantu penulis jika mengalami kesulitan dan kebingungan dalam hal birokrasi dan administrasi.
4. Prof. Dr. Suhaidi, SH. MH selaku Dosen Pembimbing I, yang dengan penuh perhatian dan kesabaran yang tiada henti-hentinya memberikan dorongan dan bimbingan dalam penyelesaian tesis. Pengetahuannya luas menjadi tempat bertukar pikiran, berdiskusi dan berkeluh kesah yang sangat membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, waktu yang disediakan ditengah kesibukan membuat penulis bersyukur bahwa penulis

menemukan guru yang tepat yang akan menjadi teladan dalam tugas-tugas saya nantinya. Untuk semua atas segala keikhlasan hati penulis hanya dapat berdo'a semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala kebaikan serta senantiasa melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya.

5. Staf Pengajar Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area atas ilmu yang diajarkan dan bimbingan serta arahan yang diberikan selama mengikuti perkuliahan. Semoga segala keikhlasan hati diberikan balasan yang terbaik dari Tuhan Yang Maha Esa.
6. Teman-teman seperjuangan atas dukungan dan bantuannya selama ini.
7. Seluruh keluarga lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Dengan bantuan dan dukungan yang telah penulis dapatkan, akhirnya dengan menyerahkan diri dan senantiasa memohon petunjuk serta perlindungan dari Tuhan Yang Maha Esa, semoga amalan dan perbuatan baik tersebut mendapat imbalan yang baik pula.

Semoga tesis ini dapat menambah menambah khasanah ilmu pengetahuan dan wawasan pengetahuan serta dapat dimanfaatkan di masa sekarang maupun yang akan datang.

Langsa, November 2011
Penulis

Billiater Sitepu

DAFTAR ISI

Halaman Persetujuan

Halaman Pengesahan

Abstrak

Abstract

Kata Pengantar

Daftar Isi

Halaman

BAB I	: PENDAHULUAN.....	1
	1.1. Latar Belakang.....	1
	1.2. Rumusan Masalah.....	9
	1.3. Tujuan Penelitian.....	9
	1.4. Manfaat Penelitian.....	9
	1.5. Kerangka Teori.....	10
	1.6. Kerangka Konsep.....	18
BAB II	: TINJAUAN PUSTAKA.....	20
	2.1 Pengertian Jaminan.....	20
	2.2 Pengertian Hak Tanggungan.....	27
	2.3 Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	31
	2.4 Prinsip-prinsip Hak Tanggungan.....	37
	2.5 Tentang Eksekusi Perdata.....	46
BAB III	: METODE PENELITIAN.....	53
	3.1 Metode Pendekatan.....	53

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Titik berat pembangunan selalu diletakkan pada bidang ekonomi yang merupakan penggerak utama pembangunan. Dalam tahap ini peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan akan semakin besar, antara lain diperoleh dari perkreditan. Untuk diperlukan lembaga jaminan kredit yang mampu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik kepada debitur maupun kreditur.

Penjanjian kredit merupakan salah satu perjanjian yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari, karena pada umumnya seseorang atau badan hukum di dalam memenuhi kebutuhan hidupnya atau menambah modal usahanya tidaklah selalu uang itu cukup tersedia, salah satu cara untuk mengatasinya ialah dengan meminjam uang pada seseorang atau bank.

Apabila dalam perjanjian ini melibatkan jumlah uang yang besar, maka tentu dibutuhkan jaminan utang yang telah diperbuat. Kalau seseorang mempunyai utang maka sebagai jaminannya adalah seluruh kekayaannya yang merupakan hak miliknya sendiri. Harta kekayaan dari orang tersebut dapat disita dan dilelang apabila ia tidak menepati janjinya untuk melunasi utangnya (wanprestasi). Dengan adanya jaminan seperti yang disebutkan di atas memang sangat diperlukan oleh kreditur karena dalam suatu perikatan antara kreditur dan

debitur, pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur memenuhi kewajibannya dalam perikatan tersebut.

Hal ini menunjukkan bahwa betapa pentingnya benda jaminan bagi si kreditur, mungkin dari segi ekonomisnya benda atau harta yang menjadi jaminan dari utangnya akan dapat sewaktu-waktu digunakan oleh kreditur sebagai pelunasan utang apabila debitur ingkar janji, atau tidak melakukan prestasi sebagaimana kewajiban yang diwajibkan padanya.

Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan diperjanjikan, dan dalam penjelasannya memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitur untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitur wanprestasi maka bank dapat mengambil objek jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Apabila si peminjam tidak dapat membayar kembali pinjaman yang dipinjamnya tersebut, maka masih ada barang-barang yang dapat dipergunakan untuk melunasi pinjamannya tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan undang-undang yang menetapkan bahwa orang yang mempunyai piutang selalu dilindungi dimana kekayaan si berutang sebagai jaminan bagi seluruh utangnya. Ketentuan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) yang menyatakan segala kebendaan si berutang yang bergerak maupun

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Badruzaman, Mariam Darus, *Serial Hukum Perdata, Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Alumni, Bandung, 2004.

-----, *KUH Perdata Buku III Hukum Periklanan dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 2000.

-----, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

-----, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1988.

-----, *Bab-bab Tentang Hipotik*, Alumni, Bandung, 1986

Budi Harsono dan Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*, Rajawali, Jakarta, 1996.

Emirzon, Joni, *Hukum Bisnis Indonesia*, Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2002.

Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

-----, Munir, *Hukum Kontrak*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.

Harahap, M Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.

Mahadi, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Alumni, Bandung, 1995.

- Mahadi, *Hukum Benda Sistem Hukum Perdata Nasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional - Bina Cipta, Bandung, 1983.
- Mertolusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesi*, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- Parlindungan, A. P, *Komentor Undang-undang Tentang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung 1996.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, tahun 1992.
- , *Hukum Perdata Tentang Hak-hak Atas Benda*, Pembimbing Masa, Jakarta, tahun 1983.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Putra, Edy, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Andi Ofset, Yokyakarta, 1996.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Saleh, K Wantjik, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.
- Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Satrio, J, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, 2003
- Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Sibarani, Bachtiar, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Alumni, Bandung, 2001.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.
- Sjahdeni, Sutan Remy, *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1996.
- Soeparmono, R, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Mandar Maju, Bandung, 2005.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1990.

-----, *Hukum Perdata, Hukum Perutangan*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1980.

Soekanto, Soerdjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986.

Soemitro, Ronny Hanintijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998

Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1993.

Subekti, R, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut HukumIndonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

Subekti, R, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1982.

Sutantio, Retnowulan, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Alumni, 1990.

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2003

Sutedi, Andrian, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006.

Syahrani, Riduan, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.

Wahyu, Ateng Affandi, *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*, Alumni, Banadung, 1993.

Walijatun, Djoko, *Pendaftaran Hak Tanggungan*, Info Mediatama Selaras, Jakarta, 1996.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

C. Kamus, Artikel, Makalah dan Internet

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2005.

Poerwadarminta. W J S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1987.

Jhon M Echols dan Hasan Sadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1997.

Sjahdeni, Sutan Remy, *Jurnal Hukum Bisnis*, Jakarta, 1996.