

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan jalan, kelancaran, rahmat dan anugerahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PELEANGAN UMUM”**.

Penulisan skripsi ini dibuat untuk persyaratan guna menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Medan Area. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam segi bentuk, isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kepada pembaca untuk dapat memberikan pemikiran, kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini. Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada

1. Rektor Beserta Jajaran Fakultas Hukum Universitas Medan Area
2. Ibu Dr. Utari Maharany Barus, SH selaku Dekan pada Fakultas Hukum Medan Area
3. Ibu Rafiqi SH, MM selaku dosen dan Pembimbing I yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis
4. Bapak Abi Jumroh SH, Mkn selaku dosen dan pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada si penulis
5. Ibu Windy Sri Wahyuni, SH, M.H selaku Sekretaris
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area
7. Bapak Zaini Munawir SH, M.Hum. selaku ketua bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Medan Area
8. Orang tua saya Bapak Mangisi Gultom dan Ibu Esra Br Situmorang yang sangat saya cintai atas dukungan moril dan materil serta doa dan kasih sayang yang menjadi pemberi dorongan terbesar kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Tulang saya Marulak Situmorang SE dan Nantulang Nurida Br Aritonang yang telah memberi nasehat dan bimbingan yang sangat baik kepada saya
10. Teman-teman seperjuangan dan seluruh Mahasiswa/I angkatan 2012 Fakultas Hukum Universitas Medan Area
11. Keluarga besar Gultom

12. Semua pihak yang terkait dan telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, semoga Tuhan Memberkati dan membalas kebaikan-kebaikan dan jasa-jasanya

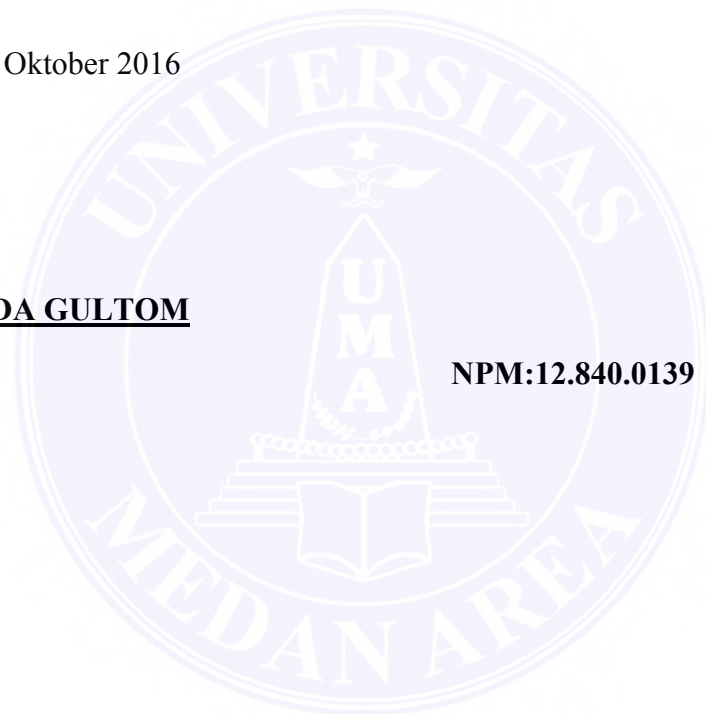
Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis akan menerima dan memperhatikan segala kritik dan saran yang bersifat membangun. Penulis berharap semoga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Medan, 03 Oktober 2016

penulis

**MIKAEL JUANDA GULTOM**

**NPM:12.840.0139**



## Daftar Istilah

Staatsblad : Lembar Negara

Credietverband : Pengikatan Agunan

Droit De Preference : Hak Kebendaan

Accessoir : Perjanjian Tambahan

## Daftar Singkatan

KPKNL : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

UUHT : Undang-undang Hak Tanggungan

UUPA : Undang-undang Pokok Agraria

NPL : Non Performing Loan

PPAT : Pejabat Pembuat Akta Tanah

SID : Sistem Informasi Debitur

APHT : Akta Pemberian Hak Tanggungan

DJKN : Direktorat Jendral Kekayaan Negara

BPN : Badan Pertanahan Negara

SKMHT : Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan

PK : Perjanjian Kredit

# DAFTAR ISI

## Halaman

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	8
1.3 Pembatasan Masalah.....	8
1.4 Perumusan Masalah.....	9
1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
2.1. Uraian Teori.....	11
2.1.1 Sejarah Bank Perkreditan Rakyat.....	11
A. Sejarah PT.Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya.....	14
B. Struktur Organisasi.....	15
2.1.2 Pengaturan Tentang Hak Tanggungan.....	22
A. Pengertian Hak Tanggungan.....	22
B. Ciri-Ciri Hak Tanggungan.....	23
C. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	24

D. Pembebanan Pemberian Hak Tanggungan.....	28
E. Mekanisme Pemberian Hak Tanggungan.....	31
F. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	33
G. Eksekusi Hak Tanggungan.....	35
2.1.3 Tinjauan Umum tentang Pelaksanaan Lelang.....	36
A. Pengertian Lelang.....	36
B. Dasar Hukum Penjualan Lelang .....	38
C. Azas-Azas Penjualan Lelang .....	40
D. Subjek Penjualan Lelang .....	40
2.2 Kerangka Pemikiran.....	42
2.3 Hipotesa.....	44
 <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis,,Sifat,Lokasi,dan Waktu Penelitian Penelitian.....	46
3.1.1 Jenis Penelitian.....	46
3.1.2 Sifat Penelitian.....	46
3.1.3 Lokasi Penelitian .....	47
3.1.4 Waktu Penelitian.....	47
3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	48
3.2.1 Data Primer .....	48

3.2.2 Data Sekunder .....	48
3.2.3 Anilisis Data .....	48

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1 Bagaimana Mekanisme Pemberian Hak Tanggungan di PT.BPR Eka Prasetya .....	49
4.2 Bagaimana Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pelelangan Umum di PT.BPR Eka Prasetya .....	60
4.3 Bagaimana kendala dan Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pelelangan Umum di PT.BPR Eka Prasetya .....	66

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan .....	68
5.2 Saran .....	69

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**