

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HAK HAK KREDITOR

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Magister**

Program Magister Ilmu Hukum



Oleh :

HIMMATUL FUAD, SH.

2013-02-022

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
KUDUS
2014**

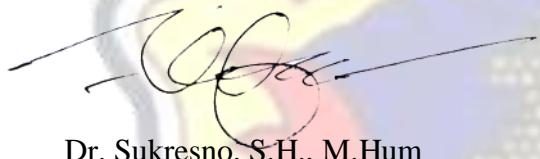
HALAMAN PERSETUJUAN
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA
PERLINDUNGAN HAK HAK KREDITOR

DIsusun Oleh :

HIMMATUL FUAD, SH.
2013-02-022

Telah dipertahankan di depan dewan penguji
Pada tanggal 13 September 2014

Pembimbing Utama,



Dr. Sukresno, S.H., M.Hum

Anggota Dewan Penguji I



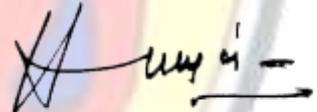
Dr. Hidayatullah, SH. M.Hum

Pembimbing Pendamping



Subarkah, SH. M.Hum

Anggota Dewan Penguji II



Ristamadji, SH. MH

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan

Untuk memperoleh gelar Magister

Tanggal



Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum
Ketua Program Magister Ilmu Hukum

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Himmatal Fuad. SH
N I M : 2013-02-022
Alamat : Kelurahan Purwosari RT 05, RW. 02 Kecamatan Kota
Kabupaten Kudus

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Pergutuan Tinggi ini.

Kudus, Oktober 2014

Yang membuat pernyataan

Materai
6000

Himmatal Fuad. SH

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, atas RidhoNya telah berkenan melimpahkan rahmatNya, sehingga tercapailah keinginan penulis untuk menyusun sebuah Tesis yang berjudul “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Perlindungan Hak Hak Kreditor”. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memenuhi gelar Magister Ilmu Hukum dengan konsentrasi Hukum Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu, khususnya kepada :

1. Bapak Dr. Hidayatullah, SH. M.Hum selaku Ketua Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Sukresno, SH.M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama Tesis yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Bapak Subarkah, SH, M.Hum selaku pembimbing pendamping yang membimbing sehingga penulisan skripsi ini tersusun dengan baik.
4. Ketua Pengadilan Negeri Kudus yang telah memberi ijin survey kepada penulis untuk mengadakan penelitian di Pengadilan Negeri Kudus.
5. Semua staff pegawai atau Karyawan Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus

Demikian pula tidak lupa mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dengan memberikan data guna penyusunan Tesis ini. Dengan rasa tulus ikhlas harapan penulis tidak lain semoga amal kebajikan beliau akan mendapatkan balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Apabila Tesis ini ada hal-hal yang kurang berkenan dihati para pembaca, oleh karenanya penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya dan maklum adanya.

Kudus, Oktober 2014

Penulis

Himmatul Fuad, SH

ABSTRACT

Execution Mortgage As Safeguard Rights of Creditors. In this thesis the issues to be addressed, namely, how the execution of the guarantee rights as a protection of the rights of creditors and whether the Law No. 4 of 1996 on security rights over the land and objects relating to the land, has been able to protect the rights of creditors, then do a legal analysis of the primary legal materials and secondary legal materials relating to the problems studied.

This research is included in the descriptive type of research with juridical approach to view the complete empirical research problems derived from primary data and secondary data. Data collection was done by field studies (interviews) and literature study, the data were analyzed qualitatively and presented in descriptive form.

The results of this thesis research is known that, in the Mortgage Act gives legal protection equal to all parties involved in the loading Mortgage namely, Creditors, Debtors and a third party, but in practice much needed legal protection is for the benefit of creditors who want funds loaned back according to the agreement after the Debtor's breach of contract or due to certain reasons the debtor can not repay their debts. Execution Mortgage Deed basing on Grosse Recognition Certificate Mortgage Debt and the District Court is one way that can provide legal protection to creditors, to overcome existing constraints. Mortgage execution can be carried out by selling all or part of the assets of the Debtor that is a guarantee through the auction, and the auction proceeds will partially or fully be taken to pay off debts to creditors after deducting the cost of execution and the cost of the auction.

Keywords : execution of rights liability and creditors protection

ABSTRAK

Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Perlindungan Hak Hak Kreditor. Dalam tesis ini permasalahan yang akan dibahas yaitu, bagaimanakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai upaya perlindungan terhadap hak-hak kreditor dan apakah Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sudah mampu melindungi hak-hak kreditor, kemudian melakukan analisis hukum terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Jenis penelitian ini adalah termasuk dalam tipe penelitian deskriptif analitis dengan metode pendekatan yuridis empiris untuk melihat secara lengkap permasalahan penelitian yang bersumber dari data primer dan data sekunder sebagai data pendukung. Pengambilan data dilakukan dengan cara studi lapangan (wawancara) dan studi kepustakaan, data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif.

Hasil penelitian tesis ini diketahui bahwa, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memberi perlindungan hukum yang seimbang kepada semua pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan yaitu, Kreditor, Debitor dan pihak ketiga, tetapi dalam praktik perlindungan hukum yang sangat diperlukan adalah untuk kepentingan Kreditor yang menghendaki dana yang dipinjamkan kembali sesuai perjanjian setelah Debitor cidera janji atau karena alasan-alasan tertentu Debitor tidak bisa melunasi hutangnya. Eksekusi Hak Tanggungan yang mendasarkan pada Grosse Akta Pengakuan Utang dan Sertifikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri merupakan salah satu cara yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada Kreditor, dengan mengatasi kendala-kendala yang ada. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan menjual seluruh atau sebagian harta kekayaan Debitor yang merupakan jaminan melalui lelang, dan hasil lelang sebagian atau sepenuhnya akan diambil untuk membayar lunas utang kepada Kreditor setelah dikurangi biaya eksekusi dan biaya lelang.

Kata kunci: Pelaksanaan Eksekusi hak tanggungan dan perlindungan kreditor

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT (DALAM BAHASA INGGRIS)	v
ABSTRAK (DALAM BAHASA INDONESIA)	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kerangka Pemikiran	13
1. Kerangka Konseptual	13
a. Hukum Acara Perdata	16
b. Bank	18
c. Jenis Bank	20
d. Perjanjian Perbankan	23
e. Asas Asas Perbankan	25
f. Eksekusi	27

1. Pengertian Eksekusi	27
2. Eksekusi Hak Tanggungan	29
3. Jenis Jenis Eksekusi	30
4. Asas Eksekusi	31
2. Kerangka Teoritis	33
F. Metode Penelitian	38
1. Pendekatan Masalah	38
2. Spesifikasi Penelitian	38
3. Populasi dan Penentuan Sampel	39
4. Metode Pengumpulan Data	40
5. Metode Analisis Data	42
G. Sistematika Penulisan	43
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	45
A. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit	45
1. Pengertian Kredit	42
2. Jaminan Kredit	46
3. Jenis Jenis Kredit	46
4. Undur Unsur Kredit	50
5. Asas Asas Dalam Kredit	51
6. Dasae Hukum Perjanjian Kredit	52
7. Penyelesaian Kredit Bermasalah	55

B. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit	59
1. Tinjauan Hak Tanggungan	59
2. Objek Hak Tanggungan	60
3. Subjek Hak Tanggungan	63
4. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan	65
5. Eksekusi Hak Tanggungan	70
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	75
A. Hasil Penelitian	75
1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai	
Upaya Perlindungan Terhadap Hak Hak Kreditor	75
a. Proses Pengikatan Kredit Dengan Jaminan	
Hak Tanggungan	76
b. Tahap Pendaftaran dan Penerbitan Hak tanggungan	79
c. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan	81
d. Pengikatan Hak Tanggungan Pada PT Bank Rakyat	
Indonesia	82
e. Penetapan Perintah Pengosongan dan Penyerahan Nomor	
07/Pdt.Eks/2011/PN.Kds dan 10/Pdt.Eks/2011/PN.Kds	84
1. Pengajuan Eksekusi Oleh PT Bank Rakyat Indonesia	
(Persero) Cabang Kudus	84
2. Prosedur Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan	97

2. Peran Undang Undang Nomor 4 tahun 1996	
tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda	
benda yang berkaitan dengan tanah Dalam Melindungi	
Kreditor	97
B. Pembahasan	104
BAB IV PENUTUP	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	115
Daftar Pustaka	
Lampiran-Lampiran	