

TESIS

**KEKUATAN HUKUM EKSEKUTORIAL ATAS SERTIFIKAT
HAK TANGUNGAN TERHADAP BARANG SITA JAMINAN
TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN PERJANJIAN
KREDITUR DAN DEBITUR**

**IRWANA ONASSIS
191020928092**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
TAHUN 2023**

TESIS

**KEKUATAN HUKUM EKSEKUTORIAL ATAS SERTIFIKAT
HAK TANGUNGAN TERHADAP BARANG SITA JAMINAN
TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN PERJANJIAN
KREDITUR DAN DEBITUR**

IRWANA ONASSIS
191020928092

Tesis Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum



PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
TAHUN 2023

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tesis ini asli dan belum pernah diajukan untuk gelar akademik Magister baik di Universitas Nasional maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri dengan arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis yang jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan pengarang dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat hal yang tidak benar 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 Perguruan Tinggi.



Jakarta, 4 Maret 2023

Yang Membuat Pernyataan



IRWANA ONASSIS
211020928092

TANDA PERSETUJUAN TESIS

Judul Tesis :

KEKUATAN HUKUM EKSEKUTORIAL ATAS SERTIFIKAT HAK TANGGUNAGAN TERHADAP BARANG SITA JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN PERJANJIAN KREDITUR DAN DEBITUR.

Tesis ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program Studi Magister Hukum, Sekolah Pascasarjana Universitas Nasional.

Jakarta, 30 Maret 2023



Ketua Program Studi

Dr. Rumainur, S.H., Ph.D.

.....
[Handwritten Signature]

Pembimbing

Dr. Rumainur, S.H., Ph.D.

.....
[Handwritten Signature]

TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

Nama Mahasiswa : IRWANA ONASSIS
Nomor Pokok Mahasiswa : 211020928092
Program : Magister Ilmu Hukum
Kosentrasi : Hukum Bisnis
Judul : Kekuatan Hukum Eksekutorial Atas Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Barang Sita Jaminan Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Perjanjian Kreditur Dan Debitur.

Tesis ini telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim penguji dalam sidang Ujian Tesis pada Tanggal 4 Maret 2023 sebagaimana tertulis dalam berita acara Tesis.

Jakarta, 4 Maret 2023

	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA SIDANG	Dr. Rumainur, S.H., Ph.D.	
PEMBIMBING	Dr. Rumainur, S.H., Ph.D.	
PENGUJI	Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS	
	II Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.	
	II Dr. Fitra Deni, S.H., M.H.	

LEMBAR PENGESAHAN PENILAIAN TESIS

Nama Mahasiswa : IRWANA ONASSIS

Nomor Pokok Mahasiswa : 211020928092

Program : Magister Ilmu Hukum

Kosentrasi : Hukum Bisnis

Judul : Kekuatan Hukum Eksekutorial Atas Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Barang Sita Jaminan Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Perjanjian Kreditur Dan Debitur.

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada Tanggal 4 Maret 2023 dan dinyatakan LULUS dengan Nilai A

Jakarta, 4 Maret 2023

	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA SIDANG	Dr. Romainur, S.H., Ph.D.	
PEMBIMBING	Dr. Romainur, S.H., Ph.D.	
PENGUJI	Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS	
	II Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.	
	II Dr. Fitra Deni, S.H., M.H.	



ABSTRAK

Universita Nasional
Sekolah PascaSarjana Program Magister Ilmu Hukum
Tesis (21 Februari 2023)

A. Nama : IRWANA ONASSIS
B. Nomor Pokok Mahasiswa : 211020928092
C. Judul Tesis : Kekuatan Hukum Eksekutorial Atas Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Barang Sita Jaminan Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Perjanjian Kreditur Dan Debitur.

Penelitian ini membahas masalah bagaimana pelaksanaan eksekusi tanah dan bangunan pada sertifikat hak tanggungan yang diikat sebagai jaminan kredit debitur yang dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji dalam melaksanakan kewajibannya atau prestasinya berdasarkan perjanjian utang-piutang, dengan tipe atau model penelitian hukum yuridis-normatif dan pendekatan peraturan perundang-undangan serta pendekatan konsep, diperoleh dengan melihat dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Maka berdasarkan hasil pembahasan permasalahan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat diterapkan dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 6 serta eksekusi melalui *Parate Eksekusi* dan *Titel Eksekutorial* yang diatur pada pasal 20 ayat (1) undang-undang hak tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan menjual seluruh atau sebagian harta kekayaan Debitur yang merupakan jaminan melalui lelang dan hasil lelang sebagian atau sepenuhnya akan diambil untuk membayar lunas utang kepada Kreditur setelah dikurangi biaya eksekusi dan biaya lelang. Permasalahan yang dihadapi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan dalam perjanjian utang-piutang ialah adanya perlawanan pihak tereksekusi gugatan perdata dan pengerahan masa untuk mempertahankan objek lelang atau objek hak tanggungan. walaupun objek hak tanggungan tersebut telah selesai dalam proses lelang eksekusi serta telah berubah status kepemilikan hak milik secara sah melalui prosedur dan mekanisme eksekusi yang sah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci : *Sertifikat Hak tanggungan, Kekuatan Eksekutorial, Eksekusi Hak Tanggungan.*

ABSTRACT

*National University
Post-Graduate School Of Law Magister Program
Thesis (2023).*

- A. **Name** : **IRWANA ONASSIS**
B. **Student Number** : **211020928092**
C. **Title** : ***Executorial Legal Strength of Mortgage Certificates for Confiscated Objects Land and Building Guarantees Based on Creditor and Debtor Agreements.***

The study discussed the issue of how the legal protection and the legal consequences of the rights certificate on the privately owned land rights are bound as collateral for credit of debtors who are declared in default with the type of of juridical law research - normative and statutory approaches as well as conceptual approaches, obtained by looking at the applicable laws and regulations.

Provisions in Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights over land and objects related to land states that the implementation of the execution on the mortgage rights can be void for the law if it is not eligible. First, the sale of mortgage objects can be done privately based on the agreement between the giver and the mortgage holder. Second, sales can only be done after a month since notice by the giver or the holder of the dependent to the parties. The announcement must also be added to a minimum of two mass media. Third, there are no parties who object.

In terms of the implementation of the parate execution is based on gross gasa which must obtain approval from the Chairman of the State Line based on the provisions of Article 1178 Book of Civil Law and the provisions of Article 214 HIR which contains the technical implementation of the auction as a result of grosse deed containing decision for the sake of justice by the deed of the almighty God.

Key Words : *The Execution of Mortgage Rights, The Parate Execution, Law Number 4 of 1996 Concerning Mortgage Rights.*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wa ta'ala yang telah memberikan hidayah-Nya, limpahan rezeki dan kesehatan, shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada junjungan Nabi Besar kita, Nabi Muhammad Shallallahu 'alaihi wa sallam, beserta seluruh keluarganya, serta sahabatnya. Tesis ini berjudul **“Kekuatan Hukum Eksekutorial Atas Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Barang Sita Jaminan Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Perjanjian Kreditur Dan Debitor”**. Dalam penyusunan Tesis ini banyak hambatan dan tantangan yang penulis dapatkan, namun atas bantuan dan bimbingan serta motivasi yang tiada henti, disertai harapan yang optimis dan tekad yang kuat sehingga penulis dapat mengatasi semua itu.

Dalam penulisan tesis ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada kedua orang tua Tercinta Ayahanda Alimudin dan Ibunda Mila Serta Saudara Penulis Ade Almi dan Ari Azhari dan keluarga yang telah memberikan doa, motivasi, serta dukungan baik formil maupun materiil kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya.

Selanjutnya penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada Bapak Dr. Romainur, S.H., Ph.D. Selaku Ketua Program Magister Hukum Universitas Nasional, sekaligus Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan

pikirannya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dengan penuh kesabaran serta memberikan nasehat dan saran yang berharga selama proses penulisan tesis ini.

Dalam proses penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Maka pada kesempatan ini, penulis tidak lupa mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. El Amry Bermawi Putera, M.A., Selaku Rektor Universitas Nasional
2. Bapak Prof. Dr. Maswadi Rauf, M.A., Selaku Direktur Pascasarjana Universitas Nasional.
3. Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional dan merupakan dosen penguji dalam tesis ini.
4. Bapak Dr. Romainur, S.H., Ph.D., Selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Nasional, yang juga menjadi Ketua Penguji Tesis ini.
5. Bapak Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H., Selaku Dosen dan Guru Besar Studi Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Nasional, sekaligus dosen penguji dalam tesis ini.
6. Ibu Dr. Fitra Deni, S.H., M.Si., M.Kn., Selaku dosen studi magister hukum sekolah pasca sarjana universitas nasional, yang juga merupakan dosen penguji tesis ini.
7. Bapak Farouk K.G. Bagawi. Selaku Tata Usaha Program Magister Hukum Universitas Nasional Jakarta.
8. Bapak dan Ibu Dosen pengajar program studi magister ilmu hukum sekolah pascasarjana universitas nasional, yang selama ini telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan bekal ilmu kepada penulis.
9. Seluruh Staff magister Ilmu Hukum Universitas Nasional yang telah memperlancar segala urusan administrasi maupun informasi kepada penulis.

10. Ucapan terima kasih juga kepada Teman-Teman seperjuangan Kelas Pascasarjana Hukum yang telah banyak memberikan semangat dan kerjasama yang luar biasa, serta ucapan kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu penulisan ini.

11. Dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih atas segala bantuannya sehingga penulis banyak mendapatkan hikmah bahwa hidup ini tak akan bermakna tanpa adanya teman-teman sekalian.

Penulis menyadari dalam penyusunan dan penulisan tesis ini masih terdapat kekurangan dan kelemahan serta hal-hal yang mungkin luput dari perhatian penulsi, dimana hal tersebut terjadi karena keterbatasan penulis baik dari segi waktu maupun dari segi ilmu yang penulis miliki. Sehingga penulis mengharapkan untuk para pembaca untuk memberikan kritik dan saran yang sifatnya membangun guna untuk memberikan perbaikan demi kesempurnaan Tesis ini agar dapat menjadi bacaan yang baik dan bermanfaat. Amin.



Jakarta, 26 Maret 2023

Penulis:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Irwana Onassis', written in a cursive style.

IRWANA ONASSIS.

211020928092

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
TANDA PERSETUJUAN TESIS	iii
TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS	iv
TANDA PENGESAHAN PENILAIAN TESIS	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Kerangka Teori	17
E. Kerangka Konseptual.....	21
F. Metode Penelitian.....	28
G. Keaslian Penelitian.....	38
H. Sistematika Pembahasan	40
BAB II TINJAUAN UMUM KEKUATAN HUKUM YANG MENGATUR TENTANG EKSEKUSI SITA JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN	
A. Pengertian Hak Tanggungan.....	42
B. Aspek Hukum Hak Tanggungan.....	44
C. Tahapan dan Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	49
D. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	54
E. Janji-Janji Dalam Hak Tanggungan	56
F. Sifat Hak Tanggungan.....	57

BAB III PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN ANTARA DEBITUR DAN KREDITUR

A. Aspek Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	60
B. Ketentuan Umum Lelang Eksekusi.....	60
C. Dokumen Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	65
D. Hapusnya Hak Tanggungan.....	69

BAB IV ANALISIS KEKUATAN HUKUM EKSEKUTORIAL ATAS BARANG SITA JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN ANTARA DEBITUR DAN KREDITUR

A. Eksekusi Hak Tanggungan	71
B. Kekuatan <i>Eksekutorial</i> Sertifikat Hak Tanggungan.....	76
C. Hubungan Eksekusi Dengan Ketentuan Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah	78
D. Lembaga <i>Parate Eksekusi</i> , Baik Dilihat Dari Segi Doktrin Maupun Dari Segi Praktik.....	81
E. Prosedur dan kekuatan <i>eksekutorial</i> dari sertifikat hak tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 23/PDT/G/Bth/2020/PN.JKT.Utr.....	82
F. Pelaksanaan <i>Parate Eksekusi</i> Berdasarkan Pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.....	86
G. Beralihnya Hak Tanggungan.....	95

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	100