

EKSEKUSI RIIL DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

SKRIPSI

Ditujukan kepada Fakultas Hukum
guna memenuhi salah satu syarat untuk
memperoleh gelar sarjana Strata I
dalam Ilmu Hukum



Disusun Oleh:

Michelle Valentine

08. 20. 0004

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

SEMARANG

2013

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

**“if you don’t fight for what you want,
Don’t cry for what you lost.”**

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

Semua orang yang tidak pernah
lelah untuk berjuang dan semoga
dapat mendapatkan apa yang terbaik
bagi dirinya.

HALAMAN PERSETUJUAN
EKSEKUSI RIIL DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan
Program Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum
Universitas Katolik Soegijapranata

Disusun Oleh:

Michelle Valentine (08.20.0004)

Semarang, Juni 2013

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi

(Valentinus Suroto S, S.H., M. Hum.)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG

2013

KATA PENGANTAR

Terima kasih Tuhan, segala puji dan syukur padaMu Tuhan Yesus Kristus atas semua penyertaan dan bimbinganMu hingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulisan skripsi ini merupakan syarat bagi mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya dan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, oleh karena itu Penulis memilih judul “Eksekusi Riil Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”.

Keberhasilan dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang dengan segala kebaikan hatinya telah membantu dan mendukung Penulis sejak awal kuliah hingga penyelesaian skripsi ini.

Pada kesempatan ini, maka Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tuaku tersayang yang telah memberikan dukungan dan bimbingan selama ini. Kupersembahkan skripsi ini untuk papa (David Roedianto Santoso) dan mama (Nuraeni Santoso, SE).
2. Adikku tersayang Monica Valerina Renata yang turut memberikan dukungannya.
3. Prof. Dr. Ir. Yohanes Budi Widianarko, M. Sc., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

4. Ibu B. Resti Nurhayati, SH., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
5. Bapak Valentinus Suroto S, SH., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah berkenan menyediakan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat, dan dukungannya kepada Penulis.
6. Bapak Drs. H. Hermawan Pancasiwi. BA., Msi., selaku Dosen Wali Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
7. Guru Besar beserta Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmunya sehingga Penulis dapat menyelesaikan studi Sarjana Strata I Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
8. Tenaga Kependidikan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
9. Kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, beserta Bapak Hakim Sukardi, dan Ibu Nita yang banyak membantu Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Semarang beserta Ibu Yanti dari Badan Pertanahan Nasional yang banyak membantu Penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.

11. Kepada Kepala KPKNL Semarang, beserta Bapak Afan, dan Bapak Taufik yang banyak membantu Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

12. Semua keluarga besar dan semua saudara-saudaraku yang tidak mungkin dituliskan satu per satu.

13. Semua teman-temanku, Christina Kurniawati Wijaya, SH., Verinda Sunike Sutardjo, SH., dan seluruh teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Katolik Unika Soegijapranata angkatan 2008, angkatan 2009, dan angkatan 2010.

Dalam penulisan skripsi ini, Penulis menyadari akan segala kekurangan yang baik dalam penyajian materi maupun dari segi penyusunannya. Untuk itu Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk kemajuan ilmu pengetahuan dari semua pihak untuk peningkatan di masa yang akan datang.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak dan semua skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, Juni 2013

MICHELLE VALENTINE

ABSTRAK

Hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah adalah hak tanggungan. Permasalahan yang dibahas adalah mekanisme eksekusi hak tanggungan, perlunya eksekusi riil dalam eksekusi hak tanggungan, dan hambatan yang ada dalam proses eksekusi riil dalam eksekusi hak tanggungan.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode kualitatif, spesifikasi penelitian deskriptif analitis, metode pengumpulan data wawancara dan studi dokumen, metode analisis data dalam penulisan ini menggunakan analisis data kualitatif kemudian disimpulkan secara deskriptif.

Mekanisme eksekusi hak tanggungan dapat melalui dua cara, yaitu eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan dan eksekusi hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Apabila eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan, maka Ketua Pengadilan Negeri meminta bantuan kepada KPKNL untuk mengurus lelang atas obyek hak tanggungan. Tahapan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan meliputi: permohonan, teguran, penetapan eksekusi, pengumuman eksekusi, dan pelaksanaan secara paksa melalui lelang. Dasar hukum eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan adalah Pasal 14 jo. 20 UUHT, dan dasar hukum eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL adalah Pasal 6 jo. 20 UUHT. Eksekusi riil sebagai tindak lanjut dari adanya kewajiban debitur untuk membayar sejumlah uang yang dijamin dengan hak tanggungan terjadi apabila debitur yang bersangkutan tidak melakukan penyerahan obyek hak tanggungan kepada pemenang lelang secara sukarela, maka untuk melindungi hak pemenang lelang perlu diadakan eksekusi riil dengan perantara pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan tersebut. Baik eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri maupun eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL bila memerlukan eksekusi riil, maka wewenang untuk menjalankan eksekusi riil berada di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan tersebut. Hambatan yang terjadi dalam proses eksekusi riil dalam eksekusi hak tanggungan mengganggu jalannya eksekusi. Hambatan-hambatan tersebut pada umumnya berkaitan dengan perlawanan yang diajukan tereksekusi sendiri (*verzet*), perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), ataupun yang berkaitan dengan status kepemilikan obyek eksekusi yang mengganggu jalannya eksekusi.

Kata Kunci: Eksekusi, Hak Tanggungan

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
 BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Metode Penelitian	9
1. Metode Pendekatan	9
2. Spesifikasi Penelitian	10
3. Obyek Penelitian	10
4. Metode Pengumpulan Data	11
5. Metode Analisis Data	14
6. Metode Penyajian Data	14
F. Sistematika Penulisan	15
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Hak Tanggungan	16
1. Pengertian Hak Tanggungan	16
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan	16
3. Asas Hak Tanggungan	19
4. Syarat Obyek Hak Tanggungan	20
5. Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan	21
6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	22
7. Tingkatan Hak Tanggungan	22
8. Debitur Cidera Janji	23
9. Berakhirnya Hak Tanggungan	24
B. Eksekusi	27
1. Eksekusi Pada Umumnya	27
a. Asas Eksekusi	28
b. Jenis Eksekusi	29
c. Alas Hak Eksekusi	30
d. Tahap Eksekusi	30
e. Dasar Hukum Eksekusi Hak Tanggungan	31
2. Lelang	34
a. Pengertian Lelang	34
b. Jenis Lelang	35

c. Asas Lelang	36
d. Subyek Lelang	37
C. Eksekusi Riil	38

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 41

A. Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan	41
1. Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan	44
2. Eksekusi Hak Tanggungan Melalui KPKNL	50
B. Eksekusi Riil Dalam Eksekusi Hak Tanggungan	62
C. Hambatan Eksekusi Riil Dalam Eksekusi Hak Tanggungan	72

BAB IV PENUTUP 76

A. Kesimpulan	76
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA 79

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Peraturan Prosedur Lelang dari KPKNL
2. Surat Keterangan Riset dari Pengadilan Negeri Semarang
3. Surat Keterangan Riset dari KPKNL Semarang
4. Surat Keterangan Riset dari Badan Pertanahan Nasional Semarang