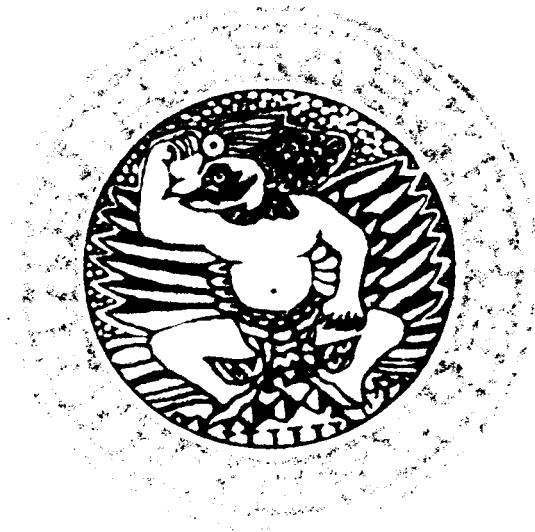


TMK 26/05

Eka
e.

TESIS

EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN UNTUK MENGATASI KREDIT MACET PERBANKAN



Oleh :

BHINNOECKE EKASARI

NIM 030110204 - N

PERKULIAHAN
**UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

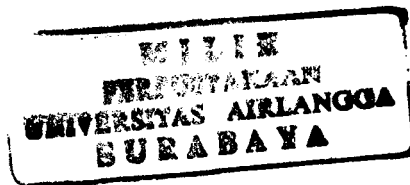
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2004

**EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
UNTUK MENGATASI KREDIT MACET
PERBANKAN**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Oleh :

BHINNOECKE EKASARI

NIM 030110204 - N

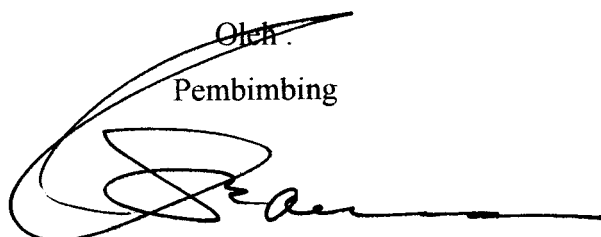
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARLATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2004

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui pada
Tanggal 20 Oktober 2004

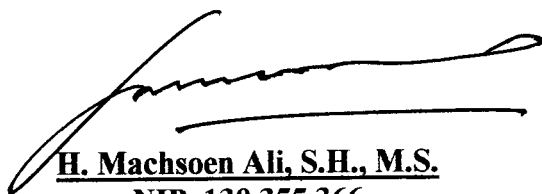
Oleh
Pembimbing



Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.

NIP. 130 604 270

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Airlangga Surabaya



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.

NIP. 130 355 366

LEMBAR PENGUJIAN

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
Pada tanggal 28 Oktober 2004

Panitia Penguji Tesis

Ketua : **Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.**

Anggota : **1. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.**

2. Y. Sogar Simamora, S.H., M. Hum.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang tercurah melimpah sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis dengan judul **“EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN UNTUK MENGATASI KREDIT MACET PERBANKAN”** merupakan prasyarat akhir dalam rangka menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Saya menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, “tak ada gading yang tak retak”. Untuk itu kritik dan saran dalam upaya penyempurnaan tesis ini sangat diharapkan. Harapan saya semoga tesis ini dapat memberi sumbangan pemikiran bagi perkembangan hukum, khususnya mengenai Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan praktek Perbankan.

Pada kesempatan ini secara khusus saya menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H, M.S., selaku pembimbing saya dengan kesabaran, ketekunan dan ketelitiannya, senantiasa mencurahkan perhatian, bimbingan serta pengarahan kepada saya demi terselesainya tesis ini.

Terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya juga saya sampaikan kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Airlangga Bapak Prof. Dr. Med. Dr. Puruhito, Sp.B., TKV atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada saya untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Airlangga.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Bapak H.

Machsoen Ali, S.H., M.S., yang telah memberi kesempatan untuk mengikuti Program Magister.

3. Ibu Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S., Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., Bapak Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum., selaku Tim Penguji; saya sampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya dengan disertai rasa hormat yang setulus-tulusnya atas saran-saran dan kesediaannya memberikan bimbingan dan lebih sempurnanya penulisan tesis ini.
4. Seluruh Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang senantiasa memberikan ilmu, bimbingan, dan pengarahan kepada saya dalam penulisan tesis ini.
5. Bapak, Ibu beserta adik-adik saya tersayang; terkhusus untuk adinda Ellyne Dwi Poespasari, S.H., M.Hum, terima kasih atas do'a, bantuan materiil, maupun moril serta perhatiannya demi terselesainya tesis ini.
6. Ananda Valentinno Kaloko Usman tercinta.
7. Terima kasih yang tak terhingga buat seluruh teman-teman Notariat Angkatan 2001 atas kerja samanya selama duduk dibangku kuliah Notariat juga semua pihak yang telah membantu penyelesaian penulisan tesis ini, yang pada kesempatan ini tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhirnya semoga Allah SWT, senantiasa melimpahkan rahmat dan Hidayah-nya kepada kita semua. Amin !!

Surabaya, Oktober 2004

Penulis

RINGKASAN

Tujuan penelitian dan penulisan tesis ini, untuk mengkaji tentang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam masalah menunjang adanya aktifitas hukum perbankan nasional dan perkreditan.

Pada Prinsipnya kelahiran Undang-Undang Hak Tanggungan ini adalah untuk mewujudkan terciptanya suatu lembaga jaminan hak atas tanah yang mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Perlu diketahui bahwa sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah ada lembaga jaminan hak atas tanah yaitu "*hypothek*" dan "*credietverband*". *Hypothek* yang terdapat dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan *Credietverband* diatur dalam Staatsblad 1908-542 diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Berkaitan dengan eksekusi obyek hak tanggungan untuk mengatasi kredit macet perbankan, memberi kedudukan kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang harus tertulis dalam perjanjian antara pihak-pihak yang saling berhadapan yaitu debitor sebagai pemberi hak tanggungan dan kreditor sebagai pemegang atau penerima hak tanggungan. Dalam hal ini dipertegas dalam pasal 8 Undang-Undang Hak

Tanggungan yang menyatakan “yang menjadi pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas negara”.

Prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan debitor untuk melunasi hutangnya, karena dimungkinkan muncul kredit bermasalah atau macet dikemudian hari. Apabila ada debitor yang cidera janji atau wanprestatie, maka dalam undang-undang ini, memberikan hak kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan yang dimilikinya melalui mekanisme “*parate executorial dan titel executorial*”. Disamping itu, Undang-Undang Hak Tanggungan-pun memberikan kesempatan mengenai penjualan obyek hak tanggungan secara dibawah tangan apabila pemberi dan pemegang hak tanggungan sepakat meskipun tanpa kreteria yang jelas mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan obyek penjualan secara dibawah tangan.

Sebagaimana diketahui bahwa dengan kelahiran Undang-Undang Hak Tanggungan maka telah tuntas sudah unifikasi dibidang hak atas tanah. Namun demikian apabila bercermin dari kegagalan *hypotheek dan creditverband* masa lalu, maka perlu diperhatikan beberapa ketentuan dalam undang-undang ini, khususnya yang berkaitan dengan Pembebanan Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), pendaftaran dan eksekusi Hak Tanggungan. Mengingat

dalam praktek beberapa hak tersebut diatas dikhawatirkan akan menimbulkan kendala, yang akhirnya justru tidak mendukung dalil-dalil efisiensi yang dipegang teguh para pelaku ekonomi, seperti proses dan prosedur yang berbelit, waktu yang lama serta biaya yang cukup tinggi. Hal tersebut akan berdampak tidak adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak terkait.