

Universitas Katolik Santo Thomas

Repositori Unika Santo Thomas

<http://eprints.ust.ac.id>

Fakultas Hukum (FH)
Program Studi Ilmu Hukum

Undergraduate Theses

Capah, Jhon Prento

2025

Mekanisme Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Undang- Undang No 4 Tahun 1996 (Penetapan Pengadilan Nomor 19/EKS/HT/204/PN.Mdn)

<http://eprints.ust.ac.id/id/eprint/1310>

Downloaded from Repositori Institusi UST, Universitas Katolik Santo Thomas

**MEKANISME EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996
(Penetapan Pengadilan Nomor 19/EKS/HT/2024/PN.Mdn)**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Untuk Menyelesaikan Studi dan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

JHON PRENTO CAPAH

NPM : 210600046

Departemen : Hukum Perdata

Program Kekhususan : Hukum Perdata



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK SANTO THOMAS
MEDAN
2025**

**MEKANISME EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996
(Penetapan Pengadilan Nomor 19/EKS/HT/2024/PN.Mdn)**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Untuk Menyelesaikan Studi dan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

JOHN PRENTO CAPAH

NPM : 210600046
Departemen : Hukum Perdata
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Disetujui oleh;

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, S.H., M.Hum

Ariston Bachtar Limbong S.H., M.Kn

Diketahui Oleh:

Ka. Prodi Ilmu Hukum

Dr. Yohanes Suhardin, S.H., M.Hum

Dekan

Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, S.H., M.Hum

**MEKANISME EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996
(Penetapan Pengadilan Nomor 19/EKS/HT/2024/PN.Mdn)**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Untuk Menyelesaikan Studi dan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

JHON PRENTO CAPAH

NPM : 210600046
Departemen : Hukum Perdata
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Telah dipertahankan dihadapan Penguji
Pada tanggal 26 Juni 2025
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Tim Penguji

Penguji I

Penguji II

Penguji III

Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, S.H., M.Hum

Ariston Bachtiar Limbong S.H., M.Kn

Ratna D.E. Sirait, SH., M.Hum

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris

Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, SH., M.Hum

Kosman Samosir, SH., M.Hum

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : JHON PRENTO CAPAH

NPM : 210600046

Perguruan Tinggi : Universitas Katolik Santo Thomas

Dengan ini menyatakan skripsi yang telah saya buat dengan judul **“MEKANISME EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 (Penetapan Pengadilan Nomor 19/EKS/HT/2024/PN.Mdn)”** adalah asli (orisinal) atau tidak plagiat (menjiplak) dan belum pernah diterbitkan/dipublikasikan dimanapun dan dalam bentuk apapun.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak lain. Apabila di kemudian hari ternyata saya memberikan keterangan palsu dan atau ada pihak lain mengklaim bahwa skripsi yang telah saya buat adalah hasil karya milik seseorang atau badan tertentu, saya bersedia diproses baik secara pidana maupun perdata.

Medan, 26 Juni 2025

Yang Menyatakan,

Jhon Prento Capah
210600046

**MEKANISME EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996
(Penetapan Pengadilan Nomor 19/EKS/HT/2024/PN.Mdn)**

Oleh:

Jhon Prento Capah*
Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, S.H., M.Hum**
Ariston Bachtiar Limbong, S.H., M.Kn**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan untuk mengetahui efektivitas dan efisiensi prosedur eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian penagihan utang.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Alat yang digunakan dalam melakukan penelitian adalah dengan memfotocopy penetapan pengadilan yang diperoleh dari kantor kuasa hukum pemohon kemudian membaca dan mempelajari penetapan pengadilan, literatur buku, studi dokumen dan media internet yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan dan alat yang digunakan dalam melakukan penelitian lapangan/empiris adalah melakukan wawancara yang ditujukan kepada pihak pemohon atau kuasanya dengan menyiapkan alat tulis, daftar pertanyaan dan alat perekam sebagai media pengumpulan informasi yang diperlukan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan telah dilakukan melalui fiat pengadilan dengan tahap permohonan ke pengadilan, peringatan (*aanmaning*), penetapan sita eksekusi, pelaksanaan lelang. Meskipun eksekusi obyek hak tanggungan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dalam praktiknya efektivitas dan efisiensi eksekusi obyek hak tanggungan belum sepenuhnya tercapai, hal ini berkaitan dengan berbagai faktor seperti perilaku debitur yang kurang baik, proses administratif, atau berbagai kendala lain yang ditemui di lapangan. Dalam penelitian ini hal yang menjadi kendala eksekusi obyek hak tanggungan yaitu sulitnya obyek hak tanggungan tersebut terjual.

Kata Kunci: Mekanisme, Eksekusi Hak Tanggungan, Efektivitas, Efisiensi, Undang-Undang Hak Tanggungan.

*Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan

**Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan

**EXECUTION MECHANISM OF ENCUMBRANCE
OBJECTS BASED ON LAW NO. 4 OF 1996
(Court Decision No. 19/EKS/HT/2024/PN.Mdn)**

By:

Jhon Prento Capah*
Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, S.H., M.Hum**
Ariston Bachtiar Limbong, S.H., M.Kn**

ABSTRACT

This study aims to analyze the mechanism for enforcing collateral rights based on Law No. 4 of 1996 and to determine the effectiveness and efficiency of collateral enforcement procedures in debt collection.

The research method used in this study is empirical normative legal research using primary and secondary data. The tools used by the author in conducting the literature review were photocopying court rulings obtained from the legal representative's office, then reading and studying the court rulings, books, document studies, and internet media related to the enforcement of collateral rights and the tools used in conducting field/empirical research were conducting interviews with the petitioner or their legal representative, using writing materials, a list of questions, and recording devices as tools for collecting the necessary information.

The results of this study conclude that the enforcement of collateral rights has been carried out through court orders with the stages of filing a petition to the court, issuing a warning (aanmaning), determining the seizure for enforcement, and conducting an auction. Although the enforcement of collateral rights has been carried out in accordance with applicable regulations, in practice, the effectiveness and efficiency of the enforcement of collateral rights have not been fully achieved. This is related to various factors such as poor debtor behavior, administrative processes, or various other obstacles encountered in the field. In this study, the main obstacle to the execution of collateral rights is the difficulty in selling the collateral rights.

Keywords: Mortgage Rights, Execution, Credit, Default, Debt Collection, Auction.

**Student Faculty of Law Catholic University of Saint Thomas Medan*

***Supervising Lecturer Faculty of Law Catholic University of Saint Thomas Medan*

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala rahmat, kasih dan penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul ***“MEKANISME EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 (Penetapan Pengadilan Nomor 19/EKS/HT/2024/PN.Mdn)”*** ini dengan baik. Penulis menjalani masa kuliah hingga mencapai penyelesaian skripsi yang penuh dengan berbagai tantangan, baik dari segi waktu, tenaga, maupun pikiran. Namun, penulis percaya bahwa Tuhan selalu memberikan jalan dan kekuatan dalam setiap proses yang penulis lalui.

Penulis juga mendapat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini, khususnya dari kedua orangtua tersayang Bapak Dasmen Capah dan Mamak Masni Padang yang telah memberikan doa, cinta, kasih sayang, uang serta semangat dan dukungan yang luar biasa selama Penulis menempuh pendidikan sampai dengan saat ini. Selain itu, sebagai penghargaan dan ucapan terima kasih atas segala dukungan dan bantuan yang penulis terima, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. **Prof. Dr. Maidin Gultom, S.H., M.Hum**, selaku Rektor Universitas Katolik Santo Thomas Medan.
2. **Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, S.H., M.Hum**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Utama dan sebagai Dosen Penguji, ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya untuk segala dukungan yang sangat

berarti serta ilmu pengetahuan dan wawasan yang telah diberikan sehingga dapat bermanfaat bagi Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. **Dr. Yohanes Suhardin, S.H., M.Hum**, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan.
4. **Ariston Bachtiar Limbong, S.H., M.Kn**, selaku Dosen Pembimbing II dan sebagai Dosen Penguji, ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya untuk tanggung jawab dan ketulusan hati dalam mengarahkan, membimbing, serta memberikan masukan-masukan kepada Penulis sampai dengan terselesaikannya skripsi ini.
5. **Ratna D.E Sirait S.H., M.Hum**, selaku Pembahas dan juga Dosen Pengampu penulis yang telah banyak memberikan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
6. **Seluruh Dosen pengajar dan seluruh staff maupun karyawan Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan**, Baik yang masih mengabdikan ataupun yang sudah Pensiun, yang telah membantu dalam segala urusan perkuliahan dan administrasi.
7. **Kakak satu-satunya penulis Lolona Derlina Capah** yang sudah memberikan doa, semangat dan dukungan yang luar biasa kepada penulis selama perkuliahan hingga pada terselesaikannya skripsi ini.
8. **Adik-adik penulis Jhon Lenon Capah, Lerandiva Capah, Liviana Capah, Larvina Capah, Jhontrinus Capah dan Laurensi Capah** yang selalu ada dan memberikan dukungan serta semangat kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

9. **Kepada Amangboru Willem Simanjuntak dan Bou Sanny Capah** yang sudah banyak membantu penulis selama perkuliahan.
10. **Segenap keluarga besar** yang selalu mendoakan dan mendukung Penulis.
11. **Kepada seseorang yang tidak kalah penting kehadirannya, Vinensi Patricia Purba** yang selalu ada bersama penulis serta memberikan doa, dukungan dan semangat yang luar biasa khususnya kontribusi yang diberikan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
12. **Kepada segenap keluarga besar Law Firm Luhut Situmorang S.H & Partners (LSP)** yang sudah memberikan banyak dukungan, semangat, ilmu dan pengalaman kepada penulis.
13. **Kepada seluruh rekan-rekan seperjuangan Penulis Royen, Ucok, Erwind, Sriwiarni dan rekan-rekan stambuk 21** yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, penulis mengucapkan banyak terimakasih cerita dan pengalaman yang sangat berharga selama perkuliahan ini.

Medan, 26 Juni 2025

Penulis,

Jhon Prento Capah

NPM: 210600007

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Hak Tanggungan	11
1. Pengertian Hak Tanggungan	11
2. Asas-asas Hak Tanggungan	13
3. Karakteristik Hak Tanggungan	14
4. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan	15
B. Eksekusi Hak Tanggungan	18
1. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan	18
2. Jenis dan Prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan	20
3. Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dan Solusi dalam Mengatasinya	31
C. Kredit Macet	33
1. Pengertian Kredit Macet	33
2. Upaya penyelesaian kredit macet	35
BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Jenis dan Sumber Data	37
B. Alat dan Cara Pengumpulan Data	37
C. Responden Penelitian	38
D. Lokasi Penelitian	39

E. Jalannya Penelitian	39
F. Analisis Data.....	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
A. Hasil Penelitian	44
1. Kasus Posisi	44
2. Petitum Pemohon Eksekusi	45
3. Amar Penetapan	46
4. Pertimbangan Hukum	47
5. Mekanisme Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan.....	48
B. Pembahasan	52
1. Efektivitas dan efisiensi prosedur eksekusi hak tanggungan dalam menyelesaikan penagihan utang	52
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA.....	66
LAMPIRAN	

maupun penjualan pribadi, untuk melindungi hak debitur dan mencegah potensi perselisihan hukum di masa mendatang.

2. Bagi Praktisi dan Akademisi Hukum

Praktisi hukum diimbau untuk selalu memperbarui pemahaman mereka mengenai mekanisme pelaksanaan jaminan, khususnya terkait dengan interpretasi regulasi dan penerapan praktis, guna memberikan nasihat hukum yang terbaik kepada klien. Akademisi sebaiknya memanfaatkan hasil penelitian ini sebagai referensi dalam pengembangan kurikulum dan diskusi akademik, khususnya mengenai perlindungan hukum yang ada bagi pihak-pihak dalam penegakan hak tanggungan serta efektivitas penegakan di pengadilan. Praktisi hukum dan akademisi juga dapat berkontribusi untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang hak dan kewajiban dalam perjanjian pinjaman dengan jaminan, serta mekanisme penyelesaian konflik yang adil dan efisien.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Butar-butar, Elisabeth Nurhaini, 2018, *Metode Penelitian Hukum, Langkah-Langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Fuady, Munir, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- H.S, Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir, 2002, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rahardja, Prathama, 1997, *Uang dan Perbankan*, Pt. Ringkas Cipta, Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, Bandung.
- Sumardjono, Maria. S.W, 1996, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutedi, Andrian, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Udiana, Made, 2011, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*, Udayana University Press, Denpasar.

B. Jurnal

- Hapsari, Elisabeth Putri & Mochammad Dja'is, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet*, Legalitatum, Vol. 1, Nomor 1.
- Manitik, William R. M., *Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Lex Privatum, Vol. VI, Nomor 7.
- Sudarto & Budi Santoso, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia*, Notarius, Vol. 12, Nomor 2.

C. Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

_____, 2014, Kitab Undang Undang Hukum Dagang Dan Undang-Undang Kepailitan.

_____, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*.

_____, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*.

D. Internet

IS, Reza, "Hak Tanggungan Menurut Hukum: Panduan Lengkap," <https://www.ilslawfirm.co.id/hak-tanggungan/>, diakses tgl. 16 April 2025.

Dedy Christanto, "Mendorong Efektivitas Lelang Hak Tanggungan", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12599/Mendorong-Efektivitas-Lelang-%20%20%20%20%20%20%20%20Eksekusi-Hak-Tanggungan.html>, diakses tgl. 18 Juni 2025.

Prilla Geonestri Ramlan, "Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/Parate-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggungan.html>, diakses tgl. 19 Juni 2025.

Vedhitya, Mavellyno, "Serba-serbi Hak Tanggungan: Definisi dan Ciri-cirinya", <https://www.marketeers.com/serba-serbi-hak-tanggungan-definisi-dan-ciri-cirinya/>, diakses tgl. 16 April 2025.

E. Kamus

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, "*Tanggungan*", Kamus Bahasa Indonesia, Jakarta: Pusat Bahasa, <https://luk.staff.ugm.ac.id/bahasa/Indonesia/2008Depdiknas-KamusBahasaIndonesia.pdf>, diakses tgl. 16 April 2025.