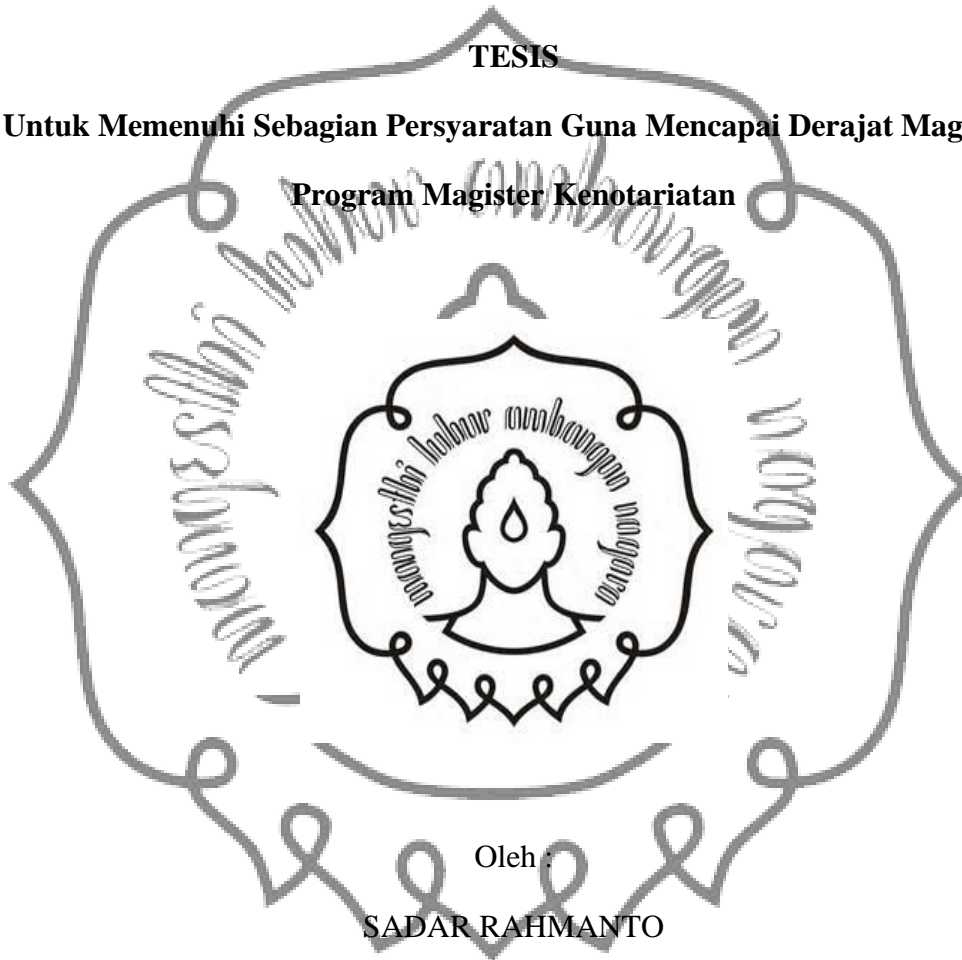


**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI  
PENJUALAN DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN  
PRINSIP KEADILAN  
(Studi Kasus di Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo)**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister  
Program Magister Kenotariatan**



Oleh :

**SADAR RAHMANTO**

NIM : S 351308052

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA**

**2016**

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI  
PENJUALAN DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN  
PRINSIP KEADILAN**

(Studi Kasus di Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo)



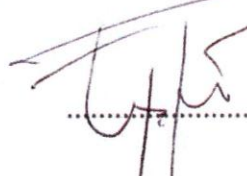
**DISUSUN OLEH :**

**SADAR RAHMANTO**

**NIM : S 351308052**

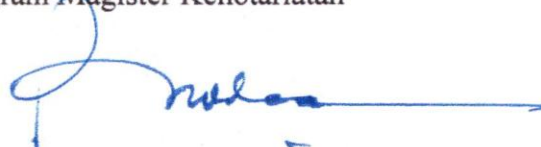
**Telah disetujui oleh Tim Pembimbing :**

**Dewan Pembimbing**

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Pembimbing I	<u>M Najib Imanullah, SH.,MH.,Ph.D.</u> NIP.195908031985031001		18/5-2016
Pembimbing II	<u>Purwono Sungkowo R., SH.,MH.</u> NIP.196106131986011001		18/5-2016
Penguji Seminar Hasil	<u>Toto Susmono Hadi, S.H.,MH.</u>		7/6 2016

Mengetahui

Ketua Program Magister Kenotariatan



Burhanudin Harahap, SH.,MH.,MSi, PhD.

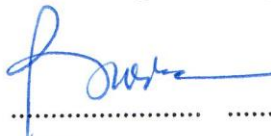




NIP.19600716198503 1 004

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI  
PENJUALAN DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN  
PRINSIP KEADILAN**

(Studi Kasus di Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo)

DISUSUN OLEH :  
**SADAR RAHMANTO**  
NIM : S 351308052

Telah disetujui oleh Tim Penguji :

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	<u>Burhanudin Harahap, SH.,MH.,MSi, PhD.</u> NIP.19600716198503 1 004		28/07/16
Sekretaris	<u>M Najib Imanullah, SH.,MH.,Ph.D.</u> NIP.195908031985031001		28/07/2016
Penguji Internal	<u>Prof.Dr. Adi Sulistiyono, SH., MH</u> NIP.196302091988031003		28/07/2016
Penguji Eksternal	<u>Dr. M. Irnawan Darori, SH.,MM</u>		27/7/2016
Anggota	<u>Purwono Sungkowo R., SH.,MH.</u> NIP.196106131986011001		27/7/2016

Mengetahui,

  
Direktur Program Pascasarjana,  
Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd.  
NIP.196007271987021001

  
Ketua Program Magister Kenotariatan,  
Burhanudin Harahap, SH.,MH.,MSi, PhD.  
NIP.196007161985031004

## PERNYATAAN

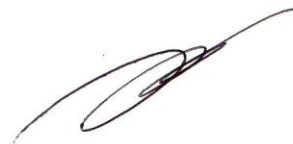
Nama : **Sadar Rahmanto**  
NIM : **S 351308052**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis berjudul **“PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PENJUALAN DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PRINSIP KEADILAN” (Studi Kasus di Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo)**

Adalah betul-betul karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, didalam tesis ini diberi tanda *Citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut. Selanjutnya untuk menunjukkan keaslian tesis saya, dengan ini saya bersedia di-*upload* atau dipublikasi *website* Program Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Surakarta, 31 Mei 2016



**SADAR RAHMANTO**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, atas rahmat Tuhan Yang maha Esa dan pertolonganNya, tesis yang berjudul : **“PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PENJUALAN DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PRINSIP KEADILAN (Studi Kasus di Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo)”**, dapat diselesaikan dan dimaksudkan guna memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat Magister Kenotariatan.

Problematika persoalan mengenai eksekusi Hak Tanggungan menjadi pembicaraan masyarakat, karena dalam pelaksanaannya sering tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, terkadang merugikan debitor maupun kreditor. Debitor terkadang mengabaikan kewajiban, demikian pula kreditor sering mengabaikan hak-hak debitor, sehingga dalam pelaksanaan eksekusi mengakibatkan kerugian para pihak, pengabaian hak dan kewajiban juga terjadi pada penjualan di bawah tangan. Pelaksanaan eksekusi penjualan di bawah tangan diharapkan mempersingkat dan mempermudah dalam mempercepat penyelesaian perjanjian kredit, namun demikian dalam kenyataannya masih sering mengabaikan prinsip keadilan, khususnya debitor.

Kemudian penulis sampaikan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, MS., selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Prof. Dr. Supanto, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan kesempatan kepada penulis kuliah pada Fakultas Hukum Program Kenotariatan.
4. Bapak Burhanudin Harahap, SH.,MH.,MSi, PhD., selaku Kepala Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.



5. Bapak M Najib Imanullah, SH.,MH.,Ph.D., selaku Pembimbing I yang telah memotivasi dan membimbing penulis hingga selesai penulisan tesis ini.
6. Bapak Purwono Sungkowo R, SH.,MH., selaku Pembimbing II yang telah memotivasi dan membimbing penulis hingga selesai penulisan tesis ini.
7. Bapak Agus Supriyanto, SE., MM., selaku Direktur PT. Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo beserta staff, yang telah memberikan data serta ijin penelitian ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang telah banyak memberikan bekal ilmu selama penulis menempuh kuliah.
9. Staff Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang telah membantu dalam penyediaan literatur dalam penulisan tesis ini.
10. Seluruh staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang telah membantu selama perkuliahan.
11. Bapak dan Ibu Djamal Prawiraatmadja (almarhum) sebagai orang tua yang telah mendidik dan mencurahkan kasih sayang hingga akhir hayatnya.
12. Istriku Rini Kuswandani serta anakku Ito, Tio dan Ato tersayang yang telah memberikan inspirasi dan semangat dalam menyelesaikan kuliah pada Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
13. Teman-teman mahasiswa Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dan semua pihak yang tidak dapat kami sebut satu persatu, yang telah memberikan dukungan moril dalam penyelesaian studi.

Penulis ini sangat menyadari bahwa apa yang disampaikan dalam tesis ini masih jauh dari sempurna, masih terdapat kekurangan yang luput dari penelitian. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembacanya. Tiada satupun kesempurnaan didunia ini karena sejatinya kesempurnaan hanya milik Allah SWT dan semoga Allah SWT. Memberikan petunjuk kepada kita sekalian. Amin.

**Surakarta, 31 Mei 2016**

**Penulis,**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	vii
DAFTAR LAMPIRAN .....	viii
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	20
C. Tujuan Penelitian .....	20
D. Manfaat Penelitian .....	21
BAB II LANDASAN TEORI .....	23
A. Kerangka Teori .....	23
1. Tinjauan tentang Perjanjian .....	23
a. Pengertian perjanjian .....	23
b. Syarat Sahnya Perjanjian .....	26
c. Subjek dan Objek Perjanjian .....	27
d. Akibat Hukum Perjanjian .....	28
e. Musyawarah dan Mufakat .....	30
f. Overmacht ( Keadaan Memaksa ) dan Resiko .....	30
g. Jenis-jenis Perjanjian .....	31
h. Berakhirnya Perjanjian .....	34

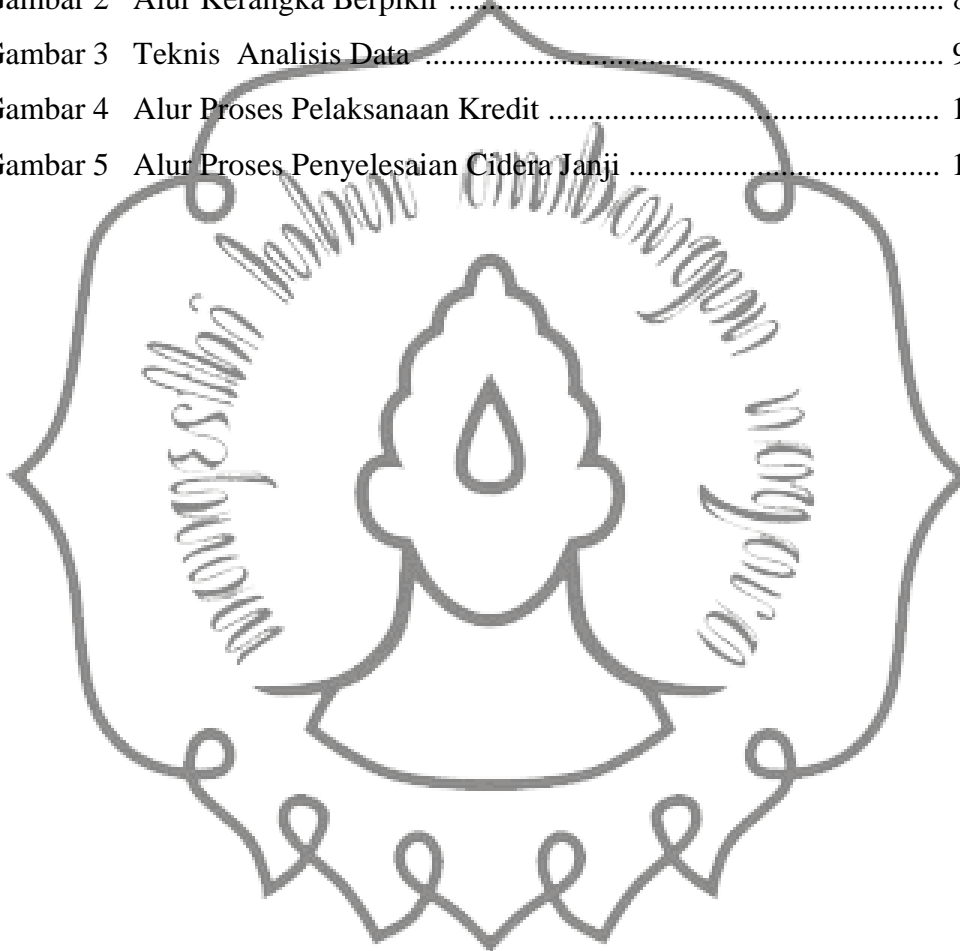
2. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit .....	35
a. Pengertian Kredit .....	35
b. Unsur-unsur Kredit.....	37
c. Jenis-jenis Kredit .....	38
d. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit .....	40
e. Perjanjian Kredit .....	43
3. Tinjauan tentang Jaminan.....	44
a. Pengertian Jaminan .....	44
b. Macam – macam Jaminan .....	45
4. Tinjauan tentang Hak Tanggungan .....	48
a. Pengertian Hak Tanggungan .....	48
b. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	50
c. Asas-asas Hak Tanggungan .....	51
d. Pembebanan Hak Tanggungan .....	52
5. Teori Keadilan .....	59
6. Teori Efektifitas Hukum.....	61
7. Teori Bekerjanya Hukum .....	62
B. Penelitian yang Relevan .....	67
C. Kerangka Berpikir .....	88
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>90</b>
A. Jenis Penelitian .....	90
B. Sifat Penelitian .....	91
C. Pendekatan Penelitian.....	92
D. Lokasi Penelitian .....	92
E. Jenis data Penelitian .....	93
F. Sumber Data.....	93
G. Teknik Pengumpulan Data .....	95
H. Teknik Analisa Data .....	97
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>100</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	100
1. Kedudukan Hukum Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama	100



	2. Bidang Usaha PT. Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama	101
	3. Proses Pelaksanaan Kredit .....	102
	4. Jaminan Kredit .....	111
	B. Alasan Debitor dan Kreditor Memilih Eksekusi di Bawah Tangan di Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo .....	133
	C. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Berdasarkan Prinsip Keadilan Bawah Tangan di Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo .....	119
	D. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Oleh Para Pihak Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Penjualan di Bawah Tangan.	
	E. <b>Alternatif Solusi dalam menyikapi kendala-kendala dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan</b> .....	137
BAB V	PENUTUP .....	139
	A. Simpulan .....	140
	B. Implikasi .....	141
	C. Saran .....	141
	DAFTAR PUSTAKA .....	143
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	

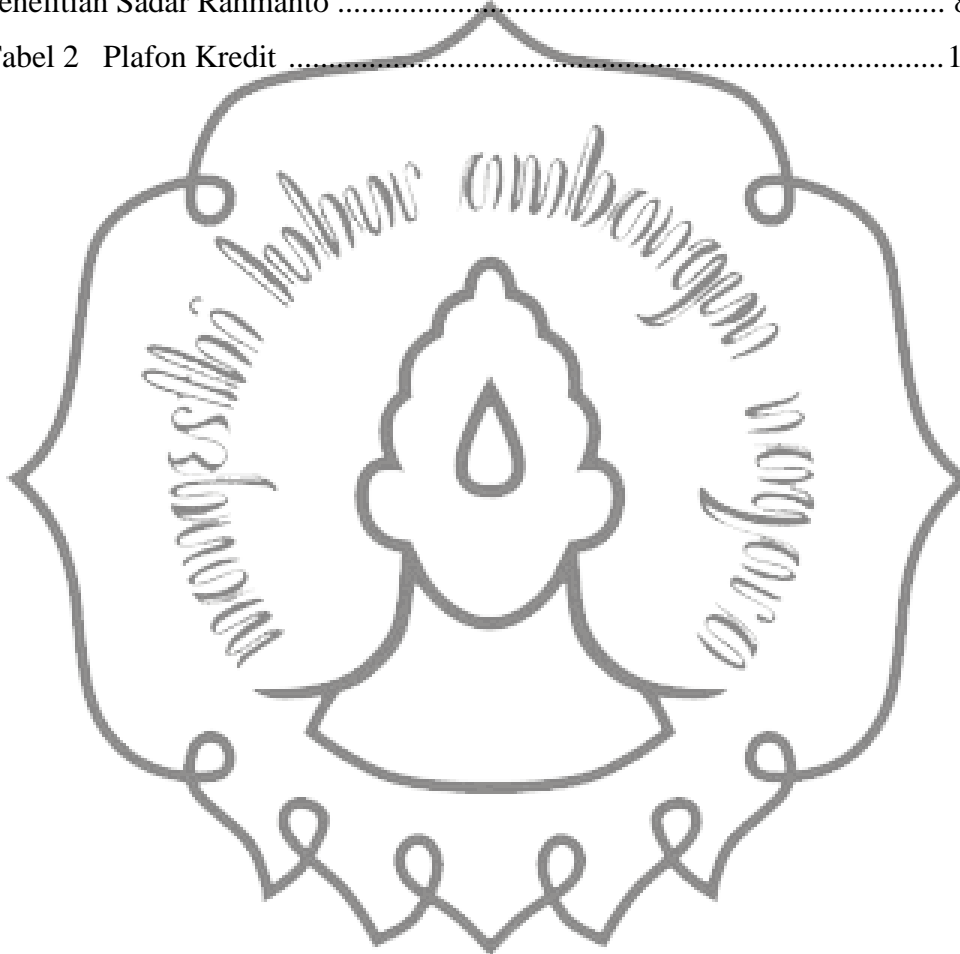
## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 Teori Bekerjanya Hukum .....	80
Gambar 2 Alur Kerangka Berpikir .....	88
Gambar 3 Teknis Analisis Data .....	98
Gambar 4 Alur Proses Pelaksanaan Kredit .....	104
Gambar 5 Alur Proses Penyelesaian Cidera Janji .....	126



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 Perbedaan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dengan penelitian Sadar Rahmanto .....	82
Tabel 2 Plafon Kredit .....	105



## DAFTAR LAMPIRAN

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
3. Peraturan OJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
4. Peraturan OJK No.1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa.
5. Surat Edaran OJK No.2/SEOJK.07/2014 tanggal 14 Februari 2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan.

## ABSTRAK

**Sadar Rahmanto, S 351308052. 2016. “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Berdasarkan Prinsip Keadilan (Studi Kasus di Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo)”. Tesis : Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.**

Tesis ini bertujuan untuk mengetahui pilihan dari debitor dan kreditor dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan prinsip keadilan serta untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak debitor maupun kreditor. Penelitian ini termasuk penelitian Deskriptif Kualitatif. Konsep hukum yang dipergunakan adalah konsep hukum yang kelima, yaitu hukum yang ada dalam benak manusia, manifestasi dari makna-makna simbolik para perilaku sosial sebagai tampak dalam interaksi mereka. Bentuk penelitian yang digunakan adalah diagnostik. Pengumpulan data ini dengan wawancara mendalam (*indepth interview*) dan studi kepustakaan guna mendapatkan data primer dan sekunder. Analisis data ini menggunakan analisis kualitatif dengan model interaktif yaitu model analisis data yang dilaksanakan dengan menggunakan 3 (tiga) tahap atau komponen berupa reduksi data, sajian data serta penarikan kesimpulan atau verifikasi dalam suatu proses siklus antara tahap-tahap tersebut sehingga data yang terkumpul akan berhubungan satu dengan yang lain secara otomatis.

Hasil kajian dapat disimpulkan bahwa eksekusi di bawah tangan melalui penjualan dibawah tangan lebih menguntungkan dan hemat biaya, dengan kesepakatan secara musyawarah antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan harapan akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak yang pada intinya hasil dari penjualan objek Hak Tanggungan dapat menutup kewajiban pihak debitor kepada bank. Bank sendiri memiliki kepentingan agar hasil penjualan terhadap agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Sehingga dapat mewujudkan keadilan bagi kreditor dan debitor. Beberapa kendala yang terjadi dapat diantisipasi dengan tindakan pencegahan dimulai dari awal pengajuan kredit hingga pemberian pendampingan dan konsultasi apabila debitor mengalami kesulitan dalam penyelesaian hutang.

**Kata Kunci : Eksekusi Hak Tanggungan, Penjualan Di bawah Tangan, Prinsip Keadilan**

## ABSTRACT

**Sadar Rahmanto, S 351308052. 2016. "Execution Mortgage Sales Through Hands Under Based on Principle of Justice (Case Study in Bank Perkreditan Rakyat Surya Utama Sukoharjo)". Thesis: Pascasarjana Program on Sebelas Maret University Surakarta.**

This study aims to determine the choice of debtors and creditors in the execution of Mortgage through the sale under the hand based on the principle of justice and to know the constraints faced by debtors and creditors. This study includes qualitative descriptive study. Legal concept used is the concept of the fifth law, the law that exists in the human mind, the manifestation of the symbolic meanings of social behavior as seen in their interaction. The shape of the research is diagnostic. The collection of this data with in-depth interviews (depth interview) and literature study in order to obtain primary and secondary data. Analysis of this data using qualitative analysis with interactive model is a model of data analysis was conducted using three (3) phases or components in the form of data reduction, data presentation and conclusion drawing or verification in a process cycle between these stages so that the data collected will be in touch with each other automatically.

It can be concluded that execution under the hand through the sale under the hand is more advantageous and cost-effective, with the agreement by consensus between the giver and the holder of Encumbrance, sales object Encumbrance can be implemented with the expectation obtained the highest price that benefits all parties are essentially the result of Mortgage object sale can close the duty of the debtor to the bank. Bank itself has an interest that the results of the sale of the collateral is sufficient amount to pay the entire amount of credit to pay the entire amount owed. So as to bring about justice for creditors and debtors. Some problems that occur can be anticipated with preventive measures starting from the initial credit application to the provision of assistance and consultation when debtors have difficulties in debt settlement.

**Keywords: Execution Mortgage, Sales Under Hand, Justice principles**