

**TINJAUAN TERHADAP JANJI EKSEKUTORIAL DALAM
AKTA HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG
BERKAITAN DENGAN TANAH**

TESIS

**YOSHSI
0806428211**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JUNI 2010**

**TINJAUAN TERHADAP JANJI EKSEKUTORIAL DALAM
AKTA HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG
BERKAITAN DENGAN TANAH**

TESIS

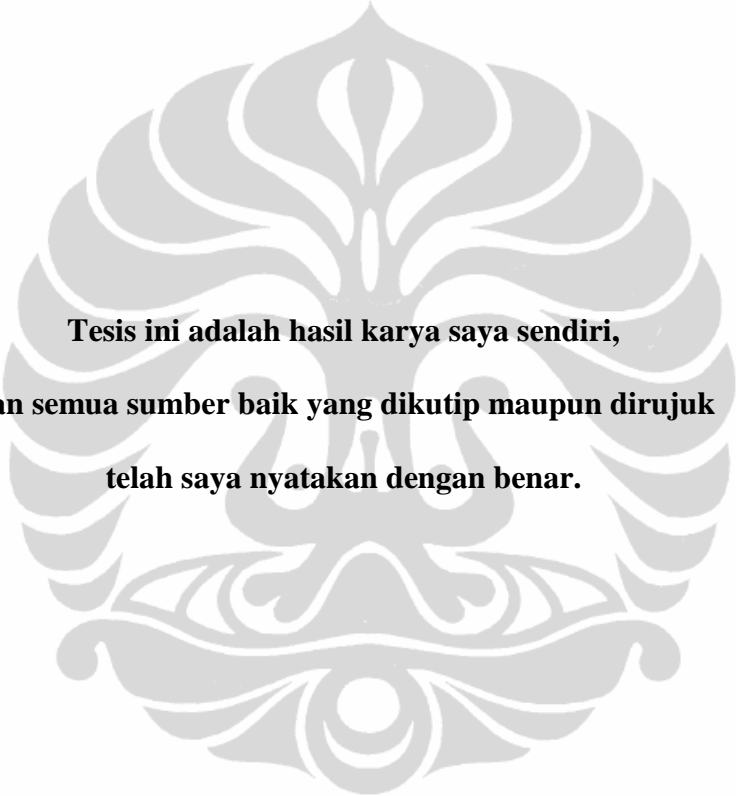
**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**YOSHSI
0806428211**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS



**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Yoshsi

NPM : 0806428211

Tanda Tangan :

Tanggal : 24 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Yoshsi
NPM : 0806428211
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Terhadap Janji Eksekutorial dalam
Akta Hak Tanggungan Menurut Undang-
Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak
Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda
Yang Berkaitan Dengan Tanah

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Surini Ahlan Syarif, S.H. (.....)

Penguji : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H (.....)

Penguji : Wenny Setiawati S.H.,M.LI. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 24 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan, pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Surini Ahlan syarif, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan juga selaku ketua dosen penguji yang telah banyak memberikan masukan dalam penulisan tesis ini.
3. Kepada segenap Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas bimbingan dan pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama perkuliahan dan juga kepada seluruh Staf dan Pimpinan di Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok yang selama ini banyak membantu penulis dibidang administratif serta informasi dalam masa perkuliahan hingga proses penyelesaian tesis ini.
4. Management PT. Bank OCBC NISP Tbk, yang telah memberikan kesempatan buat saya untuk dapat mengikuti perkuliahan ini dalam wujud waktu dan biaya, khususnya kepada Bapak Aditya Tri Handaka, Bapak Mayang Wahyu Wibawa, Bapak Albertus Setyawan serta Ibu Darmawati.
5. Bapak Tumpal Naibaho, sebagai Legal Unit Head PT Bank OCBC NISP Tbk, yang telah banyak membantu penulis dalam pemberian informasi serta berbagi pengalaman.
6. Seluruh rekan-rekan seprofesi yang selalu memberikan semangat dan dukungan khususnya kepada Surayya Luthfi (Yaya), rekan Legal Consumer, Rikya Supit (Dori), mba Diana Novita (mba Dee), Mega, Mba Imel, Mba Feby, Mba Hening, dan Ardi.

7. Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan Ale, Ivy, Fika, Yuyun, Mba Indar, untuk kebersamaannya dan canda tawanya dan dan seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2008, yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.
8. Kedua orang tua saya tercinta beserta saudara-saudara, yang selalu mendukung dalam doa sehingga terselesaikannya perkuliahan dan tesis ini.
9. Visnu Pradipta atas waktu dan bantuannya untuk penyelesaian tesis saya ini.
10. Sahabat-sahabat saya, Shella, Angel, Jennifer, Samantha yang selalu setia mendengarkan keluh kesah saya.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 24 Juni 2010

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Yoshsi
NPM : 0806428211
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non –exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**TINJAUAN TERHADAP JANJI EKSEKUTORIAL DALAM AKTA HAK
TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN
1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan sama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Depok
Pada Tanggal: 24 Juni 2010

Yang membuat pernyataan

(Yoshsi)

ABSTRAK

Nama : Yoshsi
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Tinjauan Terhadap Janji Eksekutorial Dalam Akta Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Asas parate eksekusi adalah satu di antara asas-asas dari hak tanggungan dalam Hukum Jaminan Indonesia. Pelaksanaan dari asas ini menimbulkan permasalahan tertentu. Permasalahan utama yang timbul adalah mengenai ketidakpastian pelaksanaan parate eksekusi ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Secara umum diketahui bahwa eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah banyak mengecewakan para kreditor untuk mengeksekusi berdasarkan parate eksekusi karena para hakim lebih mengutamakan kepada eksekusi berdasarkan titel eksekutorial untuk berlaku. Asas parate eksekusi berhubungan erat dengan suatu janji eksekutorial yang terdapat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tesis ini disusun dengan menggunakan metode penelitian normatif dan penelusuran literatur, serta wawancara dengan sumber Tumpal Naibaho sebagai Kepala Unit Legal Kredit pada PT. Bank OCBC NISP, Jakarta, kemudian data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif. Mengacu kepada Pasal 6 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur tentang kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri, maka hal ini menarik untuk dicermati. Terlebih, blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan masih tetap menggunakan rumusan dari peraturan perundang-undangan yang lama daripada menggunakan rumusan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Berdasarkan hasil analisis terhadap janji eksekutorial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan diketahui bahwa 1) perlu untuk mengubah rumusan janji eksekutorial di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan mengacu kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan 2) perubahan dimaksud tersedia dalam tesis ini.

Kata kunci : Parate Eksekusi, Hak Tanggungan.

ABSTRAC

Name : Yoshsi
Study Program : Notary Magister
Judul : Review On Executorial Covenant In A Deed of Encumbrance Right Under Law Number 4 of 1996 on Mortgage and Their Land-Related-Objects

The *parate executie* principle is one among other principle of encumbrance right in Mortgage Law of Indonesia. Any performance of this principle conduct matters. The first prior matter are about the inconsistency in executing *parate executie* compare to Law No. 4 of 1996 on Mortgage and Their Land-Related-Objects. It is generally recognized that an execution based on Article 6 of Law No.4 of 1996 on Mortgage and Their Land-Related-Objects has many times fails the creditors to execute under *parate executie* in which the Judges prefer the executorial titel into performance. Furthermore *parate executie* principle is closely related with a kind of executorial promises filled in the Deed of Grant of Encumbrance Right (APHT). This thesis is based on normative and literature research methods and an exclusive interview with Mr. Tumpal Naibaho as a Head Unit of Legal Credit of PT. Bank OCBC NISP, Jakarta as well as data obtained were analyzed qualitatively. Refers to Article 6 of Law No.4 of 1996 on Mortgage and Their Land-Related-Objects, which governs the authority to sell on his own power, then it is interesting indeed to be observe. Moreover, the blank deed of the Deed of Grant of Encumbrance Right (APHT) is still using the late regulation in it is format prior to the Law No.4 of 1996 on Mortgage and Their Land-Related-Objects. Based on an analysis of executorial promises in the Deed of Grant of Encumbrance Right (APHT) is known that 1) it is necessary to change the format of executorial promises in the Deed of Grant of Encumbrance Right (APHT) referring the Law No.4 of 1996 on Mortgage and Their Land-Related-Objects and 2) the improvements is available herein.

Key Word : Parate Executie, Encumbrance Right

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
1. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pokok Permasalahan	7
1.3. Metode Penelitian	7
1.4. Sistematika Penulisan	9
2. TEORI UMUM HAK TANGGUNGAN	
2.1. Pengertian Hak Tanggungan	10
2.2. Sifat dan Ciri Hak Tanggungan	11
2.3. Objek Hak Tanggungan	14
2.4. Subjek Hak Tanggungan	16
2.5. Pembebanan Hak Tanggungan	20
2.6. Hapusnya Hak Tanggungan	29
2.7. Beralihnya Hak Tanggungan	32
2.7.1 Konsekuensi Sifat Accesoir Hak Tanggungan	32
2.7.2 Dasar Beralihnya Hak Tanggungan Menurut Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan	34
2.7.3 Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan	40
2.8 Eksekusi Hak Tanggungan	41
3. PARATE EKSEKUSI DALAM KAITANNYA DENGAN JANJI EKSEKUTORIAL DALAM HAK TANGGUNGAN, PERMASALAHAN YANG ADA SERTA PEMBAHASANNYA	
3.1. Tinjauan Umum Parate Eksekusi	43
3.2. Analisis Terhadap Kekuatan Berlakunya Janji-Janji Eksekutorial Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah	54
3.3. Pembahasan Terhadap Rumusan Janji Eksekutorial Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ...	58

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan	62
4.2 Saran	63
DAFTAR REFERENSI	
LAMPIRAN	

