

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat rahmat dan karunia Nya baik berupa Kesehatan dan Hikmat kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini berjudul **“TINJAUAN YURIDIS KEBERATAN TERHADAP SITA JAMINAN DARI OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan No.20/Pdt.G/2010/PN.LP) “**.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan mengenai Sita Jaminan terhadap Hak Tanggungan, penulis menyadari, skripsi ini bukanlah penelitian yang pertama yang berkaitan dengan Sita Jaminan dan Hak Tanggungan, juga skripsi ini tidak mungkin menjawab dan memang tidak dimaksudkan menjawab seluruh pertanyaan dan persoalan yang berkaitan dengan Sita Jaminan dan Hak Tanggungan.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan Terimakasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H.A Ya'kub Matondang, MA selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

2. Ibu DR. Uttari Maharani Barus, SH, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Rafiqi SH.,MM.,M.Kn selaku pembimbing I yang telah memberikan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyempurnaan materi skripsi ini dengan penuh kesabaran dan perhatian serta mengarahkan dan memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Isnaini SH, M.Hum, selaku pembimbing II yang telah memberikan dan meluangkan waktu untuk membimbing penulis untuk menyempurnakan skripsi ini dengan penuh kesabaran serta memberi petunjuk, saran, kritik, dan dukungan serta semangat kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak Zaini Munawir SH, M.Hum selaku ketua Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus sebagai sekretaris seminar outline Penulis.
6. Seluruh Staff dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu pengetahuan serta wawasan yang luas kepada penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Seluruh Rekan – rekan Mahasiswa Angkatan 2012 yang telah memberikan motivasi dan kerjasama dengan penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

8. Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan dan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan Skripsi ini.
9. Secara khusus penulis mengucapkan Terimakasih yang tiada terhingga kepada kedua Orangtua penulis, Ibunda Tercinta G.Br Lumbanbatu dan Ayahanda Tersayang L.Marbunyang dengan setulus hati memberikan doa, dukungan, motivasi, kasih sayang, yang senantiasa menyerahkan sepenuhnya anak – anaknya kepada TUHAN. *Mood booster in my live, I love you both.*
10. Tak lupa juga penulis mengucapkan Terimakasih yang sebesar – besarnya kepada Kakak dan Abang tercinta Novalindawati SE, Saut Majaya ST, Musliadi ST, Ranto Danai SE, Roma Irama SH, atas semua pengorbanan, dukungan doa, semangat, serta Nasehat betapa pentingnya Ilmu dalam kehidupan.
11. Kepada Keluarga Besar penulis Nurasna Larosa SH, Megaria Keristiana Laia SSTP, M.Si, Kamisah S.Pd, Serdiana Manullang, Amd, Serda Hasmer Sirait, Fadel Pardamean Bate'e SH, BAS Faomasi Jaya Laia SH.MH, Bob Sadiwijaya SH.MH, Sumiran SKM, M.Kes, Terimakasih untuk semua dukungan doa, pelajaran, serta nasehat yang diberikan kepada Penulis bahwa Hidup adalah Perjuangan.
12. Kepada Sahabat sahabat penulis Nurhafniati Am.Keb, Christine Hanna Uly S.Ds, Ira Pradikta SH, Porman Romiana SE, M.PF, Brigadir Julia Harfani SH, Penulis mengucapkan Terimakasih buat doa dan dukungannya untuk terus memotivasi penulis dalam menyelesaikan Skripsi dalam meraih Gelar Sarjana Hukum.

13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu dan mendukung penulis dalam penyusunan skripsi ini. Akhir kata, Penulis menyadari bahwa skripsi ini sangat jauh dari kata sempurna, baik dari segi teknik penulisan maupun materi yang dikaji, dan oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangat penulis harapkan. Semoga karya tulis ini dapat memberikan nilai dan manfaat bagi pembaca dan kita semua.

Medan, 03 Juni 2016

Penulis

**Marsitta Boru Pangidoan M**



## Motto Dan Persembahan

*Tetaplah Berdoa*

*( 1 Tesalonika 5:17)*

*Diberkatilah Orang yang mengandalkan Tuhan yang menaruh harapannya pada Tuhan*

*(Yeremia 17:7)*

*“ Hidup itu seperti naik sepeda, untuk menjaga keseimbangan kamu harus tetap mengayuh “  
Albert Einstein*

*Skripsi ini  
dipersembahkan penulis sebagai bentuk rasa syukur  
kepada King of Majesty “ Jesus Christ “,  
Kedua orangtua, dan seluruh Keluarga besar Penulis.*

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
COVER .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR ISTILAH .....	xiii
ABSTRAK .....	xv
ABSTRACT .....	xvi
BAB I PENDAHULUAN .....	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	7
1.3 Pembatasan Masalah .....	7
1.4 Perumusan Masalah .....	7
1.5 Tujuan Penelitian .....	8

1.6 Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	
2.1 Tinjauan Umum tentang Jaminan Hak Tanggungan .....	9
2.1.1 Pengertian Hukum Jaminan .....	9
2.1.2 Penggolongan Lembaga Jaminan .....	12
2.1.3 Obyek Benda Jaminan dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan .....	13
2.1.4 Sumber Hukum Jaminan .....	19
2.2 Hak Tanggungan .....	20
2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	20
2.2.2 Asas – Asas Hak Tanggungan .....	22
2.2.3 Objek Hak Tanggungan .....	26
2.2.4 Subjek Hak Tanggungan .....	26
2.2.5 Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan .....	26
2.2.6 APHT dan SKMHT .....	29
2.2.7 Pembebanan Hak Tanggungan pada Bank .....	32
2.2.8 Pengertian Sita Jaminan .....	34
2.2.9 Tujuan Sita Jaminan .....	34

2.3 Tata Cara Sita Jaminan .....	35
2.3.1 Tata Cara Penyitaan .....	35
2.3.2 Macam Macam Sita dalam HIR .....	36
2.4 Kerangka Pemikiran .....	38
2.5 Hipotesis .....	39
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	
3.1 Jenis Penelitian .....	41
3.2 Sifat Penelitian .....	41
3.3. Waktu Penelitian .....	42
3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	43
3.5 Analisis Data .....	43
<b>BAB IV PEMBAHASAN .....</b>	
4.1 Sanksi Pelanggaran Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan .....	44
4.2 Keberatan Sita Jaminan terhadap Hak Tanggungan .....	49
4.3 Kasus .....	50
4.4. Tanggapan Kasus .....	54
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	
5.1 Kesimpulan .....	59

5.2 Saran .....61

DAFTAR PUSTAKA .....

Lampiran Putusan .....



## DAFTAR ISTILAH

1. *Bezit* : Kedudukan Berkuasa
2. *Bezwaaring* : Pembebanan / Jaminan
3. *Breach of contract* :  
Tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang  
dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak tertentu;
4. *Capacity*: Kemampuan
5. *Capital*: Modal
6. *Character*: Sifat
7. *Collateral*: Jaminan
8. *Condition of economy* : Kondisi ekonomi
9. *Conservantoirbeslag* : Sitajaminan
10. *Cooperative* :: Memenuhi prestasi dengan baik
11. *Covenant* : Janji untuk tidak melakukan sesuatu
12. *Degree of risk* : Tingkat risiko yang dihadapi
13. *Droit de suite* : Mengikuti benda itu dimana berada
14. *Force Majeur* : Keadaan memaksa

15. *Good Corporate Governance* : Prinsip perusahaan yang baik
16. *Levering* : Penyerahan
17. *Monitoring*: Pengawasan
18. *Overmacht*: Keadaan memaksa
19. *Performance* : Sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang ditulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikat sendiri
20. *Prudential Banking* : Prinsip kehati-hatian
21. *Preferent* : Kedudukan yang diutamakan
22. *Privilege* : Kedudukan yang diistimewakan
23. *Repayment Representations* : Keterangan-keterangan yang diberikan oleh debitur guna proses pemberian kredit
24. *Short term loan*: Kredit jangka pendek
25. *Medium term loan*: Kredit jangka menengah
26. *Verjaring* : Daluarsa
27. *Warranties* :  
Suatu janji, misalnya janji bahwa debitur akan melindungi kekayaan perusahaannya atau aset yang telah dijadikan jaminan untuk mendapatkan kredit tersebut
28. *Zakelijkrecht* : Kreditur memiliki hak kebendaan