

KENDALA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI JUAL BELI (STUDI KASUS SERTPIKAT X DI BITUNG, SULAWESI UTARA)

Oleh:

Catherine Augustine¹ dan Nurhasan Ismail²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis : (1) mekanisme pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui jual beli oleh kreditur, dan (2) kendala dalam eksekusi Hak Tanggungan melalui jual beli oleh kreditur, yang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan terhadap Sertipikat X di Kota Bitung, Sulawesi Utara.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan sifat penelitian deskriptif. Teknik dan alat pengumpulan data menggunakan teknik penelitian lapangan dengan cara wawancara dan studi dokumen. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu seluruh data dikumpulkan dan disusun secara sistematis oleh penulis untuk memberikan gambaran mengenai mekanisme pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur dengan tanpa adanya debitur, karena keberadaan debitur tidak diketahui.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan kreditur melalui jual beli di bawah tangan telah sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, walaupun pada saat eksekusi jual beli kehadiran debitur tidak diketahui namun kreditur menggunakan Akta Kesepakatan Bersama dan Akta Kuasa untuk Menjual sebagai bentuk kesepakatan debitur untuk menjual objek Hak Tanggungan. Selain itu, letak objek Hak Tanggungan dalam Sertipikat X tidak diketahui secara pasti karena belum dilakukan pembaharuan data dengan keadaan geografis di lapangan sehingga BPN menggunakan asas kontradiktur delimitasi untuk mengetahui data-data di lapangan.

Kata Kunci: Eksekusi Hak Tanggungan, Jual Beli di Bawah Tangan.

¹ Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada

² Dosen Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kendala Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Jual Beli (Studi Kasus Sertipikat X di Bitung, Sulawesi Utara)

Catherine Augustine, Prof. Dr. Nurhasan Ismail, S.H., M.Si

Universitas Gadjah Mada, 2024 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

CHALLENGES IN THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS THROUGH SALES (CASE STUDY OF CERTIFICATE X IN BITUNG, NORTH SULAWESI)

By:

Catherine Augustine¹ dan Nurhasan Ismail²

ABSTRACT

This study aims to identify and analyze: (1) the mechanism of executing Mortgage Rights through sale by creditors, and (2) the challenges in executing Mortgage Rights through sale by creditors, with a focus on the execution of Mortgage Rights involving Certificate X in Bitung City, North Sulawesi.

This study uses a juridical-empirical legal research approach with a descriptive nature. Data collection techniques and tools include field research through interviews and document studies. Data analysis is conducted using qualitative methods, where all data is systematically collected and organized by the author to provide an overview of the mechanism for executing Mortgage Rights by creditors in the absence of the debtor, whose whereabouts are unknown.

The results of this study indicate that the mechanism for executing Mortgage Rights by creditors through a private sale complies with Article 20, paragraphs (2) and (3) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Land-Related Objects. Although the debtor's presence was not known at the time of the sale and purchase execution, the creditor used the Joint Agreement Deed and the Power of Attorney to Sell as the debtor's agreement to sell the Mortgage Object. In addition, the exact location of the Mortgage Object in Certificate X is not precisely known because data has not been updated with the current geographical conditions in the field, therefore, the Indonesian National Land Office (BPN) used the principle of contradictory delimitation to obtain the data.

Keywords: Execution of Mortgage Rights, Privately drawn up Sales.

¹ Master of Law Student, Faculty of Law Gadjah Mada University

² Lecturer of Magister of Law, Faculty of Law Gadjah Mada University