

**PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK HAK
TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH YANG WANPRESTASI DI PT BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Cab MEDAN**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Program
Studi S1 Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

OLEH :

**NADIA AFRIL 'AINI
NPM: 7180111001**

HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN



UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2023

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK HAK
TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH YANG WANPRESTASI DI PT
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Cab
MEDAN

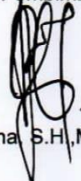
Nama : Nadya Afril' Aini
Nomor Pokok Mahasiswa : 71180111001
Program Studi / Bagian : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
Tanggal Ujian Skripsi :

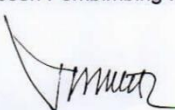
Menyetujui

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji



(Maria Rosalina, S.H.,M.Hum)

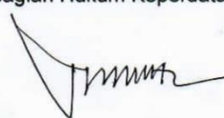

(H. Tajuddin Noor, S.H.,M.Hum.,Sp.N)

(M. Faisal Rahendra
Lubis, S.H.M.H)


Ka Prodi S1 Hukum

Ketua Bagian Hukum Keperdataan


(Maria Rosalina, S.H.,M.Hum)


(H. Tajuddin Noor, S.H.,M.Hum.,Sp.N)

Dekan


(Dr. Marzuki, S.H.,M.Hum)

PERMOHONAN JUDUL SKRIPSI

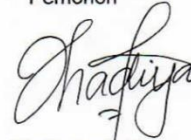
1. Nama : Nadia April Aini
2. Tempat tanggal lahir : Medan, 04 April 2001
3. Nomor Pokok Mahasiswa : 71180111001
4. Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata
5. Jumlah SKS Yang Telah Lulus : 142
6. Dosen Wali : Dr. Marzuki, SH., M.Hum
7. Judul Skripsi :

✓ PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK JAMINAN PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH DI PT BTN TBK CAB MEDAN

Rumusan Masalah :

1. Bagaimana ketentuan pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah di PT BTN TBK CAB MEDAN?
2. Bagaimana bentuk pembebanan jaminan yang diterapkan pada perjanjian kredit pemilikan rumah di PT BTN TBK CAB MEDAN?
3. Bagaimana pelaksanaan eksekusi objek jaminan pada perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT BTN TBK CAB MEDAN ?


Medan, 8 Maret 2022
Pemohon



Nadia April Aini

Mengetahui

Ketua Prodi S1 Hukum




14/3/2022

(Maria Rosalina. S.H, M.Hum)

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata



14/3/2022

(Tajuddin Noor, S.H, M.Hum)

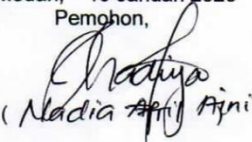
**PERMOHONAN SEMINAR PROPOSAL PENELITIAN
PENULISAN SKRIPSI**

1. Nama : Nadia April Aini
2. Tempat / Tanggal Lahir : Medan, 04 April 2001
3. Nomor Pokok Mahasiswa : 71180111001
4. Program Studi / Bagian : Hukum Perdata
5. Jumlah SKS / MK Telah Lulus : 142
6. Dosen Wali : Dr. Marzuki.SH.M.Hum
7. Judul Skripsi :


**PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT BTN**

8. Dosen Pembimbing : 1. Maria Rosalina,SH.,M.Hum
2. H. Tajuddin Noor,S.H.,M.Hum.Sp.N

Medan, 19 Januari 2023
Pemohon,


(Nadia April Aini)

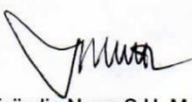
Mengetahui
A.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang ADI


(Dr. Mustamam, M.Ag.)

Mengetahui
Ketua Prodi S1 Ilmu Hukum


(Maria Rosalina, S.H., M.Hum)

Disetujui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan

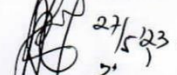
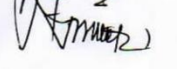


(H. Tajuddin Noor, S.H., M.Hum Sp.N.)
20-2023

PERSETUJUAN PENELITIAN

PENULISAN SKRIPSI

1. Nama : Nadia Afril Aini
2. Tempat Tanggal Lahir : Medan, 04 April 20001
3. NPM : 71180111001
4. Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata
5. Jumlah SKS / MK. Telah Lulus : 142
6. Dosen Wali : H.Tajuddin Noor, S.H.,M.Hum, Sp.N
7. Judul Skripsi :

**PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG WANPRESTASI DI PT
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Cab MEDAN**

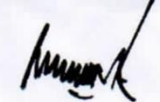
8. Dosen Pembimbing
 1. Maria Rosalina S.H.,M.Hum ( 27/5/23)
 2. H.Tajuddin Noor,S.H.,M.Hum Sp.N ()
9. Dosen Pembahas
 1. M. Faisal Rahendra Lubis, S.H,M.H ()

Medan, 17 May 2023

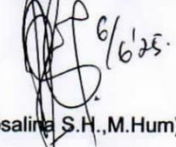
Pemohon


(Nadia April Aini)

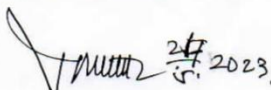
Mengetahui
Wakil Dekan Bidang ADI


(Dr. Mustamam M.ag)

Mengetahui
Ketua Prodi S1 Hukum

 6/6/25.
(Maria Rosalina S.H.,M.Hum)

Disetujui
Ketua Bagian Perdata

 24/5/2023.
(H. Tajuddin Noor, S.H., M.Hum, Sp.N)

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nadia April' Aini
NPM : 71180111001
Program Studi : Hukum / Hukum Keperdataan
Dosen Pembimbing I : **Maria Rosalina, S.H., M.Hum**
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK
HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH YANG WANPRESTASI DI PT
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk cab
MEDAN**

Uraian Pelaksanaan Bimbingan

No.	Materi Bimbingan	Pembimbing I	
		Tanggal	Paraf
1.	Cover/Penulisan/Plagiar, materi ditambh.	21/5/23	2
2.	Abstrak		
3.	Ace ljt sidang	9/6/23	2
5.			
6.			
7.			
8.			

Mengetahui :
Ketua Bagian
Hukum Keperdataan

(Dr.H.Tajuddin Noor, S.H., M.Hum, Sp.N)

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nadia Afril' Aini
NPM : 71180111001
Program Studi : Hukum / Hukum Keperdataan
Dosen Pembimbing II : Dr.H.TAJUDDIN NOOR,S.H.,M.Hum.Sp.N
Judul Skripsi : PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK

**HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH YANG WANPRESTASI DI PT
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk cab
MEDAN**

Uraian Pelaksanaan Bimbingan

No.	Materi Bimbingan.	Pembimbing II	
		Tanggal	Paraf
1.	Bab IV, Kesimpulan	31/5 2023	
2.	Saran di perbaiki		
3.	dilanjutkan ke Pb. I	6/6 2023	
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			

Mengetahui :
Ketua Bagian
Hukum Keperdataan

(Dr.H.Tajuddin Noor, S.H.,M.Hum, Sp.N)

RIWAYAT HIDUP

Nama : Nadia Afril 'Aini
Tempat/Tanggal Lahir : Medan, 04 April 2001
Nomor Pokok Mahasiswa : 71180111001
Alamat : Jln Bromo Gg. Sederhana No. 1
Pekerjaan : Mahasiswa
Agama : Islam
Tamat SD : SD Negri 060800
Tamat SMP : SMP Negri 4 Medan
Tamat SMU/Sederajat : SMA Negri 21 Medan
Nama Orang Tua Laki-laki : Muhammad Nur, SE
Nama Orang Tua Perempuan : Mei Yusni Gultom. Spd
Anak Ke – Dari : 2- Dari 3 Bersaudara
Tahun Masuk Fakultas Hukum : 2018
Keterangan lain-lain : -

Penulis

(.....)

KATA PENGANTAR

BISMILLAHIRROHMANIROHIM

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul : “ **PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG WANPRESTASI PT BANK TABUNGAN NEGARA Tbk (Persero) cab MEDAN** “.

Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti studi, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian skripsi ini.

Kesempatan ini ingin penulis gunakan untuk menyatakan terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak, khususnya, Rektor Universitas Islam Sumatera Utara, Dekan dan para Wakil Dekan Fakultas Hukum, Ketua dan Sekertaris Program Studi S1 Hukum, Ketua dan Sekertaris Bagian Hukum Keperdataan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti studi dan menyelesaikan studi pada Program Studi S1 Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Selanjutnya penulis sangat berhutang budi kepada ibu Maria Rosalina, SH.,M.Hum, (Dosen Pembimbing I) dan Bapak Tajuddin Noor,SH.M.Hum.Sp.N (Dosen Pembimbing II) yang telah memberikan bimbingan, dorongan, motivasi dan meluangkan waktu, sejak penyusunan

proposal penelitian dan penulisan skripsi sampai tahap akhir penulisan skripsi ini.

Demikian juga terima kasih dan penghargaan penulis ucapkan kepada Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan wawasan berfikir sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.

Renungan khidmat yang sedalam-dalamnya beserta doa penulis atas kehadiran Allah SWT kepada Ayahanda Muhammad Nur dan Ibunda Mei Yusni gultom yang telah banyak mendukung baik moril maupun materil sepenuhnya bagi penulis selama kuliah hingga selesainya penulisan skripsi ini, serta tidak lupa juga kepada seluruh teman-teman seperjuangan yang telah banyak membantu penulis, semoga semuanya senantiasa dalam Lindungan Allah SWT.

Akhir kata, penulis berharap kiranya skripsi ini akan bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Medan, Mei 2023

Nadia April Aini

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang.....	1
B. Rumusan masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Defenisi Operasional	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	13
1. Pengertian Perjanjian.....	13
2. Asas-Asas Perjanjian	15
3. Syarat Sah-nya Perjanjian	19
B. Perjanjian Kredit Bank.....	21
1. Pengertian Kredit	21
2. Fungsi Kredit	22
3. Pengertian Perjanjian Kredit	22
4. Jaminan Kredit	24
C. Tinjauan Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan	26
1. Pengertian Hak Tanggungan	26
2. Sifat Hak Tanggungan	27
3. Sertifikat Hak Tanggungan.....	29

4.	Pengertian Eksekusi	31
5.	Jenis – Jenis Eksekusi	32
6.	Eksekusi Hak Tanggungan	34
D.	Kajian Hukum Islam Tentang Hak Tanggungan	43
1.	Jaminan Syariah Berdasarkan Prinsip Hukum Islam	43
2.	Pelaksanaan Eksekusi Berdasarkan Kaedah Hukum Islam ...	47
3.	Penyelesaian Sengketa Melalui Perbankan Syariah.....	53
BAB III : METODE PENELITIAN		57
A.	Objek Penelitian	57
B.	Sifat Penelitian.....	57
C.	Metode Pendekatan	58
D.	Teknik Pengumpulan Data	59
1.	Sumber Data	59
2.	Alat Pengumpulan data.....	60
E.	Analisi Data	61
F.	Sistematika Penulisan	62
G.	Jadwal Penelitian.....	63
BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN		64
A.	Persyaratan Pengajuan Permohonan Kredit Pemilikan Rumah di PT Bank Tabungan Negara Tbk Cab Medan	64
B.	Bentuk Pembebanan Tanggungan yang di Terapkan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT Bank Tabungan Negara Tbk Cab Medan	66

C.	Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan	
	Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT Bank	
	Tabungan Negara Tbk Cab Medan	69
BAB V	: KESIMPULAN DAN SARAN	75
	A. Kesimpulan	75
	B. Saran	76
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Ghofur Ansori, ***Gadai Syariah***, Yogyakarta, Gajamada Univercity Press, 2006
- Abdul Kadir Muhammad, ***Hukum Perikatan***, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1990
- Abdul Manan, ***Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama***, Jakarta, Putra Grafika, 2005
- Akmad Mujaidin, ***Hukum Perbankan Syariah***, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- Atteng Afandi, ***Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata***, Bandung, alumni, 1983
- Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia***, Jakarta, Djambatan, 2003
- Edy Putra Tje'aman, ***Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis***, Liberty, Jogjakarta, 1989
- Faturahman Djamil, ***Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah***, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Heri Sudarsono, ***Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah***, Ekonisia, Jogjakarta, 2005
- H. Salim HS, ***Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi***, Rajawali Pers, Depok, 2018
- J. Satrio, ***Hukum Perjanjian***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- , ***Hukum Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- Mardani, ***Hukum Perikatan Di Indonesia***, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Mariam Darus Badrulzaman, ***Kompilasi Hukum Perikatan***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Muhammad Djumhana, ***Hukum Perbankan Indonesia***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993

- Muhammad Solikul Hadi, ***Pergadaian Syariah***, Salemba Dania, Jakarta, 2003
- Muhammad Yahya Harahap, ***Segi-Segi Hukum Perjanjian***, Alumni, Bandung, 1986
- Nasrun Haroen, ***Fiqih Muamalah***, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000
- Noor Hafidah, ***Hukum Jaminan Syariah Dan Implementasi Nya Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia***, Ull Pers, Jogjakarta, 2017
- Retno Wulan Sutantio, ***Hukum Acara Perdata***, Mandar Maju, Bandung, 2005
- R. Setiawan, ***Pokok-Pokok Hukum Perikatan***, Putra A Bardin, Bandung, 1999
- R. Subekti, ***Hukum Perjanjian***, Intermedia, Jakarta, 2005
- , ***Aspek-Aspek Hukum Internasional***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- , ***Hukum Acara Perdata***, Bina Cipta, Bandung, 1989
- Sudargo Gautama, ***Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Sudikno Mertokusumo, ***Hukum Acara Perdata Indonesia***, Liberty, Jogjakarta, 1993
- Sugiyono, ***Memahami Penelitian Kualitatif***, Alfabeta, Bandung, 2014
- Sutan Remy Sjahdeini, ***Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia***, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009
- , ***Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Di Hadapi Perbankan***, Alumni, Bandung, 1999
- , ***Perbankan Islam Dan Kedudukan Nya dalam Tata Hukum Perbankan***, Pustaka Grafiti Utama, Jakarta, 1999
- Trisadini P. Usanti Dkk, ***Transaksi Bank Syariah***, Bumi Aksara, Jakarta, 2013

Zainudin Ali, *Hukum Ekonomi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia No.10 Tahun 1998
Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia No.7
Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Amandemen 1-1v

C. Jurnal, Artikel, Karya Ilmiah

Andi Agus, *Peranan PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Tanggungan Di Indonesia*, Makalah Seminar Nasional, Semarang, 2005

Eugenia Liliawati Mujiono, *Tinjauan Yuridis UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitan Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Tesis, Universitas Indonesia, 2002

D. Internet

Hadilswanto, *“Defenisi Dan Jenis Serta Manfaat Rumah Tinggal”*,
<https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Hadiswanto+defenisi+dan+jenis+serta+manfaat+rumah+tinggal>, Diakses Pada Tanggal 10 Agustus 2015.

Indo Pos, *“Strategi Pemerintah Meningkatkan Daya Beli Masyarakat Terhadap Perumahan”*,
<http://www.bataviase.co.id/detailberita-10536536.html> Diakses Pada Tanggal 29 Juli 2015

Andri Arjuna , *“Rumah Kpr Uang Muka Dan Dp Rendah “*,
<http://www.cekiarjuna.com/kredit-pemilikan-rumah>. Di Akses Pada tanggal 10 Agustus 2015



UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI S1 HUKUM TERAKREDITASI DENGAN PERINGKAT "BAIK SEKALI"
(KEPUTUSAN BADAN AKREDITASI NASIONAL PERGURUAN TINGGI KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI R.I. NO. 1619/SK/BAN-PT/Akred-PMT/S/III/2022)

PROGRAM STUDI S2 MAGISTER HUKUM TERAKREDITASI DENGAN PERINGKAT B
(KEPUTUSAN BADAN AKREDITASI NASIONAL PERGURUAN TINGGI KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI
DAN PENDIDIKAN TINGGI NO. 13708/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/M/XII/2021)

Kampus : Jl. SM. Raja Telp. (061) 7869780 Medan - 20217

Medan, 20 Dzulqaidah 1444 H
09 Juni 2023 M

Nomor : 456/L.B.10/VI/2023
Hal : Penelitian

Kepada Yth : Pimpinan
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Medan
di-
Medan

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, disertakan Mahasiswa/i Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara :

N a m a : Nadia Afri Aini
Tempat/Tgl. Lahir : Medan/ 04 April 2001
NPM : 71180111001
Semester/TA : X/2022-2023
Bagian : Hukum Keperdataan

Mahasiswa/i tersebut di atas ditugaskan menyusun Skripsi dengan judul :

“PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG WANPRESTASI DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Cab MEDAN.

Dosen Pembimbing : 1. Maria Rosalina, SH.,M.Hum
2. H. Tajuddin Noor, SH.,M.Hum., Sp.N

Mohon bantuan Bapak/Ibu untuk berkenan memberikan bahan/keterangan yang dibutuhkan sesuai dengan materi Skripsi tersebut.

Terima kasih atas bantuan dan kerjasama yang baik.
Wassalammu'alaikum Wr.Wb.

Dekan,

Dr. Marzuki, SH.,M.Hum

Tembusan :
1. Sdr. Nadia Afri Aini

Bekerja Ikhlas dan Berintegritas.