

SKRIPSI

EKSEKUSI JAMINAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DALAM TRANSAKSI UTANG-PIUTANG



Oleh:

TOAR VINCENTIUS WELLEM LONTENG

NIM : 15051024
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
PEMINATAN : HUKUM PERDATA

UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

EKSEKUSI JAMINAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DALAM TRANSAKSI UTANG-PIUTANG



Oleh:

TOAR VINCENTIUS WELLEM LONTENG

NIM : 15051024
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
PEMINATAN : HUKUM PERDATA

UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM

2019

PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS

**EKSEKUSI JAMINAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH ADAT
DALAM TRANSAKSI UTANG-PIUTANG**

Nama : Toar Vincentius Wellem Lonteng
NIM : 15051024
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata

Telah diuji dalam ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado pada tanggal 13 Desember 2019.

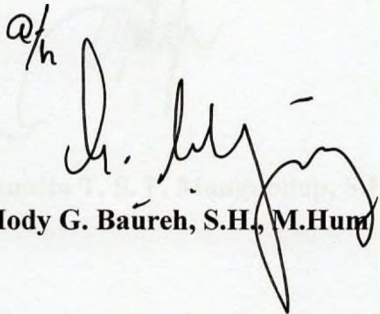
Manado, 13 Desember 2019

**Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum**

Mengetahui

Ketua Program Studi,

Dekan,


Mody G. Baureh, S.H., M.Hum


Helena B. Tambajong, S.H., M.H

PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**EKSEKUSI JAMINAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH ADAT
DALAM TRANSAKSI UTANG-PIUTANG**

Diajukan oleh:


Toar Vincentius Wellem Lonteng

15051024

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada Tanggal 13 Desember 2019**

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pendamping



Annita T. S. F. Mangundap, S.H., M.H



Ricky Th. Waworga, S.H., M.H

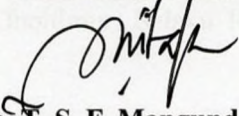
PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI


**EKSEKUSI JAMINAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH ADAT
DALAM TRANSAKSI UTANG-PIUTANG**

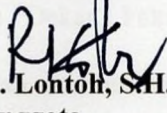
Nama : Toar Vincentius Wellem Lonteng
NIM : 15051024
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata

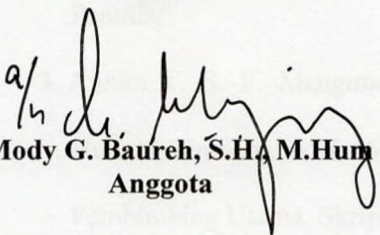
Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan dinyatakan lulus pada tanggal 13 Desember 2019

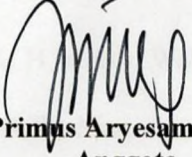
TIM DOSEN PENGUJI


Annita. F. S. F. Mangundap. S.H., M.H
Ketua

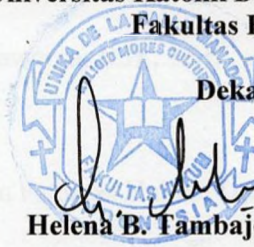
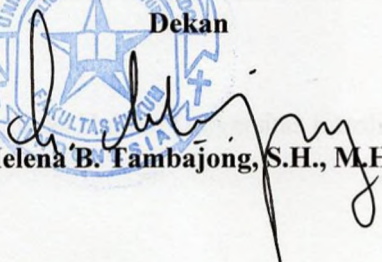

Ricky Th. Waworga, S.H., M.H
Anggota


Rietha L. Lontoh, S.H., M.H
Anggota


Mody G. Baureh, S.H., M.Hum
Anggota


Primus Aryesam. S.H., M.H
Anggota

**Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum**


Dekan

Helena B. Tambajong, S.H., M.H.

MOTTO

“KEMENANGAN KITA YANG
TERBESAR BUKANLAH KARENA TIDAK
PERNAH MENGALAMI KEGAGALAN,
MELAINKAN KEMENANGAN KITA
MUNCUL KARENA KITA BISA
BANGKIT DISETIAP KALI KITA
MENGALAMI KEGAGALAN”

PERNYATAAN KEASLIAN

Penulis menyatakan bahwa Penulisan Skripsi ini bukanlah hasil dari plagiasi dari hasil karya penulis lain dan merupakan hasil karya asli dari penulis, apabila Penulisan Hukum atau Skripsi ini merupakan hasil dari plagiasi karya penulis lain, maka penulis berhak menerima hukuman berupa sanksi akademik atau sanksi hukum yang berlaku.

Manado, 13 Desember 2019

Penulis



Toar Vincentius.Wellem. Lonteng

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS	iii
PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI	v
KATA PENGANTAR	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
ABSTRAK	viii
MOTTO	x
DAFTAR ISI	xi
PERNYATAAN KEASLIAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penulisan	4
D. Manfaat Penulisan	4
E. Keaslian Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
BAB III METODE PENELITIAN	12
A. Jenis Penelitian	14
B. Sumber Data	14
C. Metode Pengumpulan Data.....	15
D. Metode Analisis Data	15
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	16
A. Kajian Yuridis Jaminan Penguasaan Hak Atas Tanah Adat Dalam Transaksi Utang-Piutang	16
B. Eksekusi Terhadap Objek Tanah Adat Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi	26

BAB V	
PENUTUP	38
A. Kesimpulan	38
B. Saran	39
DAFTAR PUSTAKA	41

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan bimbingan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Adapun materi yang dibahas dalam skripsi ini adalah tentang “Eksekusi Jaminan Penguasaan Hak Atas Tanah Adat Dalam Transaksi Utang-Piutang”, dalam proses penyusunan ini, penulis banyak mendapatkan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Johanis Ohoitumur, Selaku Rektor Universitas Katolik De La Salle Manado;
2. Helena B. Tambajong, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan Pembimbing Akademik Penulis;
3. Annita T. S. F. Mangundap, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan sebagai Dosen Pembimbing Utama Skripsi Penulis;
4. Mody G. Baureh, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado;
5. Ricky Th. Waworga, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pendamping Skripsi;
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado;

7. Papa, Mama, Opa, Kakak, Adik, serta keluarga besar penulis yang selalu memberi dukungan, doa, perhatian dan kasih sayang untuk penulis;
8. Seluruh teman angkatan tahun 2015 Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle.
9. Teman dekat penulis yaitu, Patrik, Kiel, Joan, Haris, Jerol, Calvin T, Nata, Calvin M, Christian, Vialdy, Aven, Cicilya.

Akhir kata, penulis sadar bahwa penulisan skripsi ini tidaklah sempurna oleh sebab itu, penulis berharap adanya saran, masukan dan juga kritikan yang membangun dari pembaca. Semoga penulisan ini juga bisa ada manfaat khususnya bagi penulis sendiri dan bagi pembaca.

Manado, 13 Desember 2019

Penulis



Toar Vincentius Wellem. Lonteng

ABSTRACT

Toar V.W. Lonteng, 2019. **THE EXECUTION OF COLLATERAL TRADITIONAL LAND IN DEBT TRANSACTIONS**. Supervised by Annita T.S.F. Mangundap, S.H., M.H and Ricky Th.Waworga. S.H., M.H.

Indonesia as one of the developing countries in the world, is still trying to improve people's lives and economic growth. Economic development will inevitably be adorned by developments in the need for credit extension to society. The phenomenon that occurs in the competition in the financial institution business world certainly has a positive impact, meaning that there is a movement or economic growth that occurs. However, there are several negative cases of financial institutions, for example, banks that receive collateral in the form of traditional land owned by indigenous people. Therefore the author examined how the juridical study of the traditional land used as collateral and how the execution of these land objects if the debtor defaults. The research method used was normative juridical research which refers to library research in collecting the data. Then, the data were analyzed and the conclusion was drawn based on the deductive method. From the results of the research, the authors concluded that in the world of financial institutions, there are still several financial institutions that receive collateral in the form of traditional land rights in the form of Book C. Land that can be guaranteed must have a Certificate of Ownership (SHM) and must be bound by mortgage rights. The execution of the traditional land or still in the form of Book C does not have a strong legal force and cannot be burdened with mortgage rights so that if the debtor defaults, the creditor will have difficulty executing the land object without the certificate. If the collateral object has been upgraded to property rights and has been bound by mortgage rights, the creditor can execute the land collateral object using auctions.

Keywords: Land, Collateral, Debt-Receivables.

ABSTRAK

Toar V.W. Lonteng, 2019. **EKSEKUSI JAMINAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH ADAT DALAM TRANSAKSI UTANG-PIUTANG**. Dibimbing oleh Annita T.S.F. Mangundap, S.H., M.H dan Ricky Th. Waworga. S.H., M.H.

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang di dunia masih terus berusaha untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat dan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan ekonomi pasti akan dihiiasi oleh perkembangan kebutuhan pemberian kredit untuk masyarakat. Fenomena yang terjadi di dalam persaingan dunia bisnis lembaga keuangan tentunya membawa dampak positif, artinya ada pergerakan atau pertumbuhan ekonomi yang terjadi, akan tetapi ada beberapa kasus negatif lembaga keuangan contohnya, bank yang menerima sebuah jaminan dalam bentuk tanah hak milik adat milik rakyat adat. Maka dari itu penulis mengkaji bagaimana kajian yuridis jaminan penguasaan hak atas tanah adat dalam transaksi utang-piutang dan bagaimana eksekusi terhadap objek tanah adat apabila debitur melakukan wanprestasi. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yang mengacu pada penelitian kepustakaan melalui pengumpulan data, kemudian dilakukan analisa data dan penarikan kesimpulan berdasarkan metode deduktif. Dari hasil penelitian, penulis menarik kesimpulan bahwa dalam dunia lembaga keuangan, masih ada sejumlah lembaga keuangan yang menerima jaminan hak atas tanah adat yang masih berbentuk Buku C. Tanah yang bisa dijamin harus memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) dan harus diikat oleh hak tanggungan. Eksekusi dari proses jaminan yang berstatus hak atas tanah adat atau masih berbentuk Buku C belum mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan tidak dapat dibebani hak tanggungan sehingga apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi objek tanah tanah tanpa sertifikat tersebut. Apabila objek jaminan tersebut telah ditingkatkan menjadi hak milik dan telah diikat oleh hak tanggungan, maka kreditur bisa mengeksekusi objek jaminan tanah tersebut dengan cara lelang.

Kata Kunci: Tanah, Jaminan, Utang-Piutang.