



**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS EKSEKUSI LELANG JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET  
(STUDI PENETAPAN PN JEMBER NO.06/EX.GR/2007PN.Jr)**

***YURIDICAL REVIEW AUCTION EXCECUTION OF RIGHT  
GUARANTEE FAILED DEBT***  
**(Study On Decision Number: 06/EX.GR/2007PN.Jr)**

**Oleh :**

**RISTIANA WULANDARI  
NIM. 040710101029**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2009**

**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS EKSEKUSI LELANG JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET  
(STUDI PENETAPAN PN JEMBER NO.06/EX.GR/2007PN.Jr)**

***YURIDICAL REVIEW AUCTION EXCECUTION OF RIGHT  
GUARANTEE FAILED DEBT***  
**(Study On Decision Number: 06/EX.GR/2007PN.Jr)**

Oleh :

**RISTIANA WULANDARI**  
**NIM. 040710101029**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2009**

## MOTTO

*“Dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka.*

*Dan berhati-hatilah kamu terhadap mereka, supaya mereka tidak memalingkan kamu dari sebahagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu. Jika mereka berpaling (dari hukum yang telah diturunkan Allah), maka ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah menghendaki akan menimpakan mushibah kepada mereka disebabkan sebahagian dosa-dosa mereka. Dan sesungguhnya kebanyakan manusia adalah orang-orang yang fasik”*

*(Terjemahan Q.S. Al-Maaidah ayat 49) \**

---

\*Dikutip dari : Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, Jakarta, Intermasa, 1993, hal. 326

## **PERSEMBAHAN**

**Saya persembahkan skripsi ini kepada :**

1. Orang Tuaku Tercinta, Ibunda Hj. Ulfa Raudatul Jannah yang telah tulus ikhlas telah mencurahkan kasih sayang, doa serta pengorbanan tanpa keluhan dan memberikan arti dalam perjalanan hidupku ;
2. Kakek H. Umar Faruk, Nenek Hj. Juhairiyah, Kakanda H. Ferdy S.E terima kasih atas segalanya ;
3. Alma Materku yang kubanggakan dan kucintai Fakultas Hukum Universitas Jember ;
4. Bapak/Ibu guru dan Dosen atas ilmu, bimbingan, kesabaran dan didikannya ;
5. Semua saudara dan kerabat, yang telah memberikan semangat, keceriaan dan memberi arti tanggung jawab dalam hidupku.

**KAJIAN YURIDIS EKSEKUSI LELANG JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET  
(STUDI PENETAPAN PN JEMBER NO.06/EX.GR/2007PN.Jr)**

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum dalam program Studi Ilmu Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**RISTIANA WULANDARI**  
**NIM. 040710101029**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
JEMBER  
2009**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 8 JUNI 2009**

**Oleh  
Pembimbing**

**SUGIJONO. S.H., M.H  
NIP : 131 403 358**

**Pembantu Pembimbing :**

**NANANG SUPARTO, S.H.  
NIP : 131 415 666**

PENGESAHAN

**KAJIAN YURIDIS EKSEKUSI LELANG JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET  
(STUDI PENETAPAN PN JEMBER NO.06/EX.GR/2007PN.Jr)**

Oleh :

**RISTIANA WULANDARI**  
**NIM. 040710101029**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**SUGIJONO. S.H., M.H**  
**NIP : 131 403 358**

**NANANG SUPARTO, S.H.**  
**NIP : 131 415 666**

Mengesahkan,  
Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Prof.Dr.M.ARIEF AMRULLAH,S.H.M.Hum**  
**NIP.131 759 754**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 18

Bulan : Juni

Tahun : 2009

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum

Universitas Jember,

#### **PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
**NIP. 131 832 299**

**PRATIWI PUSPITHO ANDINI, S.H.**  
**NIP. 132 320 070**

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **SUGIJONO. S.H., M.H.** : (.....)  
**NIP. 130 403 358**

2. **NANANG SUPARTO, S.H.** : (.....)  
**NIP. 131 415 666**



Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RISTIANA WULANDARI

NIM : 0420710101029

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul **Kajian Yuridis Eksekusi Lelang Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Penetapan PN Jember No.06/Ex.Gr/2007PN.Jr)** ; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 27 Desember 2008  
Yang menyatakan,

**RISTIANA WULANDARI**  
**NIM. 040710101029**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis ucapkan Kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat serta Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : *Kajian Yuridis Eksekusi Lelang Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Penetapan PN Jember No.06/Ex.Gr/2007PN.Jr)*. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan ini, antara lain :

1. Bapak Sugijono, S.H M.H, Dosen pembimbing yang dengan penuh perhatian, kesabaran, tulus dan ikhlas memberikan arahan, nasehat, serta bimbingan selama penulisan skripsi ini di tengah-tengah kesibukan beliau ;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan masukan dan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan ;
3. Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi, dan selaku Dosen Pembimbing Akademik ;
4. Pratiwi Puspitho Andini, S.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Prof Dr. M. Arief Amrullah S.H M.Hum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Echwan Irianto S.H M.H, Mardi Handono S.H M.H, Edi Mulyono S.H M.H selaku Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember
7. Bapak dan Ibu dosen serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan untuk bekal hidupku ;
8. Keluarga yang selalu penulis cintai dan banggakan, Ibunda Hj. Ulfa Raudatul Jannah, Kakek H. Umar Faruk, Nenek Hj. Juhairiyah, Kakanda H. Ferdy S.E, Kakak ipar (Anik) dan calon keponakanku, Om Budi, Tante Rina, Kiki Ulfania. Om Hari dan Tante Sulastri. Rasa syukur yang tidak bisa penulis

haturkan dengan kata-kata atas do'a, kesabaran, cinta dan kasih sayang, serta dukungan yang tiada henti-hentinya kepada penulis dan segala loyalitas yang diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember. Terima Kasih telah menjadikan penulis seorang Sarjana Hukum ; tidak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih kepada (Romi Prasetya, S.H), atas semua yang kamu lakukan dengan mengatas namakan cinta ;

9. Sahabat-sahabat penulis : Aphiz, Agung, Ciprut, Dika, Dhani, Edoy, Hendrik, Mitha, Melpi, Maz Herry, Niluh, Vuvun, Yudiz, dan, terimakasih untuk semuanya, persaudaraan yang tidak akan terlupakan, semoga persaudaraan kita kekal abadi ;
10. Gank Mig33 : Victorinox, Koko, Redi, Epo, Lee, Jadoel, Hkg, Dewa, Aa\_nk, De3, Tata, Reny, Choy, Mada, Nanang, Maga, Ni\_, Enchu, Chey, Nopendriansyah, terima kasih atas persahabatan yang teramat indah dan menyenangkan, Kost Halmahera G3 No 12, Nias G3 No 20 Semasa jaya, terima kasih atas kebersamaan dan kekompakan yang indah dan menyenangkan ;
11. Teman-temanku KKM di Pengadilan Negeri Jember (14 Juli sampai dengan 30 Agustus 2008) ;
12. Semua pihak dan rekan-rekan di Fakultas Hukum Universitas Jember Angkatan 2004 yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, Terima kasih atas kontribusi yang telah diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum atas segala kenangan dan kebersamaan selama ini, yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini ;

Semoga segala amal baik yang telah mereka berikan dengan tulus dan ikhlas kepada penulis, mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan ini penulis sisipkan suatu harapan mudah - mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, 18 Juni 2009  
Yang menyatakan,

**RISTIANA WULANDARI**  
**NIM 040710101029**

## RINGKASAN

Pembayaran atas kredit nasabah bank, pada dasarnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah dibuat antara lain dengan interval waktu tertentu yang ditetapkan atau disepakati, dimana pembayarannya dilakukan dengan mengangsur setiap bulan atau dengan pembayaran lainnya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian kredit. Dalam mengangsur pembayaran kredit bank, adakalanya nasabah atau debitur mengalami kendala pembayaran sehingga angsuran yang harusnya ia bayar setiap bulan terlambat. Keterlambatan atas pembayaran kredit tersebut dalam tempo waktu tertentu dapat diatasi manakala nasabah membayar kemudian dengan dibebani denda. Namun apabila pembayaran tersebut terhambat dalam beberapa bulan atau bahkan debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya tersebut akhirnya menjadi kredit macet. Salah satu objek sebagai jaminan adalah hak milik atas tanah dalam hal ini adalah hak tanggungan atas tanah.

Permasalahan dalam skripsi ini meliputi 3 (tiga) hal yaitu Bagaimana pembebanan jaminan hak tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Kapan kredit dapat dikategorikan macet, dan Bagaimana pelaksanaan eksekusi lelang dengan jaminan hak tanggungan akibat kredit macet.

Tujuan umum dilaksanakannya penulisan hukum ini antara lain : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya Hukum Perdata terkait dengan eksekusi lelang jaminan hak tanggungan akibat kredit macet. Sedangkan tujuan khusus dalam penulisan hukum ini adalah : untuk mengetahui dan menganalisis pembebanan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit, mengetahui kapan suatu kredit dapat dikategorikan macet dan mengetahui dan menganalisis eksekusi lelang jaminan hak tanggungan akibat kredit macet.

Guna mendukung tulisan tersebut menjadi sebuah karya tulis ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan, maka metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dalam penulisan skripsi ini, penulis

menelaah Penetapan Pn Jember No.06/ EX.GR/2007/PN.Jr Sumberi bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Kesimpulan yang diperoleh antara lain bahwa Pembebanan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit dilaksanakan dengan pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan tersebut sangat penting bagi pemegang hak tanggungan (pihak yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah) karena dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan. Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya

Kredit macet dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dalam perjanjian kredit. Sesuai ketentuan Pasal 20 Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah disediakan dua cara eksekusi hak tanggungan. Pertama, diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan eksekusi yang disederhanakan. Jika debitur wanprestasi, kreditur selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Penjualan objek hak tanggungan wajib dilakukan dengan cara pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang.

Atas terjadinya kredit macet pihak kreditur yaitu pihak BAPPURI mengajukan permohonan eksekusi atas jaminan hak tanggungan. Permohonan eksekusi atas jaminan hak tanggungan berupa hutang pihak ke satu kepada pihak ke dua (termohon) tersebut diajukan oleh pihak ke satu dalam hal ini PT. BAPPURI kepada Pengadilan Negeri. Pengadilan selanjutnya memeriksa dan menetapkan permohonan tersebut. Jika permohonan dikabulkan Pengadilan melakukan sita jaminan untuk seterusnya dilanjutkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) agar mekaksanakan lelang. Pelaksanaan lelang dilaksanakan terbuka secara umum dan objek lelang dijual dengan harga tertinggi atas harga limit yang diberikan

## DAFTAR ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persyaratan Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman Daftar Isi .....	xiv
Halaman Daftar Lampiran .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Metode Penulisan .....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Bahan Hukum .....	7
1.4.4 Sumber Bahan Non Hukum .....	7
1.4.5 Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	8
1.4.6 Metode Analisis Bahan Hukum .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Perjanjian Kredit .....	10
2.1.1 Perjanjian Secara Umum .....	10
2.1.2 Perjanjian Kredit .....	12
2.1.3 Unsur-Unsur Kredit .....	14

2.1.4	Macam Macam Kredit .....	12
2.1.5	Kredit Macet.....	15
2.2	Jaminan .....	20
2.2.1	Pengertian Jaminan .....	20
2.2.2	Macam Macam Jaminan .....	21
2.3	Hak Tanggungan .....	22
2.3.1	Pengertian Hak Tanggungan .....	22
2.3.2	Objek Hak Tanggungan .....	23
2.4	Lelang .....	25
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN.....</b>	<b>29</b>
3.1	Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit	29
3.2	Kredit Dikategorikan Macet .....	39
3.3	Pelaksanaan Eksekusi Lelang Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet .....	44
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>51</b>
4.1	Kesimpulan .....	51
4.2	Saran-saran .....	52
<b>DAFTAR BACAAN</b>		
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>		

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Surat Perjanjian Kredit No.6401 BAPPURI Jember
- Lampiran 2 : Salinan Sertipikat Hak Tanggungan No.5184/SHM sesuai Akta  
Pemberian Hak Tanggungan No.13 Tanggal 1 September 2005
- Lampiran 3 : Salinan Penetapan PN Jember No.06/EX.GR/2007/ PN.Jr
- Lampiran 4 : Salinan Berita Acara Sita Eksekusi No.06 Ex.Gr/2007/PN.Jr