



SKRIPSI

**EKSEKUSI LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN
AKIBAT KREDIT MACET PADA P.T. BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk
CABANG JEMBER**

***THE EXECUTION OF RESPONSIBILITY RIGHT
OBJECT AUCTION CONSEQUENCES OF THE STUCK
CREDITS IN P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) Tbk JEMBER BRANCH***

**ARYA MANGGALA YUDHA
NIM 030710101237**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

SKRIPSI

**EKSEKUSI LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN
AKIBAT KREDIT MACET PADA P.T. BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk
CABANG JEMBER**

***THE EXECUTION OF RESPONSIBILITY RIGHT
OBJECT AUCTION CONSEQUENCES OF THE STUCK
CREDITS IN P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) Tbk JEMBER BRANCH***

**ARYA MANGGALA YUDHA
NIM : 030710101237**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

MOTTO

"Kejujuran dan kepatuhan adalah dua hal yang saling berkaitan dalam suatu pelaksanaan perjanjian". *)

* (Sumber: R. Wirjono Prodjodikoro, 1973, Asas-asas Hukum Perjanjian)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Keluargaku yang kusayangi dengan hormat, Ayahanda Munasid, Ibunda Mimin, Mas Adhit dan adik Sasa atas kasih sayang tanpa syarat, doa dan pengorbanan tanpa balas,
serta kesabaran dan pengertian tanpa batas.
Suatu kehormatan yang besar bagiku berada ditengah-tengah keluarga ini.

Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu aku banggakan.

Seluruh Bapak dan Ibu Guru sejak TK, SD, SLTP, SMU dan Perguruan Tinggi atas semua ilmu, kesabaran dan yang sampai kapanpun tidak dapat tergantikan. Dan akan selalu aku ingat.

SKRIPSI

**EKSEKUSI LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT
KREDIT MACET PADA P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) Tbk CABANG JEMBER**

***THE EXECUTION OF RESPONSIBILITY RIGHT
OBJECT AUCTION CONCEQUENCES OF THE STUCK
CREDITS IN P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) Tbk JEMBER BRANCH***

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**ARYA MANGGALA YUDHA
NIM : 030710101237**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER**

26 Juni 2008

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 3 JULI 2008**

Oleh
Pembimbing :

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP : 130 808 985

Pembantu Pembimbing :

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

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**EKSEKUSI LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT
KREDIT MACET PADA P.T. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) Tbk CABANG JEMBER**

Oleh :

ARYA MANGGALA YUDHA
NIM. 030710101237

Mengetahui,

Pembimbing :

Pembantu Pembimbing :

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP. 130 808 985

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

Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 26

Bulan : Juni

Tahun : 2008

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.S.I.
NIP. 131 601 508

MOH ALI, S.H.
NIP. 132 310 662

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP : 130 808 985

.....

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

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Arya Manggala Yudha**

NIM : **030710101237**

Fakultas : **Hukum**

Program Jurusan : **Hukum Perdata**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul : **“EKSEKUSI LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET PADA P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG JEMBER”** adalah benar-benar hasil karya Saya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, Juli 2008

Yang Menyatakan,

ARYA MANGGALA YUDHA
NIM. 030710101237

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur yang tak terhingga Penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan kemudahan dalam kesederhanaan, keterbatasan dan perjuangan kepada Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Salam kerinduan Penulis haturkan pada junjungan Rasulullah SAW atas Rahmat yang utuh bagi umat-Nya.

Terima kasih tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada :

1. Bpk Kopong Paron Pius, S.H.,S.U. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan petunjuknya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Bpk Nanang Suparto, S.H. Dosen Pembantu Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan petunjuk, nasehat dan dorongan semangat hingga terselesaikan skripsi ini;
3. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H.,M.H., selaku Ketua Panitia Penguji;
4. Bapak Mohammad Ali, S.H, selaku Sekretaris Panitia Penguji ;
5. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., ketua jurusan hukum keperdataan yang telah memberi bimbingan dan pengarahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H. selaku Sekretaris Jurusan Perdata;
7. Ibu Y.A.Triana Ohoiwutun , S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan, petunjuk dan wejangan selama masa perkuliahan;
8. Bapak Ibu Dosen serta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu kepada penyusun;
9. Bapak Elis Budiarto, S.H., bagian Kredit juga selaku Legal Officer P.T. BRI (Persero) Tbk Cabang Jember, yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan skripsi ini;

10. Kedua Orang Tuaku, Bapak H. Munasid, S.E. dan Ibu Hj. Mimin tercinta, terima kasih atas kasih sayang, didikan, kesabaran, pengorbanan dan doa yang telah diberikan sampai hari ini...Ananda bersyukur telah lahir sebagai putramu, mohon ampunilah kesalahan ananda selama ini, semoga ananda bisa membalas setiap tetes air susu dan keringat dengan kebanggaan dan panjatan syukur. Rasa sayang ananda sebesar yang ALLAH ketahui;
11. Mas Adhit dan Mbak Niken beserta keluarga yang selalu mengejekku, tapi itu semua demi memotifasi hingga aku bisa seperti sekarang ini;
12. Adikku Sasa , atas kasih sayang, doa dan motifasinya.... Selama mas nggak ada dirumah, kamu telah menjaga orang tua kita dan menemani dalam segala hal. Buat mereka bangga pada kita ya dik;
13. Shinta Fitri Diansari S.H. terima kasih atas semua kebaikan, kesabaran menemaniku dan semua hal bahagia yang kita jalani bersama, hari-hari kita selalu penuh dengan warna dan canda tawa;
14. Keluarga besarku di Jember dan Banyuwangi Nenek, pakde, om dan tanteku, terima kasih atas semua doa, bantuan dan wejangannya selama aku di Jember;
15. Wisnu Arisandi, yang setiap hari selalu menemani, Ayo semangat Nu, pantang mundur jangan menyerah kamu pasti bisa;
16. Saudara-saudaraku Keluarga besar Jember Tiger Club (JETIC) dan *Brother-brother* Honda Tiger Club Indonesia (HTCI) terima kasih atas semua doa, semangat dan dukungannya, kapan kita bisa keliling Indonesia yang indah ini;
17. Mbak Ririn Maliani S.H., Mas Aan Dwi Handoko, Aprillianis Pangedusti S.H., Mas Dani dan Mas Davi, Mas Reza, Haji Setyo Setyawan dan Mbak Vivi atas semua canda tawa, bantuan dan kebersamaannya selama ini, semoga kita tetap jadi seperti ini untuk selamanya;
18. Feby Kurniawan, Hari Prasetya, Muhammad Iqbal, Icou Purwanto, Adi Saputra, Hendy Kusuma, Antok Wibowo, terima kasih atas persahabatannya sampai hari ini;
19. Adi dhemo, Kaji Yudi, Andre, Hafad bin Hafid tetap semangat, semoga kamu bisa meraih kebahagiaan untukmu dan tetap bersama kekasih-kekasihmu selamanya;

20. Arif, Asih, Afies dan semua adik-adik tingkatku yang di akhir perkuliahan sudah banyak membantuku;
21. Teman-teman seperjuangan (Ajie, Yosi, Lutfi Kapten SWAAT, Adi Marwoto, Irwan, Tiar, Anwar, Feri, Randi, Deni dan istri tercintanya), tetap semangat ayo kalian pasti bisa frend;
22. P.T. Bahana Justicia Tbk, Mas Toufic, Mas Saka, Mas Agung, Mas Yudha, Rio, Imron, juga Mbak Warung belakang tempat kita nongkrong semoga kita bisa bertemu lagi diwarung kesayangan kita.
23. Setiap lirik, syair dan bait dalam lantunan lagu yang mengisi hari-hari sedih maupun senang, motifasi yang besar buat aku;
24. Teman-teman KKM di Kepolisian Resort Jember (Yosi, Oland Sibuntar, Panca Indah, Aryani Sintya, Dinda, Rica, Puji Indra) terima kasih atas kekompakannya, kalian temen2 yang penuh semangat.....semoga sukses;
25. Teman-teman angkatan 2003 atas segala kenangan dan kebersamaan selama ini di kampus yang tak terlupakan;
26. Semua pihak yang telah membantu teselesaikannya skripsi ini baik pikiran, tenaga, materi maupun yang lain demi kelancaran penulisan skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Allah SWT. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amien.

Jember, Juli 2008

Penulis

RINGKASAN

Pemberian kredit dilakukan sebagai upaya memajukan usaha dan untuk meningkatkan ekonomi nasional, tetapi dalam pelaksanaan pemberian kredit tidak sedikit mengalami kemacetan dalam proses pengembalian hutang. Dalam perjanjian kredit pasti menggunakan jaminan sebagai hal yang penting, yaitu untuk menjamin apabila terjadi kemacetan pembayaran kelak, ada bermacam-macam bentuk jaminan, jaminan tersebut disesuaikan dengan barang yang dijadikan jaminan oleh debitur, salah satunya adalah dengan Jaminan Hak Tanggungan, Untuk mengurangi resiko terjadi kredit macet maka diperlukan prosedur yang benar dalam pemberian kredit dan Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan serta dilakukan Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Permasalahan yang akan dibahas adalah bagaimanakah pengaturan pelaksanaan perjanjian kredit, bagaimanakah kekuatan sertifikat hak tanggungan setelah akta pembebanan hak tanggungan didaftarkan ke kantor badan pertanahan dan dikeluarkan sertifikat hak tanggungan tersebut, serta bagaimanakah penyelesaian kredit macet dengan eksekusi lelang objek jaminan hak tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi dan terjadi kredit macet.

Tujuan skripsi ini untuk mengkaji dan menganalisa prosedur yang benar dalam pengaturan pelaksanaan pemberian kredit dan proses pembebanan dan pendaftaran jaminan Hak Tanggungan, fungsi dan kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan, juga penyelesaian kredit macet dengan Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah menggunakan pendekatan yuridis normatif, sumber bahan hukum menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisa bahan hukum dalam skripsi ini menggunakan metode deduktif.

Pengaturan perjanjian kredit secara umum diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara tentang pinjam-meminjam dan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka (11) yang mengatur tentang

pengertian kredit dan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, dalam prakteknya perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis yang diatur dalam Instruksi Presidium Kabinet No 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 yang mengintruksikan bahwa bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya perjanjian yang jelas antara bank dan nasabah. Sedangkan pengaturan pelaksanaan pemberian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan haruslah disertai pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dijelaskan hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh kreditur dan debitur agar dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut tidak ada yang dirugikan salah satu pihaknya dan tentunya mempunyai kepastian hukum yang jelas.

Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan menggunakan akta otentik yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh dan dihadapan PPAT, kemudian didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) kabupaten atau kotamadya, Kantor Badan Pertanahan mencatatnya dalam Buku tanah hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat digunakan oleh pemegang Hak Tanggungan (Kreditur) untuk melaksanakan Eksekusi Objek Hak Tanggungan jika terjadi kredit macet.

Jika terjadi kredit macet, maka Akibat yang timbul jika tidak dilakukan pendaftaran jaminan Hak Tanggungan yaitu akan menimbulkan hilangnya hak bagi kreditur untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dan tidak ada kekuatan hukum yang mengikat atau melindungi bank untuk mengambil pelunasan hutang debitur dari penjualan secara lelang. Apabila telah dilakukan pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan akan berlaku sebaliknya dan ada perlindungan hukum yang kuat bagi bank dalam hal pembuktian untuk pelunasan hutang debitur sehingga bank tidak mengalami kerugian yang diakibatkan oleh debitur.

DAFTAR ISI

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.....	xiii
Halaman Daftar Isi	xv
Halaman Daftar Lampiran	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penulisan	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Pengertian perjanjian kredit	9
2.2 Pengertian Jaminan	11
2.3 Macam-macam Jaminan	12
2.4 Pengertian Hak Tanggungan	17
2.5 Pengertian Kredit Macet	18

2.6 Pengertian Eksekusi.....	19
2.7 Lelang	21
2.7.1 Pengertian Lelang	21
2.7.2 Tata Cara Lelang	22
2.7.2.1 Persiapan Lelang	22
2.7.2.2 Tempat Lelang	24
2.7.2.3 Syarat Lelang	25
2.7.2.4 Pengumuman Lelang	26
2.7.2.5 Pelaksanaan Lelang	26
BAB 3 PEMBAHASAN.....	29
3.1 Pengaturan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember ...	29
3.2 Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit	37
3.3 Penyelesaian Kredit Macet dengan Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan	42
BAB IV PENUTUP	49
4.1 Kesimpulan	49
4.2 Saran	50
DAFTAR BACAAN.....	51
LAMPIRAN	

LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Lampiran 2 : Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Dan Piutang Negara Surat Edaran No. SE-23/PN/2000.
- Lampiran 3 : Peraturan Pemerintah No. 33 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara.
- Lampiran 4 : Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006. Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Lampiran 5 : Sertifikat Hak Tanggungan.
- Lampiran 6 : Permohonan Lelang
- Lampiran 7 : Penunjukan Pejabat Penjual Lelang.
- Lampiran 8 : Pengumuman Pertama Lelang
- Lampiran 9 : Pengumuman Kedua Lelang.
- Lampiran 10 : Penentuan nilai Limit.