



**SKRIPSI**

**GUGATAN PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI  
GROSSE SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN AKIBAT  
KREDIT MACET PADA PT. BANK RAKYAT  
INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG  
SITUBONDO  
(STUDI TENTANG PUTUSAN  
NO.09/Pdt.Plw/2007/PN.STB)**

***THE CLAIM AGAINST CERTIFICATE OF BURDEN  
RIGHTS EXECUTION OF THE STUCKED CREDIT IN  
PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk SITUBONDO  
BRANCH  
(STUDY OF DECISION. 09/Pdt.plw/2007/PN.STB)***

**EKO IRAWAN  
NIM 030710101139**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2009**

**SKRIPSI**

**GUGATAN PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI  
GROSSE SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN AKIBAT  
KREDIT MACET PADA PT. BANK RAKYAT  
INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG  
SITUBONDO  
(STUDI TENTANG PUTUSAN  
NO.09/Pdt.Plw/2007/PN.STB)**

***THE CLAIM AGAINST CERTIFICATE OF BURDEN  
RIGHTS EXECUTION OF THE STUCKED CREDIT IN  
PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk SITUBONDO  
BRANCH  
(STUDY OF DECISION. 09/Pdt.plw/2007/PN.STB)***

**EKO IRAWAN  
NIM 030710101139**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2009**

**"Ilmu adalah senjata, sabar adalah kekuatanku, kejujuran  
adalah penolongku, kebahagiaan adalah sholat, mencari ilmu itu  
wajib bagi Muslimin dan Muslimat"**

( Hadist Nabi Muhammad SAW )

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ibu Retnowati dan Bapak Hasbi Erawan yang menjadi inspirasi ananda untuk selalu bisa melakukan yang terbaik, karena ibu dan bapak mampu menjadi kekuatan di dalam kelemahan. Terima kasih atas kasih sayang, didikan, kesabaran, pengorbanan dan doa yang telah diberikan sampai hari ini. Semoga ananda bisa membalas setiap tetes air susu dan keringat dengan kebanggaan dan panjatan syukur. Rasa sayang ananda sebesar yang ALLAH ketahui;
2. Guru-guruku sejak TK sampai Perguruan Tinggi terhormat, yang telah memberikan ilmu dan membimbing dengan penuh kesabaran;
3. Almamater yang kubanggakan, Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mendampingi perjalanan selama ini.
4. Adikku Ferly, terima kasih atas dukungannya. Selalu bahagia dengan segala yang ada dan bisa menjadi "bintang" yang selalu bersinar buat 'langit malam' kakak.
5. Citra A.D S.P, terima kasih atas semua kebaikan, motivasi dan kesabarannya menemaniku dan semua hal bahagia yang telah kita jalani bersama, hari-hari kita selalu penuh dengan warna dan canda tawa.

**GUGATAN PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI  
GROSSE SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN AKIBAT  
KREDIT MACET PADA PT. BANK RAKYAT  
INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG  
SITUBONDO  
(STUDI TENTANG PUTUSAN  
NO.09/Pdt.Plw/2007/PN.STB)**

***THE CLAIM AGAINST CERTIFICATE OF BURDEN  
RIGHTS EXECUTION OF THE STUCKED CREDIT IN  
PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk SITUBONDO  
BRANCH  
(STUDY OF DECISION. 09/Pdt.plw/2007/PN.STB)***

**SKRIPSI**

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

**EKO IRAWAN  
NIM 030710101139**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
JEMBER  
25 MARET 2009**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 26 JUNI 2009**

Oleh  
Pembimbing

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**

**NIP. 130 808 985**

Pembantu Pembimbing

**EDI WAHJUNI S.H., M.Hum.**

**NIP. 132 304 777**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : EKO IRAWAN

NIM : 030710101139

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul: *GUGATAN PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI GROSSE SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG SITUBONDO (STUDI TENTANG PUTUSAN NO.09/Pdt.Plw/2007/PN.STB)* adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi mana pun, 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 sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 26 Juni 2009

Yang menyatakan,

EKO IRAWAN

030710101139

## **PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**GUGATAN PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI  
GROSSE SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN AKIBAT  
KREDIT MACET PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA  
(PERSERO) Tbk CABANG  
SITUBONDO  
(STUDI TENTANG PUTUSAN NO. 09/Pdt.Plw/2007/PN.STB)**

Oleh :

**EKO IRAWAN**  
NIM. 030710101139

**Pembimbing**

**Pembantu Pembimbing**

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

**EDI WAHJUNI S.H., M.Hum.**  
NIP. 132 304 777

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

**Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum.**  
NIP. 131 759 754



Dipertahankan di hadapan Panitia penguji pada:

hari : JUM'AT  
tanggal : 26  
bulan : JUNI  
tahun : 2009

Diterima oleh Panitia Penguji fakultas Hukum Universitas Jember

### **Panitia Penguji**

**Ketua**

**Sekretaris**

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

**EMI ZULAIKA. S.H**  
NIP. 132 283 201

### **Anggota Penguji**

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

-----

**EDI WAHJUNI S.H., M.Hum.**  
NIP. 132 304 777

-----

## UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran illahi Robbi dan sholawat serta salam semoga selalu terlimpah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan skripsi ini dengan judul “Gugatan Perlawanan Terhadap Eksekusi *Grosse* Sertifikat Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet pada PT. Bank rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Situbondo (studi Putusan No.. 09/Pdt.Plw/2007/PN.STB).

Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini ingin mengucapkan terima kasih tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U. Dosen Pembimbing dan selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan petunjuk sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu ;
2. Ibu Edi Wahjuni, S.H.,M.Hum. 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.Si. selaku Dosen Penguji terima kasih atas saran dan masukannya sehingga penulisan skripsi ini dapat berjalan sebagaimana mestinya.
4. Ibu Emi Zulaika, S.H. selaku Sekretaris Panitia Ujian terima kasih atas saran dan masukannya sehingga penulisan skripsi ini dapat berjalan sebagaimana mestinya.
5. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., Ketua Bagian Jurusan Hukum Keperdataan yang telah memberi bimbingan pengarahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas jember;
6. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Jurusan Keperdataan;

7. Bapak Rizal Nugroho, S.H.,M.Hum. selaku Pembimbing Kuliah Kerja Mahasiswa;
8. Keluarga besarku di Bandar Lampung dan Situbondo, kakek Sihab Akin dan nenek Marsinah (Alm), mbah Sungkono (Alm) dan mbah Sukarti, pak dan bu De, Om dan Tanteuku juga saudara- saudaraku, terima kasih atas semua do'a, bantuan dan nasehat- nasehatnya;
9. Dhaniswara Setyatama, yang setiap saat menemaniku, ayo semangat pren selesain skripsinya;
10. Sahabat-sahabatku di Jember, grandong, kemin, dikri dan bayu terima kasih atas semua canda tawa, bantuan dan kebersamaannya selama ini, semoga kita tetap seperti ini selamanya;
11. Teman-temanku KKM di Askes cabang Jember (M.Ifan.Fauzi.Z n Endro Priyo Nugroho) terima kasih atas kekompakannya pren, sukses pren;
12. Bapak Ibu Dosen serta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu kepada penyusun;
13. Seluruh teman- temanku Fakultas Hukum angkatan 2003, terima kasih atas bantuannya dalam penyelesaian skripsi ini.
14. Semua pihak yang telah membantu terselesainya skripsi ini baik pikiran, tenaga, materi maupun yanglain demi kelancaran penulisan skripsi ini.

Semoga amal baik yang telah mereka berikan dengan tulus dan ikhlas pada penulis mendapat balasan dari ALLAH SWT. Akhir kata, tidak berlebihan katanya pada kesempatan ini penulis selipkan suatu harapan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 25 Maret 2009

Penulis

## RINGKASAN

Pemberian kredit 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, salah satunya adalah dengan Jaminan Hak tanggungan dan tanah sebagai jaminannya, bertujuan untuk menjamin pelunasan kredit. Melalui penjualan Jaminan Hak Tanggungan baik dengan lelang maupun dibawah tangan dalam hal debitur wanprestasi. Keberatan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pihak yang tereksekusi maupun pihak lain yang merasa dirugikan oleh eksekusi tersebut. Apabila eksekusi sudah selesai keberatan yang diajukan harus dengan gugatan perlawanan. Oleh karenanya pelawan mengajukan Gugatan perlawanan ke Pengadilan Negeri Situbondo, karena perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara pelawan dengan debitur masih terdapat kekurangan pembayaran harga tanah yang dieksekusi tersebut. Pada tanggal 5 maret 2007 putusan Pengadilan Negeri Situbondo no.09/Pdt.Plw/2007/PN.STB menolak gugatan perlawanan pelawan, oleh karena pelawan tidak dapat membuktikan dalilnya yang menyatakan bahwa masih terdapat kekurangan pembayaran harga tanah milik pelawan yang dibeli debitur.

Permasalahan yang akan dibahas adalah apakah dasar hukum dan latar belakang perlawanan eksekusi *grosse* sertifikat hak tanggungan, bagaimanakah kekuatan hukum *Grosse* Sertifikat Hak Tanggungan, kajian Putusan Pengadilan Negeri Situbondo No. 09/Pdt.Plw/2007/PN.STB.

Tujuan penulisan skripsi ini untuk mengkaji dan menganalisa dasar hukum dan latar belakang perlawanan eksekusi *grosse* sertifikat hak tanggungan dan kekuatan hukum *Grosse* Sertifikat Hak Tanggungan juga mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Situbondo No. 09/Pdt.Plw/2007/PN.STB.

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini. Pendekatan masalah yang digunakan penulis dalam skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan

(*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum yang dipergunakan adalah Sumber Bahan Hukum Primer dan Sumber Bahan Hukum Sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan pendekatan kasus. Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

Berdasarkan pasal 19 ayat 1 UU no. 5 tahun 1960, pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan pasal 2 PP No. 37 tahun 1998 tentang PPAT tersebut jelas bahwa perbuatan hukum antara pelawan dengan terlawan III yaitu jual beli tanah obyek sengketa perkara No. 09/Pdt.plw/2007/PN.STB telah sah secara hukum. Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah sebagai jaminan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan seorang pejabat yang akan ditunjuk oleh menteri Agraria.

Bahwa *Grosse* Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karena *grosse* Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Untuk itu kreditur mempunyai hak untuk menjual benda jaminan tanpa menggugat secara perkara perdata biasa, apabila terjadi kredit macet.

Didalam gugatan perlawanan pada perkara perdata No. 09/Pdt.Plw/2007/PN.STB Pengadilan Negeri Situbondo menolak gugatan pelawan dan memenangkan pihak terlawan. Hakim menolak gugatan pelawan atas dasar pasal 2 akta jual beli no 1098/AJS/JB/2001 yang isinya menyatakan bahwa jual beli dianggap lunas dan akta jual beli di anggap sebagai kuitansi.

Untuk masyarakat hendaknya dalam pengajuan suatu gugatan, seharusnya mengungkapkan alasan yang kuat tentang gugatannya dan dapat menunjukkan bukti-bukti yang jelas mengenai kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan, sehingga gugatannya tidak ditolak hakim.

Untuk badan Pertanahan hendaknya memberikan kemudahan dalam pembuatan sertifikat hak tanggungan, mengingat panjangnya proses pembuatan

sertifikat hak tanggungan dan mahalny biaya pembuatan sertifikat hak tanggungan yang harus ditanggung.

Untuk lembaga Peradilan hendaknya dalam memutus suatu perkara harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memberikan alasan-alasan yang kuat, sehingga sengketa antara pelawan dan terlawan tidak berkelanjutan dan masing-masing pihak melaksanakan putusan hakim dengan penuh tanggung jawab.

# DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xv</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang lingkup .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	3
1.4 Tujuan Penulisan .....	3
1.4.1 Tujuan Umum .....	3
1.4.2 Tujuan Khusus .....	3
1.5 Metode Penulisan .....	4
1.5.1 Tipe Penulisan .....	4
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.3 Sumber Bahan Hukum .....	5
1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	5
1.5.5 Analisis Bahan Hukum.....	6
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>7</b>
2.1 Gugatan Perlawanan .....	7
2.2 Kredit .....	8
2.2.1 Pengertian Kredit .....	8
2.2.2 Kredit Macet .....	9
2.3 Eksekusi .....	10
2.3.1 Pengertian Eksekusi .....	10
2.3.2 Macam-macam Eksekusi .....	11
2.3.3 Hambatan-hambatan Eksekusi .....	12
2.3.4 Putusan yang dapat dieksekusi .....	17

2.3.5	Prosedur Eksekusi .....	18
2.4	Hak Tanggungan .....	20
2.4.1	Pengertian Hak Tanggungan .....	20
2.4.2	Sifat- sifat Hak Tanggungan .....	21
2.4.3	Eksekusi <i>Grosse</i> Sertifikat Hak Tanggungan .....	22
<b>BAB 3</b>	<b>PEMBAHASAN .....</b>	<b>24</b>
3.1	Dasar Hukum dan Latar Belakang Gugatan Perlawanan Eksekusi <i>Grosse</i> Sertifikat Hak Tanggungan .....	24
3.2	Kekuatan Hukum <i>Grosse</i> Sertifikat Hak Tanggungan.....	28
3.3	Kajian Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 09/Pdt.Plw/ 2007/PN.STB .....	30
<b>BAB 4</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>34</b>
4.1	Kesimpulan .....	34
4.2	Saran .....	34
<b>DAFTAR</b>	<b>BACAAN .....</b>	<b>36</b>
<b>LAMPIRAN</b>	<b>.....</b>	<b>38</b>



## DAFTAR LAMPIRAN

<b>No.</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
1.	Putusan Perkara No. 09/Pdt.Plw/2007/PN.STB .....	38