

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERKARA KREDIT MACET  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang)**



Skripsi

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna  
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

**ARLISA NUR MUKHAROMAH**

**NIM. C. 100. 080. 022**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2012**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

(Suparto, S.H.)

(Nuswardhani,SH., SU)

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang telah diterima dan disahkan oleh  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari :

Tanggal :

### Dewan Penguji

Ketua : Suparto S.H. ( )

Sekretaris : Nuswardani S.H.,S.U. ( )

Anggota : Darsono S.H. ( )

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Muchamad Iksan, S.H,M.H.)

## PERNYATAAN ORIGINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Arlisa Nur Mukharomah

NIM : C 100 080 022

Alamat : Bandungan Gamasan Rt: 03, Rw:02, Bandungan,  
Semarang.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, sekripsi adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini merupakan gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Sekripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, Maret 2012

Yang membuat pernyataan,

Arlisa Nur Mukharomah

C 100 080 022

## **MOTTO**

**"Ibu adalah sumber cinta kasih**

**Ibu adalah segala-galanya, dialah penghibur dalam kesedihan dan  
tumpuan harapan dalam penderitaan serta daya kekuatan kita  
dalam kelemahan "**

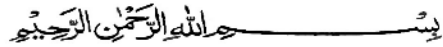
*(Khalil Gibran)*

## **PERSEMBAHAN**

Dengan segala kerendahan hati dan ketulusan jiwa serta rasa syukur Ku kepada Allah SWT, Karya tulis sederhana ini ku persembahkan untuk:

- ❖ Bapak dan Ibu Ku tercinta atas doa, semangat, perjuangannya serta pengorbanan yang telah diberikan kepada Ananda.
- ❖ Nenek Ku tercinta yang selalu memberikan semangat, doa dan menemani Ku.
- ❖ Almarhum Kakek dan Almarhumah Nenek yang aku sayangi.
- ❖ Adik Ku, Dimas Achamd Nur Said yang ku sayangi.
- ❖ Saudara-saudara ku, sahabat-sahabat ku, serta semua pihak yang telah memberikan warna dalam hidup Ku.
- ❖ Almamater Ku.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Dengan mengucapkan terima kasih dan rasa syukur kehadirat ALLAH SWT, yang tidak dapat dilukiskan atas segala limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (sekripsi) dan selama penulisan membutuhkan proses, untuk membentuk pembelajaran dan jalan dewasa. Sekripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERKARA KREDIT MACET (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang)”. Disusun dan diajukan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana S-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Dalam penelitian ini, penulis menyadari bahwa tidak sedikit bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak baik secara moril maupun spiritual . Dengan kerendahan hati, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Setiaji, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Muchamad Iksan, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah berkenan memberikan ijin dalam melaksanakan penelitian ini.
3. Bapak Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M. Hum, selaku pembimbing akademik yang telah membimbing dari pertama kuliah sampai dengan terselesainya kuliah.
4. Ibu Mutimatun Ni'ami, S.H.,M. Hum, selaku Ketua Bidang Acara Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
5. Bapak Suparto, S.H., selaku Pembimbing sekripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan petunjuk dan saran dalam penulisan skripsi ini.

6. Ibu Nuswardani, S.H., S.U. selaku Pembimbing sekripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk dan saran dalam penulisan skripsi ini.
7. Seluruh staf pengajar dosen dan Tata Usaha fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, terimakasih atas segala bantuannya.
8. Ayah dan Ibuku tercinta yang memberikan segalanya dan doanya, semoga ananda menjadi seperti yang Ayah dan Ibu harapkan dan dapat dibanggakan.
9. Mbok'e Nenek qu, yang selalu mendoakan aku di sini, terima kasih atas kasih sayang yang telah diberikan dan menemani ku.
10. Ma'e dan Bapak Harjo Prawito, nenek dan kakek ku tercinta, yang telah tiada di dunia ini, terimakasih atas segalanya aku sayang kalian.
11. Adik Ku Dimas Ahmad yang selalu mendengarkan aku.
12. Keluarga besar Ramijan yang selalu mendukung dan membantu ananda sampai sekarang.
13. Om Nur, Mbak ema, Mbak Yah, Mbak Sri, Om Amad, tented an Om qu yang selalu mendukung aku, terimakasih atas doanya. Tata, Chika, Eta,,Mbak cicik, Alipa, Helan, Cahya sepupuku yang selalu menghibur aku.
14. Sahabat ku : Mbak Agnesia Ariesta, RisMa Muniff, YuliAnti Adean, sahabat ku yang selalu ada untuk aku, yang selalu dengerin keluh kesah ku selama ini. Terima kasih kalian sudah membantuku, dan semangat yang telah kalian berikan, membantu ku setiap ada masalah, Terima kasih atas persahabatan q\_T selama ini.
15. Teman-teman Ku : AGitA, Dewi Cute, Gessa, Farida, DesnY dan teman-teman ku angkatan 2008 dimanapun berada, teman Facebook, terima kasih kalian sudah membantuku, tanpa kamu aku yakin aku akan sulit menyelesaikan tugasku.
16. Anak kost Do2L at 5 Deposito Street, nila Sari: Mbak Lila (ketua Gang), Mbak Dita, Watik Saldo, Anik, Dee\_ah, Amie (Miss Treveling), Sarie Ndem, Feni (anDeng-andeng), Liaa (Miss Cepet bangEt), Ayuk Bontot, Dewi kalem, Zulia and Ela duwet minimus. Makasih teman-teman kos atas doanya yang mendoakan aku menjadi Bupati semoga terwujud aMin.



17. Gendutzz, makasih yang selalu menemani qu saat senang dan susah, Qm Yang Selalu mengantar aku kemana-mana. Makasih atas segalanya.
18. Saudara-saudara ku, AjiK bee, Septian, Ria, Mz Nanang, Yudhha, AiZZ, Dkk, di KoM IMM Fak. Hukum Abadi Perjuangan.
19. Semua pihak yang telah membantu dan memerikan dorongan semangat yang sangat berarti yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga amal dan kebaikannya mendapat balasan dari Allah SWT, Amien! Dengan menyadari bahwa tidak ada yang sempurna selain Allah SWT, maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun serta harapan penulis semoga karya sederhana ini dapat berguna bagi kita semua.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Surakarta, 4 Maret 2012

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
ABTRAKSI .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Metode Penelitian .....	10
F. Sistematika Penelitian .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Kredit	
1. Pengertian Tentang Kredit .....	20
2. Perjanjian Kredit .....	22
3. Hak dan Kewajiban antara Debitur dan Kreditur .....	24
4. Pengertian Jaminan Kredit .....	26

5. Klasifikasi jaminan Kredit.....	29
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet	
1. Pengertian Kredit Macet.....	30
2. Sebab-sebab Kredit Macet.....	31
3. Mengenai Penyelesaian Kredit Macet.....	33
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	33
2. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	34
3. Subjek Hak Tanggungan .....	49
4. Objek Hak Tanggungan.....	49
5. Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan.....	51
D. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan	
1. Pengertian Tentang Eksekusi .....	54
2. Eksekusi Hak Tanggungan .....	60
3. Pihak-pihak yang berhak mengajukan eksekusi .....	65
4. Dasar-dasar Eksekusi Hak Tanggungan .....	66
5. Proses Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan .....	69
6. Penjualan Lelang (Lelang Eksekusi) .....	71
7. Lembaga-lembaga yang Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan	73

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

1) Proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam kasus kredit macet di Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang.....	74
---	----

2) Akibat hukum setelah dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan.....	115
3) Hambatan-hambatan yang timbul dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang. ....	116
<b>B. Pembahasan</b>	
1) Proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam kasus kredit macet di Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang.....	117
2) Akibat hukum setelah dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan.....	125
3) Hambatan-hambatan yang timbul dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang.....	128
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	129
B. Saran .....	132

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## ABSTRAK

Arlisa Nur Mukharomah. C.100.080.022. *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara Kredit Macet*. Sekripsi. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan perjanjian antar pihak untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, apabila terjadi kredit macet pihak kreditur dapat melakukan penjualan atau pelelangan atas hak tanggungan tersebut. Penjualan atau pelelangan hak tanggungan dapat dilakukan di KP2LN. Setelah dilakukan pelelangan dan ada pemenang lelang, maka hak milik atas tanah pindah ke pemenang lelang. Akan tetapi ketika pemenang lelang akan menggunakan tanah yang telah menjadi hak miliknya, pemilik lama tidak bersedia secara sukarela melakukan pengosongan atas tanah yang sudah menjadi hak milik pemenang lelang. Maka pihak pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan ke Pengadilan Negeri. Agar Pengadilan Negeri melakukan penetapan dan pelaksanaan eksekusi atas tanah yang menjadi hak milik pemenang lelang. Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui bagaimanakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam perkara kredit macet di Pengadilan Negeri kabupaten Semarang. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-empiris. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah fakta yang ada sejalan dengan pengamatan dilapangan kemudian dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan acuan untuk mencegah masalah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan penetapan eksekusi nomor: 05/Pen.Pdt.Eks/2009/PN.Ung. Penjualan atas objek hak tanggungan dilakukan oleh kreditur ke KP2LN Semarang tanggal 27 Juni 2007, karena terjadi kredit macet. Pada saat pemenang lelang akan menempati tanah tersebut, pemilik lama tidak bersedia mengkosongkan dan menyerahkan tanah tersebut secara sukarela kepada pemenang lelang, maka pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi dan penyerahan tanah terlelang ke Pengadilan Negeri. Maka Ketua Pengadilan Negeri membuat penetapan untuk melakukan peneguran atau aanmaning kepada termohon eksekusi. Termohon diundang dalam sidang insidentil untuk diberikan peringatan atau aanmaning. Namun dalam sidang insidentil termohon tidak hadir tanpa alasan yang sah, hal ini dilakukan selama dua kali pemanggilan dan pada kedua pemanggilan tersebut tidak datang, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat perintah untuk melakukan pelaksanaan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi dilakukan oleh panitera, jurusita, dibantu aparat kepolisian setempat dan disaksikan oleh dua orang saksi dan ditulis dalam berita acara eksekui oleh panitera. Ketidakhadiran debitur dalam persidangan tersebut berakibat hukum bahwa eksekui hak tanggungan yang dilakukan Pengadilan Negeri sah. Hambatan yang terjadi saat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut, dimana pemilik lama tidak bersedia untuk meninggalkan tanah tersebut.

Kata kunci: kredit macet, hak tanggungan, eksekusi.