



**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT  
MACET PADA PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk  
CABANG KOTA DEPOK**

**TUGAS AKHIR – SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan

Program Sarjana Hukum

Oleh:

**ANDIRA NURULLITA**

NIM 11000120140735

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Pada PT. Bank  
Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kota Depok**

**TUGAS AKHIR – SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna  
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

**ANDIRA NURULLITA**

NIM 11000120140735

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



(Marjo, S.H., M.Hum.)

NIP. 196503181990031001



(Sukinta, S.H., M.Hum.)

NIP. 196005281988031001

**HALAMAN PENGUJIAN**

**Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Pada PT. Bank Negara Indonesia  
(Persero) Tbk Cabang Kota Depok**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

**ANDIRA NURULLITA**

NIM 11000120140735

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 16 Mei 2024

**Dewan Penguji**

Ketua



**Marjo, S.H., M.Hum.**

NIP. 196503181990031001

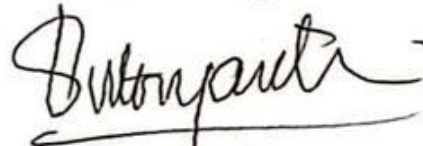
Anggota Penguji I



**Sukinta, S.H., M.Hum**

NIP. 196005281988031001

Anggota Penguji II



**Dr. Aju Putrianti, S.H., M.Hum.**

NIP.

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.

NIP 196711191993032002

Mengetahui:

Ketua Program Studi Sarjana Hukum



Dr. Aditya Y. Sulistyawan, S.H., M.H.

NIP 198407092008121002

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Penulisan Hukum dengan judul **EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET PADA PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG KOTA DEPOK** tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 21 Mei 2024



**ANDIRA NURULLITA**

NIM 11000120140735

## **MOTTO**

*"Janganlah kamu berduka cita, sesungguhnya Allah selalu bersama kita." -QS. At Taubah: 40*

*"Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar." -  
Q.S Ar Rum: 60*

*"If it comes; let it. If it goes; let it"*

## **PERSEMBAHAN**

Penulis mempersembahkan Penulisan Hukum (Skripsi) ini kepada :

1. Allah SWT yang senantiasa melimpahkan Rahmat-Nya, dan atas kebaikan dan perlindungan-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
2. Andira sebagai Penulis yang telah memperjuangkan perkuliahan ini dari awal hingga akhir, dan telah bertahan sebaik mungkin.
3. Orang Tua Penulis, Papa dan Mama yang Penulis sayangi dan telah memberikan dukungan baik materil maupun immateril, kasih sayang, dan doa restunya kepada Penulis hingga saat ini.
4. Dosen Pembimbing dan Dosen Penguji yang membimbing Penulis dengan sangat baik dalam menyelesaikan Penulisan Hukum, beserta seluruh dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuannya selama Penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
5. Keluarga Besar dan Sahabat Penulis yang selalu memberikan semangat dan mendoakan Penulis.
6. Almamater Universitas Diponegoro.
7. Seluruh pihak yang membaca Penulisan Hukum yang telah Penulis susun.

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wakarokatuh,

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT Yang Maha Pengasih Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul **“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kota Depok”**. Tujuan dari disusunnya penulisan hukum ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penulis menyadari dalam menyelesaikan penulisan hukum ini banyak memperoleh dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Berdasarkan hal tersebut, dengan rasa hormat penulis menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, antara lain kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Prof Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Dr. Tri Laksmi Indreswari, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
4. Solechan, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Bidang Sumber Daya Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
5. Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H selaku Ketua Program S-1 Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

6. Marjo, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah dengan sukarela memberikan waktu dan pikirannya untuk memberikan arahan kepada Penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
7. Sukinta, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah sukarela memberikan waktu dan pikirannya untuk memberikan arahan kepada Penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini
8. Ibu Novira Maharani Sukma, S.H., M.H selaku Dosen Wali yang telah sukarela memberikan waktu dan arahnya kepada Penulis
9. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Universitas Diponegoro yang menjadi figur pendidik, mentor, dan rekan diskusi bagi Penulis yang juga telah memberikan Penulis wawasan keilmuan yang baru sehingga Penulis dapat menjadi pribadi yang lebih berkembang.
10. Orang tua Penulis, Dadang M. Fuad dan Dian Paulina Pangaribuan yang telah memberikan dukungan dan doa kepada Penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
11. Saudara Penulis Andini Rachmania dan Muhammad Aditya Firdaus.
12. Keponakan Penulis Mikail Emir Abimanyu, Mikayla Naura Abhinaya, dan Mikala Akmal Abisatya.
13. Kepada sahabat seperjuangan Penulis di Tembalang, Tasia, Dyandra, Bil, Razan, Lavia, Alya, Cessa, Bebe, Mimif, Oca, dan Rey.
14. Sahabat penulis yang telah mendengarkan segala keluh kesah perjuangan penulisan skripsi ini Ary Yunian Putri.



15. Terima kasih sedalam-dalamnya kepada Kofinery, AnakPanah, UrbanPlus, Peacock, Antarakata, Ejaan, dan Pelangi yang telah menjadi tempat favorit penulis semasa kuliah.
16. Terima kasih kepada sami seneng, SBC, nio, cak dul, bang amir, pandawa, kalsa, oharang, dak nalgae, dan mas budi yang tetap membuat penulis kenyang.
17. Terima kasih kepada Griya Ida, Griya Almeera, dan Queen Baraak yang telah menjadi tempat bertukar pikiran bersama sahabat-sahabat penulis.
18. Terima kasih kepada JW yang telah senantiasa membawa kami ke tempat-tempat seru.

Semarang, 31 Maret 2024

Andira Nurullita

## ABSTRAK

Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang diajukan oleh debitur untuk meminjam sejumlah uang kepada kreditor baik bank maupun koperasi. Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Seringkali dalam suatu perjanjian kredit, debitur tidak dapat melakukan pembayaran utang, sehingga dapat dikatakan kredit macet. Penanganan kredit macet dengan menggunakan upaya penyelamatan teknik 3R (*rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*), namun apabila upaya-upaya tersebut belum berhasil, maka dapat dilakukan upaya hukum melalui lelang.

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui penyelesaian sengketa kredit macet di Bank Negara Indonesia Tbk (PERSERO) Cabang Kota Depok, mengetahui eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan atas sengketa kredit macet di Bank Negara Indonesia Tbk (PERSERO) Cabang Kota Depok, serta mengetahui hambatan dalam eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan atas sengketa kredit macet di Bank Negara Indonesia Tbk (PERSERO) Cabang Kota Depok.

Metode pendekatan yang digunakan penulis yaitu yuridis empiris dengan analisis kualitatif. Jenis data yang digunakan yaitu data primer yang didapatkan melalui hasil wawancara dengan narasumber, data sekunder dengan bahan hukum primer seperti aturan perundang-undangan, sekunder seperti buku, jurnal, dan artikel, serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia.

Hasil yang dapat ditarik dari penelitian ini, yaitu (1) penyelesaian sengketa kredit macet di Bank Negara Indonesia Tbk (Persero) Cabang Kota Depok dengan menggunakan upaya penyelamatan 3R (*rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*), namun apabila tidak dapat ditangani dengan upaya-upaya tersebut, maka bank dapat mengajukan lelang melalui pelelangan umum; (2) KPKNL dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan atas sengketa kredit macet di Bank Negara Indonesia Tbk (PERSERO) Cabang Kota Depok sesuai dengan PMK 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; serta (3) Hambatan-hambatan dalam eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan atas sengketa kredit macet di Bank Negara Indonesia Tbk (PERSERO) Cabang Kota Depok.

**Kata kunci:** Eksekusi, Jaminan, Hak Tanggungan, Kredit Macet, BNI.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGUJIAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan .....	7
D. Manfaat .....	7
1. Manfaat Teoritis.....	8
2. Manfaat Praktis .....	8
E. Metode Penelitian .....	8
1. Pendekatan Penelitian .....	8
2. Spesifikasi Penelitian .....	9
3. Jenis Data.....	9
4. Metode Pengumpulan Data .....	11

5. Lokasi Penelitian.....	12
6. Metode Analisis Data .....	12
F. Sistematika Penulisan .....	12
G. Orisinalitas Penelitian .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>17</b>
A. Tinjauan tentang Jaminan Hak Tanggungan.....	17
1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan.....	17
2. Pihak-Pihak dalam Jaminan Hak Tanggungan .....	19
3. Objek dalam Jaminan Hak Tanggungan .....	22
4. Proses Pembebanan dalam Jaminan Hak Tanggungan .....	24
B. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	26
1. Pengertian Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	26
2. Syarat Sah Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	32
3. Bentuk Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	35
4. Berakhirnya Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	36
5. Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	38
C. Eksekusi dalam Perkara Perdata.....	40
1. Pengertian Eksekusi dalam Perkara Perdata.....	40
2. Asas – Asas Eksekusi dalam Perkara Perdata .....	42
3. Prosedur Eksekusi dalam Perkara Perdata .....	44
4. Macam – Macam Eksekusi dalam Perkara Perdata .....	46
5. Eksekusi Terhadap Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	47

<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>50</b>
A. Penyelesaian Sengketa Kredit Macet di Bank Negara Indonesia Tbk (PERSERO) Cabang Kota Depok.....	50
B. Eksekusi Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Atas Sengketa Kredit Macet di Bank Negara Indonesia Tbk (PERSERO) Cabang Kota Depok .....	61
C. Hambatan dalam Eksekusi Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Atas Sengketa Kredit Macet di Bank Negara Indonesia Tbk (PERSERO) Cabang Kota Depok.....	81
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>90</b>
A. Simpulan.....	90
B. Saran.....	93
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>95</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>101</b>