



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI
ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN DEBITOR
YANG WANPRESTASI**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan Pendidikan
Program Studi Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :

**Mahestu Priya Utama
NPM: 221003742019646**

**SEMARANG
2025**



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI
ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN DEBITOR
YANG WANPRESTASI**

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji
Dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Hukum Program Sarjana

Disusun Oleh:

Mahestu Priya Utama

NPM: 221003742019646

Mengesahkan

Tim Penguji

Ketua

Mig Irianto Legowo, S.H., M.Si

NUPTK. 1442740641130092

Anggota I

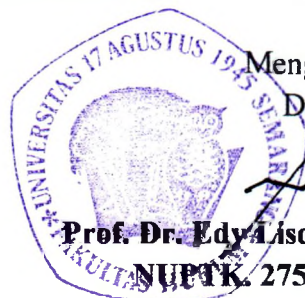
Prof. Dr. Sri Mulyani, S.H., M.Hum

NUPTK. 9246744645230083

Anggota II

Dr. Purwanto, S.H., M.Si

NUPTK. 7735740641130112



Mengetahui,

Dekan

Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.

NUPTK. 2757741642130072

SEMARANG

2025

ABSTRAK

Seringkali lelang eksekusi hak tanggungan tidak didahului dengan permohonan eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri, namun langsung melakukan pelelangan umum di Kantor lelang dengan dasar Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut: 1) Bagaimana pelaksanaan eksekusi atas jaminan hak tanggungan debitor yang wanprestasi? 2) Hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi atas jaminan hak tanggungan debitor yang wanprestasi?. Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative (*normative legal research*). Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang menggambarkan kaidah hukum hukum dan memberikan penilaian terhadap hasil penggambaran tersebut tanpa bermaksud memberikan kesimpulan yang bersifat umum. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi atas jaminan hak tanggungan debitor yang wanprestasi didasarkan pada ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dilakukan dalam 3 (tiga) cara, yaitu: eksekusi atas kekuasaan sendiri, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi atas jaminan hak tanggungan debitor yang wanprestasi, yaitu: kreditor melakukan pelelangan umum tanpa melalui proses permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RGB.

Kata Kunci: *Eksekusi, Jaminan Hak Tanggungan, Wanprestasi*

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Surat Pernyataan	iv
Motto dan Persembahan.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Abstrak.....	viii
Daftar Isi.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah	5
C. Perumusan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Kegunaan Penelitian.....	6
F. Sistematika Penyusunan Skripsi	7
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit	9
1. Pengertian Perjanjian	9
2. Asas-Asas Perjanjian	11
3. Syarat Sahnya Perjanjian	14
4. Pengertian Perjanjian Kredit	16

	B. Tinjauan tentang Tentang Hak Tanggungan	18
	1. Pengertian Hak Tanggungan	18
	2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan	22
	3. Eksekusi Hak Tanggungan	27
BAB III	: METODE PENELITIAN	
	A. Tipe Penelitian	34
	B. Spesifikasi Penelitian	34
	C. Sumber Data	35
	D. Metode Pengumpulan Data	35
	E. Metode Penyajian Data	37
	F. Metode Analisis Data	38
BAB IV	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Pelaksanaan Eksekusi Atas Jaminan Hak Tanggungan Debitor yang Wanprestasi	39
	B. Hambatan yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Eksekusi Atas Jaminan Hak Tanggungan Debitor yang Wanprestasi	66
BAB IV	: PENUTUP	
	A. Kesimpulan	68
	B. Saran	69

Daftar Pustaka