

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Cidera Janji merupakan keadaan dalam hal salah satu pihak dalam kontrak melanggar kewajibannya untuk bertindak sejalan dengan persyaratan-persyaratannya tersebut. Kegagalan untuk melakukan tugas apa pun, menyelesaikannya terlambat, atau menyelesaikannya selain dari yang dijanjikan merupakan cidera janji, dan melakukan prestasi yang dilarang dalam perjanjian merupakan contoh cidera janji. Adanya cidera janji tidak selalu dikaitkan dengan keadaan sengaja yang dilaksanakan oleh salah satu pihak melainkan dapat berupa *force majeure* atau biasa disebut dengan keadaan memaksa yang membuat debitur gagal menjalankan pemenuhan prestasi kepada kreditur karena adanya kejadian diluar dari kuasa debitur. Sehingga dalam berbagai perkara mengenai cidera janji ini dirasa sangat merugikan kreditur sebagai pemilik modal yang pada dasarnya juga membutuhkan modal tersebut guna menutupi segala kebutuhan kreditur pada sektor lain.

Istilah *Force Majeure* sering disebut, *Overmacht*, *Act of God*, Keadaan Memaksa, Keadaan Darurat, atau Keadaan kahar. Penggunaan Istilah *Force Majeure*, keadaan memaksa, keadaan darurat, keadaan kahar sering digunakan dalam perjanjian (kontrak) jual-beli, sewa menyewa, perjanjian (kontrak) antara Pemerintah dengan rekanan, perjanjian (kontrak) antara pelaku usaha dalam dan luar negeri. Dalam praktik penggunaan kata

Force Majeure di dalam isi perjanjian senantiasa selalu ada dan biasanya dicantumkan pada akhir klausula perjanjian.¹ Contoh dari keadaan memaksa ini seperti halnya bencana alam maupun bencana akibat covid-19, sehingga dari beberapa hal tersebut membuat debitur tidak bisa melakukan prestasinya dalam pembayaran utang.

Pihak bank atau kreditur selalu mengharapkan agar debitur dapat memenuhi komitmennya pada saat memberikan kredit dalam mengembalikan kredit yang telah diterimanya tepat pada waktunya. Kenyataannya, tidak semua pinjaman yang dikeluarkan oleh bank dapat berjalan lancar. Tidak jarang juga pinjaman bermasalah karena ketidakmampuan debitur untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu karena kesepakatan dalam kontrak kredit antara debitur dan perusahaan perbankan. Penyebab masalah kredit seperti ketidakmampuan debitur untuk bekerja atau usahanya bangkrut dan kegagalan usaha sebagai alasan dari turunnya pemasukan bisnis usaha debitur atau kesengajaan debitur karena sifat debitur yang tidak baik yang menyebabkannya tidak membayar.²

Bergantung pada keadaan debitur, kreditur berusaha untuk memulihkan utangnya dengan cara menjual barang jaminan debitur, maka lahirlah Undang-Undang hak tanggungan No. 4 Tahun 1996 untuk menciptakan kepastian hukum terhadap hak kreditur yang melekat kuat,

¹ Edy Lisdiyono, Guru Besar Ilmu Hukum UNTAG Semarang, *Force Majeure Dalam Praktek Putusan Peradilan Di Indonesia*, dalam materi power point webinar tahun 2020.

² Lusia Sulastri, *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Dilaksanakannya Lelang Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 2, No. 1, Januari-April 2015, Hal. 1.

dengan ciri “mudah dan pasti”. Tetapi pada kenyataannya tidak demikian. Proses penanganan piutang tak tertagih melalui lelang seringkali menimbulkan perlawanan dari debitur (nasabah) berupa gugatan perdata di pengadilan negeri.³

Salah satu jaminan berharga adalah agunan debitur, yang berfungsi sebagai penyelamat utama jika terjadi krisis kredit. Dilaksanakannya, realisasi, atau eksekusi jaminan debitur dapat dilaksanakan sejalan dengan persyaratan hukum yang berlaku untuk mengganti kerugian bank. Moch. Isnaeni mengklaim sebanyak itu karena hak jaminan kebendaan memudahkan eksekusi jaminan. Kreditur berwenang memakai lembaga hukum parate eksekusi untuk melakukan eksekusi jaminan yang sederhana, cepat, dan mudah dalam hal terjadi cidera janji debitur.⁴

Lembaga penyitaan jaminan mempunyai keuntungan besar dalam kasus perdata yang melibatkan masalah seperti utang. Penyitaan barang dimaksudkan untuk memastikan penegakan putusan di masa depan, pertama-tama barang-barang milik tergugat, barang bergerak dan tidak bergerak dalam proses saat ini, atau dengan kata lain, benda-benda ini tidak boleh dipindahkan, dipindahkan, ditukar. atau dijual atau dialihkan kepada orang lain. Penyitaan tidak hanya berlaku terhadap barang milik tergugat saja. Penyitaan ini, yang dikenal sebagai *revindicatoir beslag*, juga termasuk barang bergerak milik penggugat yang dimiliki oleh tergugat. Barang

³ *Ibid*, Hal. 1.

⁴ Moch.Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Yogyakarta, LaksBang Pressindo, 2017, Hal. 125-126.

bergerak milik penggugat yang dimiliki oleh tergugat, seperti ketika tergugat meminjam barang bergerak milik penggugat tetapi menolak untuk mengembalikannya, ia dapat meminta penggugat untuk menyita barang tersebut.⁵

Perihal syarat-syarat untuk dapat diletakkannya sita jaminan telah diatur dalam Pasal 227 *Herzien Inlandsch Reglement. Herzien Inlandsch Reglement* atau biasa disebut dengan HIR sebagai pedoman yang dipakai sebagai acuan dalam dilaksanakannya persidangan hukum acara perdata yang di khususkan di wilayah Jawa dan Madura. Dari persyaratan Pasal 227 Menurut *Regulasi Herzien Inlandsch*, untuk meminta penyitaan barang jaminan, harus ada klaim yang masuk akal bahwa debitur berusaha menggelapkan atau melarikan diri dengan hartanya sementara keputusan hakim sedang menunggu atau sebelum itu dilakukan. Penggugat tidak dapat memaksakan penyitaan agunan jika tidak cukup bukti bahwa kekhawatiran tergugat akan menyebabkan dia mengalihkan hartanya.

Kenyataannya masih banyak kendala dalam tata kelola perbankan nasional, dimana bank sering mengalami kemacetan kredit yang disebabkan oleh kesengajaan debitur (debitur cidera janji), serta eksekusi benda jaminan yang melekat objek Hak Tanggungan. Sebenarnya, sudah ada cara eksekusi KPR yang jika dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan akta KPR, dapat diselesaikan lebih cepat, dengan biaya lebih murah, dan lebih mudah. Metode

⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Mandar Maju, 1989, Hal. 913.

ini dikenal sebagai *parate* yang dapat dieksekusi. Kreditur sudah berhak menjual barang yang digadaikan dalam pelelangan umum karena mereka adalah pemilik hak tanggungan yang pertama.

No.	Tahun	Macet
1.	2017	8
2.	2018	10
3.	2019	9
4.	2020	14
5.	2021	11
6.	2022	8
	Jumlah:	60

Tabel 1
Data Kredit Macet Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali 2017-2022.
Sumber: Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali

Tabel di atas merupakan hasil rekapitulasi yang didapat dari Bank Mandiri KC Surabaya gentengkali terhadap debitur yang kreditnya mengalami kemacetan dalam periode lima tahun terakhir yakni sejak 2017-2022. Dari total debitur yang melakukan kredit macet tersebut bisa dibilang tidak sedikit yaitu dengan jumlah 60 debitur. Alasan dari adanya kredit macet ini bermacam-macam mulai dari kesengajaan debitur, kemerosotan usaha, hingga terjadinya bencana yang tidak bisa diprediksi. Jumlah tertinggi ada pada tahun 2020, hal ini dikarenakan kemerosotan hasil usaha dari berbagai

sektor dikarenakan pandemi covid-19 sehingga hal ini mengakibatkan debitur gagal dalam menjalankan kewajibannya. Dari keadaan demikian kreditur telah menerima jaminan yang sebelumnya telah diikat oleh sertifikat hak tanggungan milik debitur memiliki hak untuk menjual agunan tersebut untuk diambil pelunasannya.

Sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kantor badan pertanahan nasional mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan sejalan dengan Pasal 14 UUHT. “UNTUK KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN YANG MAHA ESA” yang tertulis irah-irah pada Sertifikat Hak Tanggungan, memberikan kekuatan eksekutif yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hak tanggungan atas tanah.⁶

Sebagai bentuk dilaksanakannya di lapangan, tidak semua dari persyaratan dalam Undang-undang maupun norma lain yang dilaksanakan sejalan dengan aturan yang berlaku. Masih banyak terdapat ketidak sejalan aturan dan terjadinya sehingga hal tersebut tentu saja akan sangat merugikan kreditur apabila tidak terdapat aturan yang transparan dan konkret untuk dilaksanakan. Sehingga dengan adanya dilaksanakannya yang berlawanan dengan peraturan yang ada maka akan bertentangan dengan norma yang berlaku dan berpotensi dapat menyebabkan kerugian hak dan kepentingan

⁶ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1999, Hal. 105.

kreditur jika berdasarkan apakah perilaku tersebut dianggap tepat oleh populasi umum.

Perkara ini bermula dari adanya perjanjian kredit yang dilaksanakan antara debitur dan kreditur dengan nomor akta perjanjian kredit pemilikan rumah *take over* R08.SGK/0034/KPR/2017 No. 32 tanggal 16 Februari 2017, sebesar Rp. 4.081.500.000,00 (empat milyar delapan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah); dan perjanjian kredit mandiri KPR multiguna (*top up* KPR) nomor R08.SGK/0026/MGM/2017 No. 33 tanggal 16 Februari 2017, sebesar Rp. 6.735.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah). Dengan memberikan agunan berupa 1 bidang tanah dan bangunan sejalan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2200/ medokan semampir, keluarahan medokan semampir, kec. Sukolilo, kodya Surabaya seluas: 596 m², atas nama AB, sejalan IMB. Nomor 188/2160-92/402.4.6/2003 tanggal 8 Mei 2003. Pada objek jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I untuk dan atas nama pemegang hak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk/ Terlawan I, sejalan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya II, yaitu SHT Peringkat I No. 01774/2017 tanggal 11 April 2017 (untuk selanjutnya disebut “Agunan Kredit”). Sehingga atas perjanjian kredit tersebut dari kedua belah pihak telah menimbulkan hubungan hukum.

Pada dilaksanakannya debitur tidak mampu melakukan prestasinya kepada kreditur dengan alasan yang kurang jelas dan kreditur telah diberikan upaya peringatan berupa surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada

debitur, akan tetapi debitur tidak melakukan itikad baik serta debitur mendalilkan bahwasannya kreditur melakukan upaya perbuatan melanggar hukum dengan akan menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan umum dan meminta restrukturisasi kredit atas dasar gugatan Pasal 1365 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Selanjutnya bahwa restrukturisasi kredit yang diajukan debitur tidak sejalan dengan persyaratan Pasal 52 dan Pasal 53 Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Umum. Sehingga perbuatan debitur yang tidak beritikad baik untuk melakukan prestasinya tersebut merupakan tindakan cidera janji kepada kreditur.

Penelitian terkait perlindungan hukum kreditur kepada pengeksekusian objek jaminan hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji ini sudah ada sebelumnya. Dari hasil penemuan Penulis terdapat beberapa penelitian terdahulu yaitu skripsi yang disusun oleh Rini Afrida yang membahas mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dengan memakai metode penelitian normatif. Selanjutnya terdapat penelitian terdahulu yang berupa jurnal dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur, Kreditur Atas Jaminan Hak Tanggungan Dalam Dilaksanakannya Lelang Dan Eksekusi” yang mengatur peran pemerintah dalam menjamin perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur atas jaminan hak tanggungan selama

dilaksanakannya dan dilaksanakannya lelang, serta perlindungan dan penegakan hukum yang menjamin kepastian hukum yang wajar bagi debitur dan kreditur atas hak tanggungan ketika dilaksanakan lelang dan eksekusi dengan memakai metode penelitian yuridis normatif. Adapun perbedaan dari penelitian terdahulu dan penelitian ini yaitu terletak pada objek pembahasan yaitu dengan melakukan penelitian melalui proses wawancara kepada kreditur serta membahas mengenai perlindungan hukum saat eksekusi dilaksanakan dan hambatan yang dialami kreditur pada dilaksanakannya parate eksekusi objek jaminan hak tanggungan terhadap debitur yang melakukan cidera janji dengan memakai metode penelitian yuridis empiris.

Berdasarkan uraian di atas, maka urgensi pada penulisan ini adalah untuk mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur pada dilaksanakannya eksekusi objek jaminan hak tanggungan dan mengetahui hambatan yang dialami kreditur pada dilaksanakannya eksekusi objek jaminan hak tanggungan. Sehingga pada penelitian ini Penulis bermaksud untuk meneliti lebih lanjut dan mengangkatnya dalam skripsi dengan berjudul:

“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP DILAKSANAKANNYA EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM HAL DEBITUR CIDERA JANJI PADA BANK MANDIRI KC SURABAYA GENTENGKALI”.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum kreditur pada pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan di bank mandiri kc surabaya gentengkali?
2. Apa hambatan yang dialami oleh bank mandiri kc surabaya gentengkali selaku kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yakni:

1. Untuk mengetahui bentuk dan menganalisis perlindungan hukum yang dipunyai kreditur pada dilaksanakannya eksekusi objek jaminan hak tanggungan di bank mandiri kc surabaya gentengkali.
2. Untuk mengetahui hambatan yang dialami oleh bank mandiri kc surabaya gentengkali selaku kreditur dalam dilaksanakannya eksekusi.

1.4. Manfaat Penelitian

Penulis dan pihak lain diantisipasi untuk mendapatkan manfaat dari penelitian ini. Berikut manfaat dari penelitian ini:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diantisipasi berkontribusi dalam bentuk informasi kepada masyarakat umum tentang eksekusi barang agunan milik debitur yang dijadikan agunan pinjaman bank dan

menjadi sumber bagi peneliti selanjutnya yang melakukan investigasi serupa.

1.4.2. Manfaat Praktis

Studi ini diantisipasi dapat berkontribusi bagi perkembangan teori di bidang hukum, spesifiknya dalam topik-topik berhubungan dengan hukum jaminan.

1.5. Tinjauan Umum

1.5.1. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum

Hukum sebagai alat berfungsi dalam menyediakan perlindungan hukum untuk pihak-pihak yang rentan, khususnya perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu pemberi pinjaman/penjamin. Secara umum, kita dapat memahami bahwa pemberi pinjaman mempunyai posisi yang kuat dalam perjanjian pinjaman sebelum perjanjian disetujui.

Pemenuhan kewajiban dan tujuan hukum itulah yang merupakan perlindungan hukum. Subyek yang mempunyai hak hukum dapat mendapatkan perlindungan hukum apabila kewajiban dan tujuan hukum dapat dilaksanakan secara efektif. Philipus M. Hadjon membedakan dua jenis perlindungan hukum berdasarkan desainnya: perlindungan hukum represif, yang mengintervensi untuk menyelesaikan konflik dan perselisihan yang ada atau yang akan

datang, dan perlindungan hukum preventif, yaitu hukum yang mencegah timbulnya konflik dan perselisihan.⁷

Kedamaian dan ketertiban dapat dipertahankan dalam masyarakat melalui aturan hukum, yang memungkinkan individu untuk melindungi kepentingan mereka dalam hubungan interpersonal. Perlindungan kepentingan masyarakat melalui norma-norma atau aturan-aturan itulah yang dimaksud dengan hukum. Sebagai seperangkat aturan atau metode, hukum mempunyai unsur umum dan normatif. Berwatak normatif karena menetapkan perilaku yang boleh dan yang dilarang serta tata cara yang harus dipatuhi, sehingga bersifat luas karena berlaku untuk semua orang.⁸

Memberikan perlindungan hukum kepada orang-orang yang kepentingannya telah dikompromikan adalah bagaimana hukum mewujudkan fungsinya dalam masyarakat. Konflik masyarakat harus diselesaikan sejalan dengan hukum yang relevan untuk menghindari keadilan yang keras. Untuk mencapai kehidupan yang seimbang, tatanan sosial yang sehat harus ditetapkan sebagai tujuan utama hukum sebagai pembela kepentingan manusia.

Peran hukum, menurut Sudikno Mertokusumo, adalah membagi hak dan kewajiban di antara anggota masyarakat, dengan kekuasaan untuk membagi dan mendahulukan hak, dengan tujuan

⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Makassar, Peradapan, 2007, Hal. 2.

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, Hal. 39.

untuk menegakkan ketertiban demi melindungi kepentingan rakyat, penyelesaian dan pemeliharaan masalah hukum. kepastian hukum. Subekti mengklaim bahwa buku Sudikno Mertokusumo itu menegaskan bahwa tujuan hukum adalah untuk memajukan tujuan negara, yaitu membuat warga negaranya lebih bahagia dan lebih sejahtera.⁹

1.5.2. Tinjauan Tentang Perjanjian

1.5.2.1. Pengertian Perjanjian

Buku III KUH Perdata terkait persyaratan-persyaratan yang mengatur tentang perjanjian. Bertentangan dengan kesepakatan, istilah "perjanjian" mempunyai arti yang lebih luas. Sulit untuk memberikan definisi yang memuaskan tentang sesuatu, dan setiap orang akan menawarkan definisi yang berbeda. Demikian menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁰

Suatu hubungan hukum yang menyangkut harta benda antara dua orang disebut perjanjian dimana salah satu

⁹ *Ibid*, Hal. 57-61.

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur Bandung, 1981, Hal. 11.

pihak berjanji atau dianggap telah menjanjikan sesuatu dan berhak menuntut agar janji itu dilaksanakan.¹¹

Sementara itu, menurut Purwahid Patrik, perjanjian tersebut mirip dengan Pasal 1313 KUH Perdata yang juga memakai kata-kata Rutten. Bahwa perjanjian adalah transaksi hukum yang terjadi menurut persyaratan formal dari undang-undang yang berlaku, tergantung pada apakah pernyataan kehendak dua orang atau lebih sejalan dengan penciptaan konsekuensi hukum untuk kepentingan salah satu dari mereka, pihak atas biaya pihak lain atau untuk keuntungan dan biaya kedua belah pihak.¹²

1.5.2.2. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang dapat ditegakkan secara hukum adalah kontrak yang diakui oleh hukum dan memenuhi persyaratan hukum untuk dianggap sebagai perjanjian yang sah. Sejalan dengan Pasal 1320 KUH Perdata.¹³ Syarat-syarat sah nya perjanjian adalah:

1. Setuju dengan pengikat diri (*teons*); Keadaan kesepakatan antara para pihak tentang hal pokok perjanjian itulah yang diindikasikan dengan istilah “perjanjian”. Pokok-pokok

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur Bandung, 1981, Hal. 11.

¹² Purwadi Patrik, *Hukum Perdata I (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*, Semarang, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1997, Hal. 49.

¹³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992, Hal. 125.

perjanjian terdiri dari syarat-syarat dan tujuan perjanjian; apa kemauan satu pihak, pihak lain juga menginginkannya. Mereka mengharapkan hal yang sama sebagai balasannya. Akibatnya, tidak ada lagi ruang untuk negosiasi dalam perjanjian ini.

Perjanjian tersebut bersifat bebas, artinya benar-benar merupakan kehendak bebas para pihak; tidak ada pihak yang mencoba memaksanya. Juga tidak ada kekeliruan atau penipuan dalam arti mengabulkan amanat dari (Pasal 1321 dan 1322 dan 1328 KUH Perdata).

2. Cakap dalam pembuatan perjanjian (*capacity*):

kompetensi dalam melaksanakan tindakan hukum. Aktivitas hukum adalah tindakan yang berpotensi mengakibatkan hukum.

3. Ada suatu hal spesifik (*a certain subject matter*):

Perjanjian tersebut mempunyai tujuan. Tujuan perjanjian adalah pencapaian (perjanjian pokok). Prestasi merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur. Prestasi meliputi: memberikan sesuatu, melaksanakan sesuatu, atau tidak melaksanakan apapun. KUH Perdata (Pasal 1234).

4. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*).

Dilarang jika melanggar ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.

Sekalipun syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, perjanjian itu tetap sah, tetapi salah satu pihak berhak untuk meminta pembatalannya (perjanjian itu dapat dibatalkan). Jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka akad tersebut batal. Ini adalah kondisi objektif.

Sebagaimana tertera dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan:

1. Siapa pun yang membuat perjanjian yang mengikat secara hukum dan sah maka melakukannya sejalan dengan hukum yang disetujui.

Kebebasan masing-masing individu dalam pembuatan perjanjian dengan siapa pun, mengenai apa pun, selama tidak melanggar hukum. Ini menunjukkan bahwa persyaratan kontrak mengikat secara hukum dan harus diikuti. Frasa “apa yang telah dilaksanakan secara sah” mengandung arti bahwa penerbit akan terikat dengan perjanjian tersebut jika sejalan dengan undang-undang, kebiasaan, atau kesusilaan. Jika terjadi pelanggaran perjanjian, pihak yang mengalami kerugian dapat meminta ganti rugi dari pihak lain. Perjanjian batal jika terjadi perbedaan pendapat.

2. Bahwa membatalkan perjanjian membutuhkan persetujuan kedua pihak, atau dengan alasan yang diatur dalam undang-undang.

1.5.2.3. Asas-Asas Perjanjian

Hukum Perdata melalui KUH Perdata mengatur asas-asas perjanjian dan mengarahkan dilaksanakannya, yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Sistem hukum kontrak terbuka di Indonesia berarti bahwa hukum dapat membuat kontrak sepanjang tidak melanggar aturan.¹⁴

2. Asas Konsensual

Konsep perjanjian merupakan inti dari hukum perjanjian. Kemitraan berasal dari kata Latin "konsensus", yang merupakan Bagian 1320 angka 1 KUH Perdata dan berfungsi sebagai dasar untuk prinsip persetujuan. Artinya, para pihak harus menyepakati perjanjian tersebut.

3. Pasal 1338 angka 1 KUH Perdata menjelaskan asas kekuatan mengikat suatu perjanjian, memberikan pernyataan bahwa setiap perjanjian yang ditandatangani

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian, Cetakan ke-X*, Jakarta, PT. Intermasa, 1985, Hal. 6.

secara sah, kedudukan perjanjian itu sama dengan hukum yang berlaku bagi pokok perjanjian.

4. Asas Itikad Baik

Setiap pihak dalam perjanjian harus selalu berniat untuk menindaklanjuti dan mewujudkan perjanjian tersebut seefisien mungkin.

5. Asas Kepercayaan

Mari kita asumsikan bahwa penandatanganan kontrak nantinya akan memenuhi semua kewajiban timbal baliknya.

6. Asas keseimbangan

Mewajibkan kedua belah pihak untuk menghormati kewajiban kontrak mereka. Namun, kreditur berhak memakai kekerasan dan, jika perlu, menuntut pengembalian harta debitur jika debitur lalai memenuhi kewajibannya.

7. Asas Kepatutan

Pasal 1339 KUH Perdata, yang membahas mengenai syarat-syarat perjanjian, mengatur asas ini.

8. Asas Kebiasaan

Tidak hanya apa yang sudah diatur secara terlihat dan juga apa yang lazim terjadi di masyarakat tempat terjadinya

terikat oleh kesepakatan. Pasal 1339 sampai 1347 KUH Perdata menjadi dasar untuk ini.

1.5.3. Tinjauan Tentang Debitur dan Kreditur

1.5.3.1. Tinjauan Tentang Debitur

Mengenai pengertian debitur juga telah dicantumkan dan dijabarkan pada Pasal 1 Angka 3 UUHT.¹⁵ Dapat ditarik kesimpulan berypa debitur sebagai pihak penerima dana pinjaman dan wajib melunasi utangnya kepada kreditur sejalan dengan kesepakatan.

Pihak yang wajib membayar utangnya kepada kreditur disebut sebagai debitur. Debitur dapat berupa individu, bisnis, atau perusahaan. Kewajiban timbul dari transaksi yang berasal dari pinjaman tunai yang dibayar oleh debitur antara perjanjian yang dibuat oleh para pihak, atau dari perjanjian yang disetujui bersama untuk penjualan barang atau bentuk layanan. Jika debitur tidak dapat atau tidak dapat membayar utangnya seperti persetujuan yang sudah dibuat dan jika debitur tidak dapat membayar utang krediturnya, maka kreditur akan memakai agunan debitur sebagai agunan bantuan pinjaman. mempunyai wewenang untuk mengakuisisi surat utang debitur.

¹⁵ Bunyi Pasal 1 angka 3 UUHT.

1.5.3.2. Tinjauan Tentang Kreditur

Kreditur dalam kedudukannya sebagai subjek hukum, merupakan pihak yang memberikan kredit atau pihak yang mempunyai piutang dalam suatu perbuatan hukum berupa utang piutang. Disebutkan juga pengertian kreditur yang tertuang dalam "Pasal 1 angka 2 UUHT menyatakan: kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu".¹⁶ Dalam hal kreditur sebagai pemberi kredit, dapat diklasifikasikan kreditur dari perorangan ataupun badan hukum yang dalam penelitian ini disebut dengan Bank. diartikan bahwa bank merupakan suatu lembaga pembiayaan dalam memberikan dana berupa pinjaman uang kepada masyarakat.

Secara garis besar pengertian kreditur dikaitkan dengan pihak yang menerima piutang (debitur). Jika ada kreditur tentu disitu ada debitur dalam ranah hutang piutang ataupun pinjam meminjam. Individu yang berkomitmen pada kesepakatan pinjaman dikenal sebagai debitur. Debitur merupakan pihak yang mendapatkan pinjaman berupa uang dari pihak kreditur. R. Setiawan menggambarkan *Schuld* dan *Haftung* sebagai dua komponen debitur dalam bukunya *The Principles of the Law of Engagement*, yakni:

¹⁶ Bunyi Pasal 1 angka 2 UUHT.

1. *Schuld* merupakan utang terhadap kreditur
2. *Haftung* merupakan nilai harta debitur yang dipakai untuk melunasi perikatan.

Diputuskan bahwa bank atau lembaga keuangan lain yang mempunyai piutang karena suatu perjanjian atau undang-undang adalah kreditur.¹⁷ Seseorang atau badan hukum, seperti bank, lembaga pembiayaan, lembaga penggalangan dana, atau lembaga penjaminan lainnya, dapat menjadi pemilik piutang dalam skenario ini.

Sejalan dengan Pasal 1 angka 2 dan 3 Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Tahun 2004 No. 37 berbunyi sebagai berikut:

1. Debitur adalah orang yang berutang karena perjanjian atau undang-undang dan dapat dituntut untuk membayarnya.
2. Orang yang mempunyai hutang yang dapat ditagih di pengadilan karena perjanjian atau undang-undang disebut kreditur.

1.5.4. Tinjauan Tentang Objek Jaminan

1.5.4.1. Tinjauan Tentang Jaminan

Hal yang lumrah adalah kegiatan ekonomi masyarakat. Pada akhirnya, kegiatan tersebut membutuhkan

¹⁷ Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta, Atalya Rileni Sudeco, 2003, Hal. 118.

fasilitas kredit untuk menjalankan dan mengembangkan usahanya. Perjanjian penjaminan (agunan) selalu melekat pada fasilitas kredit sebagai sarana pengurangan risiko dalam mengantisipasi terjadinya kredit macet atau kredit macet.

“Terjemahan bahasa Belanda, *Zekerheid* atau *Cautie*, dari sinilah istilah jaminan mendapatkan namanya. *Zekerheid* atau *Cautie*, dimana debitur menjamin pembayaran tagihan kreditur. Disebut juga agunan, selain istilah jaminan.¹⁸ Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan memuat istilah “agunan”.¹⁹ Jaminan, menurut M. Bahsan, adalah segala sesuatu yang ditawarkan debitur kepada bank sebagai kreditur sebagai imbalan atas janji pelunasan pinjaman dan piutang masyarakat.

Menurut Hadisoeparto pengertian berupa dalam memberikan keyakinan kepada debitur bahwa ia akan menyelesaikan kewajibannya dalam pelunasan utangnya yang dapat dinilai dengan uang dari suatu perjanjian, maka agunan adalah sesuatu yang diserahkan kepada bank sebagai kreditur.²⁰ Jaminan (agunan) yang sering diterapkan oleh

¹⁸ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Ececucie Objek Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Aswaja, 2012, Hal. 25.

¹⁹ Bunyi Pasal 1 angka 23 UU Perbankan.

²⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2014, Hal. 22.

para pemberi kredit tidak lain berupa jaminan kebendaan tidak bergerak (tetap), karena dianggap mempunyai nilai ekonomis tinggi. Adanya perjanjian jaminan, manakala debitur cidera janji, maka kreditur dapat mengeksekusi atau menjual objek jaminan sejalan dengan persyaratan hukum yang berlaku. Sifat dari perjanjian jaminan ialah perjanjian ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Sifat dan ikutan (*accessoir*) tersebut, apabila perjanjian pokoknya telah berakhir dalam hal karena adanya pelunasan, maka perjanjian jaminan ikut serta menjadi berakhir.²¹

Definisi mengenai jaminan merupakan suatu obyek (benda) milik debitur yang diserahkan kepada kreditur sebagai agunan utang piutang. adanya jaminan ialah hal yang digemari kreditur dalam menurunkan resiko dalam pemberian kredit, jika debitur dinyatakan tidak sanggup menuntaskan seluruh kewajiban yang berhubungan dengan kredit utang piutang yang telah diberikan kreditur, adanya jaminan (agunan) adalah solusi dalam pelunasan piutang kreditur apabila tindakan debitur cidera janji meski dengan

²¹ Iswi Hariyani dan Serfianto D.P, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010, Hal. 72.

unsur paksaan untuk melunasi kredit jika tidak ingin obyek jaminannya dijual (di lelang) ataupun berpindah tangan.²²

1.5.4.2. Fungsi Jaminan

Fungsi adanya kepastian hukum dalam pelunasan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit atau piutang, serta kepastian tercapainya tujuan perjanjian, disebut jaminan yudisial. Terlebih dalam melindungi kepentingan kreditor dalam memberikan kredit manakala terjadi kredit macet yang dapat dialami oleh debitur sewaktu-waktu. Sehingga adanya jaminan dapat menjadi perlindungan kreditor dalam mendapatkan pengembalian piutang yang telah diberikannya. Jaminan ialah langkah alternatif bagi para kreditor yang akan memberikan pinjaman ataupun kredit kepada para nasabahnya sebagai langkah kehati-hatian kreditor dalam memberikan piutangnya.

1.5.4.3. Tinjauan Tentang Objek Jaminan

Jaminan kebendaan adalah salah satu jenis agunan, yang menjadi objek agunan adalah barang bergerak dan barang barang tidak bergerak yang dibuat spesifik dalam penjaminan kewajiban debitur kepada kreditor dalam hal debitur tidak mampu membayar kembali utangnya.

²² Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010, Hal 67.

Sebaliknya, istilah “jaminan” dalam jaminan kebendaan mengacu pada sasaran jaminan. Menurut Pasal 499 KUH Perdata, “setiap barang dan setiap hak yang dapat dikuasai dengan hak milik” merupakan benda (*zaak*) yang disebut sebagai benda jaminan.

1.5.5. Tinjauan Tentang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan

1.5.5.1. Dasar Kewenangan Eksekusi

Sebelum eksekusi, terlebih dahulu harus dikeluarkan surat peringatan yang merupakan syarat formal untuk segala bentuk penertiban, baik penertiban yang sebenarnya maupun untuk pembayaran sejumlah uang. Ketika pemberitahuan yang dikeluarkan berakhir, hakim ketua pengadilan negeri nantinya mengeluarkan perintah yang mengarahkan panitera atau jurusita dalam melaksanakan penegakan hukum berdasarkan Pasal 197 angka 1 HIR.²³

Parate executie dilaksanakan tanpa ada permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri. Akibatnya, eksekusi *parate executie* di luar KUHA Perdata karena tidak berdasarkan persyaratan Pasal 224 HIR.

²³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, Hal. 16.

Pitlo melanjutkan: "Banyak kelompok, terutama bisnis yang mengandalkan ukuran kinerja, jelas sangat tertarik pada fakta dan peran undang-undang, seperti teknik penegakan parade. Ini karena prosedurnya tidak harus melalui kepercayaan pengadilan, sehingga keuntungan dari otoritas eksekusi parade sangat menguntungkan bank sebagai kreditur daripada debitur jika terjadi kebangkrutan. Hal ini memungkinkan kreditur untuk mempercepat pembayaran klaim mereka dari parate eksekusi, memungkinkan kekuatan ini dipakai untuk menutup perekonomian. Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat diasumsikan bahwa asas parate eksekusi untuk mempercepat penyelesaian gugatan merupakan asas perlindungan hukum bagi pemilik jaminan pertama.²⁴

1.5.5.2. Dasar Dilaksanakannya Eksekusi

Pada umumnya putusan yang dibuat oleh hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan, tetapi tidak semuanya dapat dilaksanakan. Secara teori, hanya putusan *comdemnatoir* keputusan yang mengandung hukuman yang dapat dilaksanakan. Sementara keputusan deklaratif dan konstitutif tidak dapat dilaksanakan karena

²⁴ Rose Panjaitan, *Pengaturan dan Dilaksanakannya Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata*, Justitia Jurnal Hukum, Vol. 2, No. 2, Oktober 2018. Hal 9.

terkandung atau karena tidak ada hak atas suatu prestasi atau keputusan yang mengandung sifat dan syarat baru, dapat dilaksanakan tanpa memakai cara-cara pemaksaan.²⁵

Pasal 54 ayat 2 angka 3 menyebutkan bahwa panitera dan juru sita di bawah pimpinan ketua pengadilan melaksanakan dilaksanakannya putusan pengadilan dalam perkara perdata. dalam penyelenggaraan peradilan, dengan memperhatikan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan. Selain itu, sejalan dengan Pasal 56, ketua pengadilan wajib mengawasi dilaksanakannya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kesediaan untuk melaksanakan kewajiban yang digariskan dalam putusan hakim atau kepatuhan peserta terhadap syarat-syarat putusan, keduanya merupakan contoh dilaksanakannya putusan. Apabila pihak yang kalah tidak mau tunduk secara sukarela sebagai pihak yang kalah, maka putusan tersebut harus ditegakkan melalui tindakan peradilan.²⁶

Untuk melunasi utangnya, pemegang objek hak tanggungan menjual barang pada pelelangan umum sejalan dengan syarat-syarat hak tanggungan. Pasal 20 Undang-

²⁵ Djamanat Samosir, *HUKUM ACARA PERDATA Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Bandung, Nuansa Aulia, 2011, Hal. 327.

²⁶ Wildan Sayuthi, *SITA EKSEKUSI Praktek Kejurusitaa Pengadilan*, Jakarta: PT. Tatanusa, 2004, Hal. 64.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengatur tentang tata cara dilaksanakannya dilaksanakannya hak tanggungan. Ada tiga cara untuk melaksanakan peraturan ini:

1. Atas penjualan umum sejalan dengan Pasal 6, Pemegang Hak Tanggungan pertama yang melepaskan sendiri Hak Tanggungannya. Pemegang hak tanggungan bertindak sendiri-sendiri, yang dapat menguntungkan Pemegang Hk tanggungan awal.;
2. Eksekusi titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 angka 2 bahwa irah-irah atas keputusan kepala yang ditunjukkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan untuk membuktikan adanya kekuatan hukum dan eksekusinya dilaksanakan oleh pengadilan dalam hal debitur tidak memenuhi janjinya. melalui prosedur dan lembaga Hukum Acara Perdata untuk eksekusi;
3. Jika harga tertinggi dicapai dengan cara demikian, maka eksekusi di bawah tangan adalah penjualan barang-barang yang dijaminakan oleh penerima hak tanggungan sejalan dengan perjanjian dengan debitur.²⁷

²⁷ Salim Hs, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Depok, Raja Grafindo Persada, 2004, Hal. 190.

Dilaksanakannya eksekusi jaminan terdapat beberapa cara yang selanjutnya dijelaskan sebagai berikut:

1. *Parate Executie*

Ungkapan *parate executie* secara etimologis berasal dari kata "paraat" yang berarti "siap sedia", jadi *parate executie* adalah alat eksekusi yang ada. Dalam yurisprudensi/studi, "kewenangan untuk menjual di bawah kekuasaan sendiri", yaitu *parate eksekusi*, artinya kreditur dapat merealisasikan jaminan dalam hal kebangkrutan debitur tanpa harus memanggil *Fiat* ke pengadilan, tanpa aturan acara perdata. hukum, juru sita tidak lagi diperlukan dan karena itu prosedurnya lebih sederhana dan lebih murah.²⁸

Parate eksekusi yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan untuk memudahkan kreditur dalam memenuhi piutangnya dalam hal terjadi cidera janji debitur dengan cara memperbolehkan kreditur untuk menjual objek hak tanggungan tanpa melalui pengadilan. Dalam hal debitur cidera janji, persyaratan

²⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan: Hak Tanggungan Buku I*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002. Hal. 219-220.

Pasal 6 UUHT mengatur eksekusi berdasarkan kekuasaannya sendiri.²⁹

2. *Fiat Executie*

Jenis eksekusi yang dikenal dengan “*fiat execution*” dilaksanakan oleh balai lelang setelah ketua pengadilan negeri mengeluarkan perintah pemberian izin atau persetujuan. Hal ini berbeda dengan eksekusi parate, yang dapat dilaksanakan langsung oleh kreditur tanpa meminta perintah atau eksekusi dari hakim ketua. Artinya, cara eksekusi yang dikenal dengan “*fiat executie*” adalah cara yang dilaksanakan berdasarkan cara yang sebenarnya dilaksanakan dan memerlukan izin khusus dari ketua pengadilan negeri. Pengadilan Negeri hanya perlu melihat syarat formil yang digariskan dalam permohonan dilaksanakannya.³⁰

3. Eksekusi Oleh Badan yang Berwenang

Melalui jalur hukum, Bank menegakkan hukum. atau melalui badan seperti Panitia Piutang Negara (PUPN), yang mengurus proses penawaran, pengadilan, atau sejenisnya. Kekuasaan kehakiman melakukan

²⁹ Agus Suliyawan, *Upaya Hukum Yang Dilaksanakan Oleh Debitur Atas Lelang Obyek Hak Tanggungan Yang Disengketakan Berdasarkan Parate Eksekusi*, Jurnal Akrib Juara, Vol. 5, No. 3, Agustus 2020, Hal. 8.

³⁰ Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek, Buku Kedua*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994. Hal. 64.

tuntutan pidana di pengadilan terhadap putusan atau jaminan peradilan yang tidak dapat diubah oleh orang yang mempunyai kedudukan hukum tetap.³¹

1.5.6. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

Sebelum memberikan hak tanggungan, debitur wajib membuat gadai untuk memberikan agunan sebagai jaminan pembayaran utang-utang tertentu yang tercantum dalam dan merupakan bagian dari perjanjian utang atau perjanjian-perjanjian lain dari mana utang itu timbul. Agunan wajib berupa kelanjutan perjanjian pokok yang harus memuat kewajiban-kewajiban yang dijamin pembayarannya, tergantung pada jenis hak tanggungan. Bergantung pada pengaturan isi perjanjian, perjanjian pembentukan kewajiban dapat diakhiri dengan dokumen pribadi atau dokumen lain.

Kesepakatan para pihak merupakan dasar adanya hak tanggungan yang merupakan salah satu jenis hak. Perjanjian jaminan yang memaksa para pihak untuk memakai hak tanggungan ini, biasanya sebagai bagian dari perjanjian hutang atau kredit untuk menyelesaikan perjanjian utama. Fakta bahwa jaminan debitur adalah barang tetap dan bergerak menunjukkan bahwa para pihak telah mencapai kesepakatan.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 Angka 1 yang dimaksud dengan “Hak Tanggungan” adalah jaminan

³¹ Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara*, Surabaya CV. Dharma Muda, 1996, Hal. 32.

yang ditempatkan di atas sebidang tanah sejalan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, “Peraturan Pokok Agraria”. Dalam akta pemberian hak atas tanah, hak atas tanah meliputi bangunan, tanaman, dan kesatuan yang memakai tanah tersebut.

1.5.7. Tinjauan Tentang Cidera Janji

Ada dua kemungkinan penyebab tidak terpenuhinya kewajiban perjanjian:

1. Karena kelalaian atau kesengajaan debitur
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*).³²

Cidera janji terjadi ketika kewajiban kontraktual tidak dipenuhi. Munir Fuady mendefinisikan wanprestasi (kelalaian atau kelalaian atau yang disebut wanprestasi) yang tidak dimaksudkan sebagaimana mestinya, karena tindakan atau kewajiban yang dibebankan oleh kontrak kepada beberapa pihak, sebagaimana disebutkan dalam alinea. kontrak ini.³³ Definisi cidera janji yang serupa diberikan oleh Salim H.S. disajikan, dimana ditetapkan bahwa cidera janji adalah kelalaian atau kegagalan untuk memenuhi kewajiban yang diatur dalam kontrak antara kreditur dan debitur.³⁴

Perhatikan baik-baik apakah perjanjian tersebut menentukan masa tenggang untuk kinerja guna menentukan apakah telah terjadi cidera janji. Debitur harus diberitahu terlebih dahulu agar ia dapat

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1989, Hal. 20.

³³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, Hal. 87.

³⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003, Hal. 98.

memenuhi kewajibannya jika tidak ditentukan tenggang waktu untuk prestasi. Sebaliknya, jika perjanjian itu menetapkan tenggang waktu untuk menyelesaikan kewajiban, debitur dianggap lalai berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata ketika tenggang waktu itu berakhir. Purwahid Patrik mengatakan bahwa jenis cidera janji adalah:³⁵

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi.
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

1.5.8. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1.5.8.1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian pinjaman kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur dan mewajibkan debitur untuk melunasi kreditur dalam jangka waktu tertentu. Akibatnya, perjanjian pinjaman adalah standar. Dengan kata lain, perjanjian pinjaman mensyaratkan nasabah untuk menerima dana.³⁶

Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan memberikan penjelasan mengenai pengertian bank, yang menyatakan bahwa bank adalah suatu organisasi yang menghimpun dana masyarakat melalui

³⁵ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Undang-Undang)* (selanjutnya disingkat *Purwahid III*), Bandung, Mandar Maju, 1994, Hal. 66.

³⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta, Gramedia, 2001, Hal. 2.

pinjaman atau dengan cara lain. Debitur selanjutnya diwajibkan untuk melakukan pelunasan sejalan dengan kesepakatan jika ia menandatangani perjanjian pinjaman atau kredit, sebagaimana dijelaskan pada angka 11.

1.5.8.2. Kredit Macet

Seperti yang dikatakan AS Mahmoeeddin bahwa pinjaman dengan kredit macet adalah pinjaman yang debiturnya tidak memenuhi syarat-syarat yang telah disetujui sebelumnya. Dapat kita lihat dari uraian singkat di atas bahwa kegagalan debitur untuk melakukan pembayaran yang telah disetujui merupakan salah satu faktor gagal bayar pinjaman. Kredit macet para pihak berdampak sebagai berikut:³⁷

1. Dampak terhadap debitur

Karena pinjaman yang tidak dilunasi bunga terus dibebankan, debitur mempunyai kewajiban yang relatif tinggi ke bank. sehingga bank dapat mendapatkan keuntungan dari jaminan debitur yang dilampirkan.³⁸

2. Dampak terhadap kreditur

Selain itu, kredit macet peminjam adalah masalah yang signifikan bagi bank. Hal ini disebabkan

2. ³⁷ As. Mahmoeeddin, *Melacak Kredit Bermasalah*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 2002, Hal.

³⁸ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Djambatan, 1995, Hal. 96.

oleh fakta bahwa pinjaman didanai oleh dana publik, dan kredit bank yang buruk mengakibatkan kurangnya dana publik, yang merugikan posisi keuangan bank. Sulit bagi bank yang situasi keuangannya memburuk untuk menanggapi permintaan nasabah untuk pinjaman, tabungan, dan penarikan deposito. Akibatnya, kepercayaan masyarakat terhadap bank tergerus, dan pemerintah melikuidasi serta mencabut izin usaha.³⁹

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini memakai jenis penelitian yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menelaah baik penerapan hukum di lapangan maupun unsur-unsur hukum positifnya, guna memberikan suatu perdebatan yang tepat untuk dijadikan bahan analisis.⁴⁰ Pokok bahasan dalam hal ini adalah tentang pelaksanaan objek jaminan hak tanggungan debitur yang telah jatuh tempo karena cidera janji. Penelitian hukum yuridis empiris adalah penelitian hukum yang berkaitan dengan keberadaan norma-norma hukum yang muncul secara langsung dalam setiap peristiwa hukum dalam masyarakat.

³⁹ *Ibid.* Hal. 96.

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007, Hal. 1.

Atau dengan kata lain, penelitian tentang situasi nyata atau situasi nyata yang terjadi di depan umum.⁴¹

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, peneliti tidak hanya mengumpulkan data dari sisi kualitasnya, tetapi juga ingin memperoleh pemahaman yang lebih dalam di balik fenomena yang berhasil didapat. Hal ini disebabkan karena penelitian kualitatif mempunyai hubungan erat dengan realitas sosial dan tingkah laku manusia. Pendekatan kualitatif bertujuan menggali atau membangun suatu proposisi atau menjelaskan makna di balik realita.⁴²

1.6.2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat. dikarenakan penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, maka data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data lapangan dengan pengamatan secara langsung. Selain pengamatan secara langsung, peneliti menggunakan sumber data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.⁴³

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004, Hal. 134.

⁴² Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif; Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011, Cet 8, Hal. 124.

⁴³ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 106.

Selanjutnya bahan hukum yang dipakai penulis akan dijabarkan sebagai berikut:

1.6.2.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mempunyai otoritas, seperti aturan hukum, catatan resmi, wawancara atau risalah yang dipakai dalam pembuatan undang-undang dan membuat keputusan oleh hakim (yurisprudensi).⁴⁴ Bahan hukum primer yang dipakai pada penelitian ini adalah:

1. Undang-Undang
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
 - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
2. Perundang-Undangan
 - a. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

1.6.2.2. Bahan Hukum Sekunder

Mencakup perihal pemeriksaan masalah hukum yang diangkat dalam studi, gabungan dokumen hukum

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Penanda Media Group, 2007, Hal. 141.

pendukung dengan dokumen hukum inti dalam penelitian skripsi hukum berupa:

1. Literatur karya yang menguraikan keyakinan, ide, dan teori sarjana hukum
2. Karya tulis berupa jurnal hukum, disertasi, tesis dan skripsi yang relevan.
3. Data dan informasi yang didapat dari internet.
4. Wawancara dengan Bagian KPR Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali.

1.6.2.3. Bahan Hukum Tersier

Selain kedua jenis bahan hukum diatas, didalam penelitian ini juga diperlukan bahan hukum tersier yang terdiri dari:

1. Kamus Hukum.
2. Kamus Bahasa Indonesia.
3. Kamus Bahasa Inggris.

1.6.3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data sangat erat kaitannya dengan sumber data, karena pengumpulan data ini diharapkan dapat memberikan informasi yang diperlukan untuk analisis lebih lanjut.

Sehubungan dengan itu, penulis penelitian ini mengumpulkan data dengan:

1.6.3.1. Wawancara

Untuk mengoleksi data, peneliti memakai tanya jawab langsung dengan responden atau informan. Dalam penelitian hukum empiris. Wawancara termasuk metode umum yang sering dipakai karena ditemukan sejumlah eksklusif menanyakan kepada responden atau orang yang berhubungan tanpa perantara dengan responden hilang ketika peneliti tidak melakukan wawancara.⁴⁵ yaitu:

1. Wawancara dengan Bapak Aan selaku bagian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali.

1.6.3.2. Studi Pustaka/Dokumen

Studi kepustakaan, disebut juga dengan melihat sumber-sumber yang dipakai dalam penelitian serupa untuk mempelajari lebih jauh tentang suatu subjek atau variabel, seperti catatan, transkrip, buku, jurnal, dan bahan pendukung lainnya.⁴⁶

Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teks hukum primer, sekunder, dan tersier semuanya dipelajari dalam penelitian hukum empiris sebagai bagian dari metodologi pengumpulan data.⁴⁷

⁴⁵ Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2007, Hal. 161.

⁴⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rhineka Cipta, 1998, Hal. 19.

⁴⁷ Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2007, Hal. 160.

1.6.4. Metode Analisis Data

Setelah mengumpulkan data, penulis mengelola data dan menganalisis data menggunakan analisis deskriptif analitis dengan pendekatan kualitatif terhadap sumber primer dan data sekunder. Deskriptif analitis meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis guna menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.⁴⁸

Selain itu, data yang diperoleh dari studi lapangan dan dokumenter pada dasarnya merupakan data berjenjang yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Ini berarti bahwa setelah informasi yang dikumpulkan disusun secara logis dan sistematis dan dianalisis untuk memperjelas proses pemecahan masalah, penalaran deduktif, yaitu dari yang umum ke khusus, mengikuti. Penulis memakai metode deduktif untuk menarik kesimpulan, yang memungkinkan mereka untuk membandingkan dan membedakan tulisan umum dan khusus.⁴⁹

1.6.5. Lokasi Penelitian

Guna mendapatkan data pendukung yang dapat dipertanggung jawabkan, pada penelitian ini Penulis melaksanakan penelitian pada Instansi Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali yang beralamat di Jalan Gentengkali Nomor 93-95 Lantai 2 Surabaya.

⁴⁸ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum, Cetakan Pertama*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 106.

⁴⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op. Cit.* Hal. 10.

1.6.6. Waktu Penelitian

Diperlukan waktu sekitar 4 (empat) bulan penyelidikan, dimulai Oktober 2022 dan berakhir Januari 2023, untuk menyelesaikan data dan pengerjaan skripsi ini. Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang sedang menjalani tahap persiapan penelitian memulai penelitian ini pada Oktober 2022 dengan konsultasi pembimbing. Tahapan ini meliputi pengajuan judul (pre-proposal), judul acc, pencarian data, arah penelitian, dan penulisan penelitian. Selanjutnya setelah melakukan sidang skripsi akan dilaksanakan proses pencarian dan pengerjaan skripsi dengan pencarian data pada Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali.

1.6.7. Sistematika Penulisan

Dalam menyediakan deskripsi komprehensif, sehingga penyusunan hasil penelitian skripsi berjudul ”PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP DILAKSANAKANNYA EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM HAL DEBITUR CIDERA JANJI PADA BANK MANDIRI KC SURABAYA GENTENGKALI” perlu dilaksanakan secara runtut dan sistematis dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab pertama, sebagai Pendahuluan: Penulis membagi bab ini menjadi enam (enam) sub-bab pembahasan. sub bab pertama adalah latar belakang yang menguraikan tentang alasan-alasan dari masalah penelitian yang diambil penulis, sub bab kedua adalah

rumusan masalah yang berisi tentang perumusan masalah dari uraian latar belakang, sub bab ketiga adalah tujuan penelitian yang berisi tujuan dari penelitian ini, sub bab keempat adalah manfaat penelitian yang berisi manfaat dari penelitian ini, sub bab kelima adalah tinjauan pustaka yang berisi teori-teori yang digunakan pada penelitian, dan sub bab terakhir adalah metode penelitian yang menggunakan yuridis empiris.

Bab kedua, membahas rumusan masalah bagian pertama mengenai perlindungan hukum kreditur pada pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan di bank mandiri kc surabaya gentengkali. Pada bab ini dibagi menjadi 2 (dua) sub bab dengan pembahasan yang pertama adalah pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan di bank mandiri kc surabaya gentengkali; dan yang kedua adalah pembahasan mengenai perlindungan hukum kreditur pada pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan di bank mandiri kc surabaya gentengkali.

Bab ketiga, membahas rumusan masalah bagian kedua mengenai hambatan yang dialami oleh bank mandiri kc surabaya gentengkali selaku kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan. Pada bab ini dibagi menjadi 2 (dua) sub bab dengan pembahasan yang pertama adalah hambatan yang dialami oleh bank mandiri kc surabaya dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan; dan yang kedua adalah langkah yang dapat dilakukan

bank mandiri kc surabaya gentengkali apabila parate eksekusi tidak dapat dilaksanakan.

Bab keempat, berisi penutup dengan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan penguraian terhadap permasalahan yang telah diuraikan, dan berisi ringkasan dari urain yang telah dijelaskan sebelumnya.

1.6.8. Jadwal Penelitian

No.	Jadwal Penelitian	September				Oktober				November				Desember				Januari			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan dosen pembimbing																				
2.	Pengajuan judul proposal																				
3.	Acc judul dosen pembimbing																				
4.	Pengumpulan data																				
5.	Penulisan Bab I, II, dan III																				
6.	Bimbingan Proposal																				
7.	Wawancara di lapangan																				
8.	Penulisan Bab II, III, dan IV																				
9.	Bimbingan skripsi																				

Tabel 2
Jadwal Penelitian.

1.6.9. Rincian Biaya

No	Nama	Jumlah	Biaya
1	Print Proposal Skripsi		Rp 100.000,00
2	Jilid Proposal Skripsi		Rp 60.000,00
3	Pembelian <i>CD</i> dan <i>Burn CD</i>		Rp 15.000,00
4	Print <i>Cover CD</i>		Rp 6.000,00
5	Biaya Transportasi		Rp 50.000,00
6	Biaya Tidak Terduka		Rp 100.000,00
TOTAL			Rp 331.000,00

Tabel 3
Rincian Biaya.