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

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Oleh:

REZA NUGRAHA PUTRA
NPM. 19071010227

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM

SURABAYA

2023

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

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Oleh:

REZA NUGRAHA PUTRA
NPM. 19071010227

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM

SURABAYA

2023

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN/SEMINAR SKRIPSI

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

Ditulis oleh:

REZA NUGRAHA PUTRA
NPM. 19071010227

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian/Seminar Skripsi Pada tanggal 6 Februari 2023

Menyetujui,
PEMBIMBING

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,
DEKAN

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

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

Ditulis oleh:

REZA NUGRAHA PUTRA
NIP. 19071010227

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur Pada tanggal 31 Maret 2023

PEMBIMBING

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

TIM PENGUJI

1.

Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 201903 2 014

2.

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

3.

Eka Nanda Ravizki, S.H., LL.M.
NPT. 21 1 19931218 265

Mengetahui,
DEKAN

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI

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

Disusun oleh:

REZA NUGRAHA PUTRA
NIP. 19071010227

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur Pada tanggal 5 April 2023

PEMBIMBING

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

TIM PENGUJI

1.

Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 201903 2 014

2.

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

3.

Eka Nanda Ravizki, S.H., LL.M.
NPT. 21 1 19931218 265

Mengetahui,
DEKAN

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Reza Nugraha Putra
Tempat & Tanggal Lahir	:	Trenggalek, 19 Desember 1999
NPM	:	19071010227
Konsentrasi	:	Perdata
Alamat	:	Dsn. Kuyam Rt/Rw 27/08 Ds. Karang Tengah Kec. Panggul. Kab. Trenggalek

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP DILAKSANAKANNYA EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM HAL DEBITUR CIDERA JANJI PADA BANK MANDIRI KC SURABAYA GENTENGKALI"** dalam rangka memenuhi syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sejalan dengan persyaratan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggungjawa batas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 11 April 2023

Mengetahui, Pembimbing	Penulis
WALUYO, S.H., M.H.	**REZA NUGRAHA PUTRA**
NIP. 19680902 199203 1 001	**NPM. 19071010227**

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur atas kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan karunia dan rahmat-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Dalam skripsi ini Penulis mengambil judul **"PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP DILAKSANAKANNYA EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM HAL DEBITUR CIDERA JANJI PADA BANK MANDIRI KC SURABAYA GENTENGKALI".**

Skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan berdasarkan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur yang dimaksudkan sebagai prasyarat mata kuliah skripsi, serta untuk mengkaji seputar problematika-problematika hukum yang ada dalam masyarakat agar dapat dipelajari oleh semua elemen masyarakat yang membaca skripsi ini.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan dan bimbingan serta motivasi dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H selaku Koordinator Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Waluyo, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan dalam penyusunan skripsi sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
8. Kepala beserta Staf Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
9. Terima kasih kepada kedua orang tua Penulis, terutama Papa yang selalu memberi semangat dan motivasi agar tidak putus asa saat mengalami kegagalan agar kelak Penulis menjadi orang yang bisa membanggakan keluarga. Kedua kepada Mami telah memberikan dukungan moriil, doa, restu, memberikan dorongan dalam menyelesaikan skripsi ini, serta tidak lupa atas pencairan dana yang selalu siap sedia. Ketiga kepada Kaka Ayu Puspito Ningrum dan Adik Penulis Septa Hamifa Rahma yang tak hentinya memberikan dukungan beserta doa.
10. Terima Kasih kepada Kekasih Penulis Tiara Putri Aisyah selaku orang spesial dalam hidup Penulis yang selalu menemani Penulis, memberi semangat,

motivasi, dukungan, menjadi pengingat serta selalu menjadi *support system* untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

11. Terima kasih kepada kawan seperjuangan Penulis Mas Oz, Abid, Fahmi, Andre, Syaiful, dkk atas ketersediaanya telah direpotkan sekali oleh Penulis.
12. Serta terima kasih juga Penulis ucapkan sebanyak-banyaknya kepada semua pihak yang tidak dapat termuat dalam kata pengantar ini dikarenakan terlampau banyak, tanpa kalian semua Penulis tidak dapat berdiri sampai sejauh ini. Sekali lagi Penulis ucapkan terima kasih.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kesalahan, maka dari itu guna memperbaiki dan menyempurnakan penulisan ini Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pembaca nantinya. Sehingga skripsi ini dapat dipakai untuk rujukan penulisan berikutnya dan bisa lebih bermanfaat lagi bagi yang membutuhkan.

Surabaya, 21 Oktober 2022

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

HALAMAN PENGESAHAN iii

HALAMAN REVISI iv

SURAT PERNYATAAN v

KATA PENGANTAR vi

DAFTAR ISI ix

DAFTAR LAMPIRAN xiii

DAFTAR TABEL xiv

DAFTAR GAMBAR xv

ABSTRAKSI xvi

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Rumusan Masalah 10

1.3. Tujuan Penelitian 10

1.4. Manfaat Penelitian 10

1.4.1. Manfaat Teoritis 10

1.4.2. Manfaat Praktis 11

1.5. Tinjauan Umum 11

1.5.1. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum 11

1.5.2. Tinjauan Tentang Perjanjian 13

1.5.2.1. Pengertian Perjanjian 13

1.5.2.2. Syarat Sah Perjanjian 14

1.5.2.3. Asas-Asas Perjanjian..... 17

1.5.3. Tinjauan Tentang Debitur dan Kreditur 19

1.5.3.1. Tinjauan Tentang Debitur 19

1.5.3.2. Tinjauan Tentang Kreditur 20

1.5.4. Tinjauan Tentang Objek Jaminan..... 21

1.5.4.1. Tinjauan Tentang Jaminan 21

1.5.4.2. Fungsi Jaminan..... 24

1.5.4.3. Tinjauan Tentang Objek Jaminan 24

1.5.5. Tinjauan Tentang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan 25

1.5.5.1. Dasar Kewenangan Eksekusi 25

1.5.5.2. Dasar Dilaksanakannya Eksekusi..... 26

1.5.6. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan 31

1.5.7. Tinjauan Tentang Cidera Janji 32

1.5.8. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit 33

1.5.8.1. Pengertian Perjanjian Kredit 33

1.5.8.2. Kredit Macet..... 34

1.6. Metode Penelitian..... 35

1.6.1. Janis Penelitian 35

1.6.2. Sumber Data 36

1.6.2.1. Bahan Hukum Primer..... 37

1.6.2.2. Bahan Hukum Sekunder..... 37

1.6.2.3. Bahan Hukum Tersier 38

1.6.3. Metode Pengumpulan Data 38

1.6.3.1. Wawancara 39

1.6.3.2. Studi Pustaka/Dokumen 39

1.6.4. Metode Analisis Data 40

1.6.5. Lokasi Penelitian 40

1.6.6. Waktu Penelitian 41

1.6.7. Sistematika penulisan 41

1.6.8. Jadwal Penelitian 43

1.6.9. Rincian Biaya 44

BAB II PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PADA DILAKSANAKANNYA EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK MANDIRI KC SURABAYA GENTENGKALI 45

2.1. Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan di Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali 45

2.2. Perlindungan Hukum Kreditur pada Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan di Bank Mandiri KC Surabaya Surabaya Gentengkali..... 52

BAB III HAMBATAN YANG DIALAMI OLEH BANK MANDIRI KC SURABAYA GENTENGKALI SELAKU KREDITUR DALAM DILAKSANAKANNYA EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN 56

3.1. Hambatan yang Dialami Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali Selaku Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan 56

3.2. Langkah yang dapat Dilakukan Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali Selaku Kreditur Apabila Parate Eksekusi Tidak dapat Dilaksanakan 59

BAB IV PENUTUP 64

4.1. Kesimpulan 64

4.2. Saran 65

DAFTAR PUSTAKA 66

DAFTAR LAMPIRAN 69

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi

Lampiran 2 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi

Lampiran 3 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi

Lampiran 4 : Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 5 : Transkrip Nilai Sementara

Lampiran 6 : Bukti Pembayaran UKT

Lampiran 7 : Kartu Rencana Studi (KRS)

Lampiran 8 : Sertifikat Seminar Nasional

Lampiran 9 : Surat Penelitian Skripsi

Lampiran 10 : Perjanjian Kredit Bank Mandiri

Lampiran 11 : Cek Plagiasi Turnitin Skripsi

Lampiran 12 : Lembar Revisi I

Lampiran 13 : Lembar Revisi II

Lampiran 14 : Lembar Revisi III

DAFTAR TABEL

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

Tabel 2 : Jadwal Penelitian

Tabel 3 : Rincian Biaya

Tabel 4 : Kategori Kredit Macet

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Prosedur Pelaksanaan Parate Eksekusi

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR

Nama Mahasiswa	:	Reza Nugraha Putra
NPM	:	19071010227
Tempat & Tanggal Lahir	:	Trenggalek, 19 Desember 1999
Program Studi	:	Hukum
Judul	:	

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

ABSTRAKSI

Permasalahan ini terjadi ketika debitur yang sebelumnya telah melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melakukan cidera janji atas kesepakatan yang telah dibuat yaitu dengan tidak terpenuhinnya pembayaran utang sesuai dengan tempo yang telah disepakati. Sehingga hal ini menyebabkan kerugian bagi kreditur. Hal tersebut dilatarbelakangi dari beberapa faktor yaitu dari kesengajaan debitur dan dari adanya keadaan memaksa seperti kemerosotan hasil usaha dan akibat dari pandemi covid-19. Berdasarkan hal tersebut lahirlah UUHT sebagai solusi bagi kreditur dalam pemenuhan haknya dengan cara mudah dan pasti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur atas pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan serta hambatan yang dialami kreditur pada dilaksanakannya eksekusi objek jaminan hak tanggungan pada Bank Mandiri KC Surabaya Gentengkali. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Pengumpulan data dengan cara wawancara dan studi kepustakaan, menggunakan metode deskriptif analitis dan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan terdapat dalam Pasal 6 UUHT serta dalam Pasal 14 angka 2 dan 4 perjanjian kredit yang menyebutkan dapat dilaksanakan parate eksekusi apabila debitur melakukan kredit macet. Hambatan dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan yaitu titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan tidak berjalan efektif, ketidaksepakatan harga antara debitur dengan petugas lelang, adanya pihak ketiga yang menganggu jalannya eksekusi; dan keempat, adalah debitur menolak untuk melakukan pengosongan terhadap objek jaminan hak tanggungan yang akan di eksekusi.

Kata Kunci: ***Parate Eksekusi, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum*.**