

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI
DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK
MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR
(Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)**

SKRIPSI



Oleh :
ANANDA PUTRI PRATAMA
NPM. 18071010093

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR SURABAYA
2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI
EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI
DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK
MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR
(Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)**

Disusun oleh :

Ananda Putri Pratama
18071010093

Telah disetujui untuk mengikuti ujian Sidang Skripsi
pada tanggal 23 Desember 2021

Menyetujui,

PEMBIMBING

WALUYO, S. H., M. H.

NIP. 19680902 199203 1001

Mengetahui,

DEKAN

DR. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum

NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI
DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK
MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR
(Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)**

Disusun oleh :

Ananda Putri Pratama
18071010093

**Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Pada tanggal 18 Januari 2022

PEMBIMBING

WALUYO, S. H., M. H.
NIP. 19680902 199263 1001

PENGUJI

1.

EKO WAHYUDI, S. H., M. H.
NIP. 197808142021211002

2.

ANAJENG ESRI EDHI M. SH., M.H
NIP. 19911128 201803 2 001

3.

WALUYO, S. H., M. H.
NIP. 19680902 199203 1001

Mengetahui,

DEKAN

DR. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI
DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK
MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR
(Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)**

Disusun oleh :

Ananda Putri Pratama
18071010093

Telah disetujui untuk mengikuti ujian Sidang Skripsi
pada tanggal 23 Desember 2021

Menyetujui,
PEMBIMBING

WALIYO, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

Mengetahui,
DEKAN

DR. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI
DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK
MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR
(Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)**

Disusun oleh :

Ananda Putri Pratama
18071010093

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 18 Januari 2022

PEMBIMBING

WALUYO, S. H., M. H.
NIP. 19680902 199203 1001

PENGUJI

1. **EKO WAHYUDI, S. H., M. H.**
NIP. 197808142021211002

2. **ANAJENG ESRI EDHI M. SH., M.H.**
NIP. 19911128 201803 2 001

3. **WALUYO, S. H., M. H.**
NIP. 19680902 199203 1001

Mengetahui,

DEKAN

DR. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI
DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK
MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR
(Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)**

Disusun oleh :

Ananda Putri Pratama
18071010093

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 18 Januari 2022

PEMBIMBING

WALUYO, S. H., M. H.
NIP. 19680902 199203 1001

PENGUJI

1. **EKO WAHYUDI, S. H., M. H.**
NIP. 197808142021211002

2. **ANAJENG ESMI EDHI M. SH., M.H.**
NIP. 19911128201803 2 001

3. **WALUYO, S. H., M. H.**
NIP. 19680902 199203 1001

Mengetahui,
DEKAN

DR. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Ananda Putri Pratama
Tempat, Tanggal lahir	: Tuban, 31 Januari 2000
NPM	: 18071010093
Konsentrasi	: Hukum Perdata
Alamat	: Perumahan Karang Indah BF-17 RT. 003 RW. 005 Tuban, Jawa Timur.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR (Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan 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 keserjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukumannya.

Surabaya, 23 Desember 2021

Mengetahui,
Pembimbing

WALUYO, S. H., M. H.

NIP. 19680902 199203 1001

Penulis



Ananda Putri Pratama

18071010093

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR (Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)”

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan kurikulum yang terdapat dalam Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai wadah untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan dan membandingkan teori dalam perkuliahan yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Selain itu juga, diharapkan dapat memberikan bekal tentang hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu sebelum mengadakan penelitian guna penelitian skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan belajar dari beberapa pihak, maka di kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H.Sutrisno, SH., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra., Ec Nurjanti Takarini, M.Si. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Bapak Fauzul Aliwarman, SHI., M.Hum selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Eko Wahyudi.SH.,MH. selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Waluyo, SH.,MH. selaku dosen pembimbing skripsi penulis.
7. Kepala Sub Bagian Tata Usaha beserta Staf Tata Usaha beserta Fakultas Hukum Universitas Pembangunan “Veteran” Jawa Timur.
8. Kepada keluarga penulis, khususnya orang tua penulis yang telah memberikan dukungan moril serta doa dan restunya selama ini agar penulis dapat menyelesaikan Skripsi.
9. Rekan kuliah saya yaitu Jeniffer Natasha, Asfarina Kurniawati, Novita Rizky, Dyah Pramesti, teman-teman Kelas FH C lainnya, serta keseluruhan Keluarga Mahasiswa Fakultas Hukum angkatan 2018.
10. Teman seperjuangan saya di Kos Muslimah yaitu Bertha Barnessa, Ghina Ariyanti, dan Herliana Amel Putri.

Penulis memahami bahwa dalam penulisan Skripsi ini masih banyak kekurangan, sehingga kritik dan saran sangat diperlukan guna untuk memperbaiki dan menyempurnakan penyusunan yang selanjutnya. Sehingga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukan.

Surabaya, 20 Desember 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI Error! Bookmark not defined.	
HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI ..Error! Bookmark not defined. HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
ABSTRAK.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	12
1.1. Latar Belakang.....	12
1.2. Rumusan Masalah	17
1.3. Tujuan Penelitian.....	17
1.4. Manfaat Penelitian.....	17
1.5. Tinjauan Pustaka	18
1.5.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	18
1.5.1.1. Pengertian Perjanjian.....	18
1.5.1.2. Asas-Asas Perjanjian	19
1.5.1.3. Akibat Perjanjian Atas Prestasi dan Wanprestasi	21
1.5.1.4. Perbedaan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum.....	23
1.5.2. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit.....	24
1.5.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit.....	24
1.5.3.1 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit Dan Unsur-Unsur Perjanjian Kredit.....	25
1.5.4.1 Kredit Macet.....	31

1.5.3. Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan	32
1.5.3.1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan	32
1.5.3.2. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.....	33
1.6. Metode Penelitian	38
1.6.1. Jenis Penelitian	38
1.6.2. Sumber Data Dan Bahan Hukum	39
1.6.3. Metode Pegumpulan dan Pengelolaan Data	40
1.6.4. Metode Analisis Data	41
1.6.5. Sistematika Penulisan	41
BAB II PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI DEBITUR DI BANK MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR.....	44
2.1. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Apabila terdapat Seorang Debitur Yang Mengalami Wanprestasi.	44
2.2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Bank Mandiri Jawa Timur.....	51
BAB III MEKANISME DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINANNYA DI BANK MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR	58
3.1. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Atas Jaminan Hak Tanggungan.....	58
3.2. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Pihak Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Debitur Yang Ingin Menguasai Barang Jaminannya.	67
BAB IV PENUTUP	74
4.1. Kesimpulan.....	74
4.2. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN	80

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Bukti Penyerahan Laporan Proposal Skripsi
- Lampiran 4 : Surat Penelitian Skripsi
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Penelitian Skripsi
- Lampiran 6 : Lembar Revisi Dosen Penguji 1
- Lampiran 7 : Lembar Revisi Dosen Penguji 2
- Lampiran 8 : Lembar Revisi Dosen Penguji 3
- Lampiran 9 : Cek Plagiaris Turnitin

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : Ananda Putri Pratama
NPM : 18071010093
Tempat Tanggal Lahir: Tuban, 31 Januari 2000
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

**“EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI
DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK
MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR
(Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)”**

ABSTRAK

Penulisan penelitian skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan cara melakukan pendekatan hukum yang berlaku di Indonesia sebagai sumber data berupa peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori maupun konsep hukum dan pandangan para sarjana hukum terkemuka, literatur yang membahas terkait permasalahan eksekusi jaminan, dan melakukan wawancara di Bank Mandiri Tuban untuk memperkuat hasil penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan dan upaya penyelesaiannya apabila terdapat kendala ketika melakukan eksekusi jaminan atas wanprestasi debitur di Bank Mandiri Tuban.

Hasil penelitian yang diperoleh di Bank Mandiri Tuban terhadap Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn bahwa dalam pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan telah diterapkan sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sebelum dilakukannya eksekusi jaminan atas wanprestasi debitur, pihak bank telah melakukan beberapa upaya untuk mengurangi beban debitur dalam pembayaran kredit, akan tetapi hal tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik oleh debitur. Sehingga setelah dilakukannya eksekusi jaminan hak tanggungan, pihak debitur mengajukan gugatan ke pengadilan negeri sebab merasa kreditur telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Permasalahan tersebutlah yang menjadi hambatan bagi pihak kreditur. Selanjutnya upaya yang dilakukan oleh pihak Bank Mandiri Tuban untuk mengantisipasi terjadinya wanprestasi debitur adalah dengan meningkatkan kembali pengawasan dalam pelaksanaan utang piutang terhadap debitur dan lebih berhati-hati dalam melakukan proses penerimaan debitur dengan mengoptimalkan penganalisaan berdasarkan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition dan Collateral*).

Kata kunci: Pelaksanaan Eksekusi Jaminan HT, Hambatan, Upaya penyelesaian.