PELAKSANAAN PENJUALAN DI BAWAH TANGAN ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) KANTOR CABANG KUDUS DALAM UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DITINJAU DARI ASPEK PERLINDUNGAN NASABAH

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
dalam menyelesaikan Jenjang Strata 1 (S1) Ilmu Hukum
dengan Kekhususan Hukum Perdata

Oleh :

Disusun Oleh :

ACHMAD FAUZI

NIM. 2009 - 2 0 - 021

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MURIA KUDUS

2014

HALAMAN PENGESAHAN

PELAKSANAAN PENJUALAN DI BAWAH TANGAN ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) KANTOR CABANG KUDUS DALAM UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DITINJAU DARI ASPEK PERLINDUNGAN NASABAH

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
dalam menyelesaikan Jenjang Strata 1 (S1) Ilmu Hukum
dengan Kekhususan Hukum Perdata

Disusun Oleh :

ACHMAD FAUZI

NIM. 2009 - 2 0 - 021

Disetujui,

Pembimbing I,	Pembimbing II,
SUCININGTYAS, SH. M.Hum	**SUBARKAH, SH. M.Hum**

Mengetahui ,
Dekan Fakultas Hukum UMK

UNIVERSITAS MURIA KUDUS • FAKULTAS HUKUM •

RISTAMADJI, SH., MH

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Achmad Fauzi

Nim : 2009 - 20 - 021

Alamat : Prambatan Kidul, RT. 04/01, No. 01,Kec. Kaliwungu, Kab.Kudus

Judul Skripsi : Pelaksanaan Penjualan Di Bawah Tangan Atas Objek Hak Tanggungan Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kudus Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Ditinjau Dari Aspek Perlindungan Nasabah

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, Agustus 2014

Yang membuat pernyataan,

(ACHMAD FAUZI)

HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO

"Optimisme hidup adalah prinsipku, harapan/cita-cita adalah tujuan hidupku, dan kehidupan adalah takdir illahi, yang harus kumanfaatkan sebaik-baiknya".

Ku persembahkan untuk :

1 Kedua orangtuaku tercinta dan tersayang yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
2 Saudara-Saudariku yang kucintai.
3 Kekasihku tercinta.
4 Sahabat- sahabatku.
5 Teman-teman Fakultas Hukum khususnya angkatan tahun 2009 semoga angkatan menjadi generasi perubahan bangsa yang lebih baik.
6 Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah menganugerahkan berkat, kesehatan dan kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "Pelaksanaan Penjualan Di Bawah Tangan Atas Objek Hak Tanggungan Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kudus Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Ditinjau Dari Aspek Perlindungan Nasabah".

Skripsi ini disusun untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan Program Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam proses perkuliahan hingga pada penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima dukungan dari berbagai pihak, untuk itu melalui kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada semua pihak yang telah mendukung penulis dalam studi selama ini. Teristimewa, ucapan terima kasih dan penghargaan ini penulis sampaikan secara khusus kepada, yang terhormat :

1. Bapak Dr. Suparnyo, SH. MS selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Ristamadji, SH.,MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan bantuan dukungan secara moral maupun spiritual sampai terlesesaikannya skripsi ini.
3. Ibu Henny Susilowati, S.H.,MH selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Kristiyanto, SH.,MH selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah menyetujui judul skripsi ini.
5. Ibu Suciningtyas, SH. M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I, yang telah membimbing sejak persiapan sampai akhir penulisan skripsi ini.
6. Bapak Subarkah, SH. M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II, yang telah membimbing sejak persiapan sampai akhir penulisan skripsi ini.

7. Semua Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah membantu penulis dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
8. Bapak Abdul Hakim selaku Pimpinan PT. BRI Cabang Kudus yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Suryo Pambudi selaku Account Officer Non Performing Loan PT. BRI Cabang Kudus yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
10. Kepada debitur wanprestasi PT. BRI Cabang Kudus Cabang Kudus yang bersedia diminta keterangan dalam penyusunan skripsi ini.
11. Kepada pembeli atas objek hak tanggungan PT. BRI Cabang Kudus yang bersedia diminta keterangan dalam penyusunan skripsi ini.
12. Semua pihak yang telah bersedia membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, baik moriil maupun materiil.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif, Penulis akan terima dengan senang hati.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, Agustus 2014

P e n u l i s

Achmad Fauzi

ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "Pelaksanaan Penjualan Di Bawah Tangan Atas Objek Hak Tanggungan Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kudus Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Ditinjau Dari Aspek Perlindungan Nasabah" ini secara umum bertujuan untuk mengetahui tentang pelaksanaan penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kudus dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah ditinjau dari aspek perlindungan nasabah dan kendala-kendala yang muncul dalam pelaksanaan penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kudus.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah primer dan sekunder. Setelah data diperoleh, maka disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas, kemudian disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Dari hasil penelitian dapat ditunjukkan bahwa dalam pelaksanaan penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kudus dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah ditinjau dari aspek perlindungan nasabah merupakan pilihan kreditur (PT. BRI Cabang Kudus) maupun debitur wanpretasi. Alasan dipilihnya penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan oleh PT. BRI Cabang Kudus disebabkan efisien biaya dan efektif waktu serta menguntungkan para pihak antara PT. BRI Cabang Kudus dengan debitur yang wanprestasi serta dengan pembeli atas objek hak tanggungan. Selanjutnya, Kendala-Kendala dalam Pelaksanaan Penjualan Di Bawah Tangan Atas Objek Hak Tanggungan Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kudus adalah pihak debitur beritikad tidak baik terhadap proses penjualan di bawah tangan (*tidak aktif mencari pembeli*) dan tidak terlaksananya syarat yang harus dipenuhi PT. BRI Cabang Kudus sesuai Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yakni mengumumkan pelaksanaan penjualan objek jaminan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat.

Kata Kunci : Kredit bermasalah, Penjualan di bawah tangan, Objek hak tanggungan.

DAFTAR ISI

Halaman

Halaman Judul…….. i

Halaman Pengesahan…… ii

Pernyataan Bebas Plagiarisme……. iii

Halaman Persembahan……. iv

Kata Pengantar……. v

Abstrak Skripsi……. vii

Daftar Isi …… viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang…….. 1

B. Perumusan Masalah…….. 6

C. Tujuan Penelitian…….. 7

D. Kegunaan Penelitian……. 7

E. Sistematika Penulisan…… 8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian…….. 10

1. Perjanjian Pada Umumnya…….. 10

2. Kredit……...……... 21

B. Hak Tanggungan……..……. 30

C. Eksekusi Hak Tanggungan…… 37

D. Lelang…….. 45

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan……. 48

B. Spesifikasi Penelitian…….. 49

C. Metode Penentuan Sampel…….. 50

D. Metode Pengumpulan Data……. 51

E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data……. 53

F. Metode Analisis Data…….. 54

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penjualan Di Bawah Tangan Atas Objek Hak Tanggungan Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kudus Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Ditinjau Dari Aspek Perlindungan Nasabah …… 55

B. Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Penjualan Di Bawah Tangan Atas Objek Hak Tanggungan Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kudus Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Ditinjau Dari Aspek Perlindungan Nasabah…….. 84

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan…….. 90

B. Saran……. 91

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN