



SKRIPSI

**ASPEK HUKUM SUBROGASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
JIKA TERJADI KREDIT MACET**

***LEGAL ASPECT IN SUBROGATION BANK CREDIT
AGREEMENT WITH WARRANTY HAPPENS
IF ENCUMBRANCE BAD LOANS***

ARIF BILLAH

NIM. 050710101078

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2010



SKRIPSI

**ASPEK HUKUM SUBROGASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
JIKA TERJADI KREDIT MACET**

***LEGAL ASPECT IN SUBROGATION BANK CREDIT
AGREEMENT WITH WARRANTY HAPPENS IF
ENCUMBRANCE BAD LOANS***

ARIF BILLAH

NIM. 050710101078

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2010



MOTTO

**“SABAR DALAM MENGATASI KESULITAN DAN BERTINDAK
BIJAKSANA DALAM MENGATASINYA ADALAH
SESUATU YANG UTAMA”**



BY.RIDWAN, 2009, CAHAYA KEHIDUPANKU, Penerbit Cahaya, Jakarta.



PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan sebagai rasa hormat, rasa cinta yang tulus serta rasa terima kasihku kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta dan yang kuhormati, Bapakku Khambali dan Ibuku Siti Handayani yang tanpa lelah mengasuhku, membimbingku, memberikan ilmu-ilmu kehidupan, memberikan perhatian dan dorongan semangat serta do'a tiada henti;
2. Almamater yang kubanggakan, Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Istriku tercinta Narda Destisaputri Kinasih, yang dengan setia menemaniku saat suka dan menjadi semangat buatku.
4. Kakak dan Adikku yang tercinta dan kusayangi, Agung Romadhoni dan Syaidul Hus Tomy
5. Guru-guru dan Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan membimbingku untuk mencapai cita-cita;
6. Teman-temanku seperjuangan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum.



PRASYARAT GELAR

**ASPEK HUKUM SUBROGASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
JIKA TERJADI KREDIT MACET**

***LEGAL ASPECT IN SUBROGATION BANK CREDIT
AGREEMENT WITH WARRANTY HAPPENS IF
ENCUMBRANCE BAD LOANS***

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

ARIF BILLAH

NIM. 050710101078

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2010



**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL , 22 Oktober 2010**

Oleh
Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP. 194809031980021001

Pembantu Pembimbing

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ASPEK HUKUM SUBROGASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
JIKA TERJADI KREDIT MACET**

***LEGAL ASPECT IN SUBROGATION BANK CREDIT
AGREEMENT WITH WARRANTY HAPPENS IF
ENCUMBRANCE BAD LOANS***

Oleh:

**ARIF BILLAH
NIM. 050710101078**

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

**KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP. 194809031980021001**

**IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001**

Mengesahkan:

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.

NIP. 196001011988021001



Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

hari : Senin
tanggal : 01
bulan : November
tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP. 196312011989021001

FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.
NIP. 198009212008011009

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

.....

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001

.....



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : Arif Billah

NIM : 050710101078

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“ASPEK HUKUM SUBROGASI DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN JIKA TERJADI KREDIT MACET”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 26 Agustus 2010

Yang menyatakan,

ARIF BILLAH
NIM. 050710101078



UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT. yang dengan perkenan-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Serta tidak lupa salam hormat penulis haturkan kepada seluruh keluarga, guru-guru dan dosen-dosen serta para sahabat-sahabatku.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini adalah hasil kerja keras, ketelitian serta dorongan, semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya yang berjudul **“ASPEK HUKUM SUBROGASI DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN JIKA TERJADI KREDIT MACET”**.

Pada kesempatan kali ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan, petunjuk, serta motivasi dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan masukan, motivasi, serta petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., selaku ketua penguji serta Pembantu Dekan II yang telah memberikan banyak pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H. selaku sekretaris penguji yang telah memberikan banyak pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Edi Mulyono S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;



7. Ketua Jurusan Hukum Perdata Bapak Sugijono, S.H.,M.H., atas arahan, masukan, dan bimbingan dalam pengajuan pemrograman skripsi dan pengajuan ujian skripsi;
8. Bapak Kasim Sembiring S.H., M. Si.. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membimbing dan memberi ilmu pengetahuan kepada penulis;
10. Seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih atas segala bantuan dan kemudahan fasilitas yang diberikan;
11. Bapakku tercinta Khambali dan Ibuku tercinta Siti Handayani yang selalu berucap doa, memberikan dukungan dan ilmu-ilmu tentang kehidupan serta selalu berusaha keras guna keberhasilan penulis dalam menempuh gelar sarjana;
12. Istriku tercinta Narda Destisaputri Kinasih, yang dengan sabar serta tak pernah lelah memberiku semangat dan motifasi untuk terselesainya skripsi ini
13. Kakak dan adikku yang kusayangi dan kucintai Agung Romadhoni dan Syaidul Hus Tomy yang telah mendoakan guna keberhasilan penulis dalam menempuh gelar sarjana;
14. Teman-teman Kost Jl. Riau "Kawasan 1001" No. 103, mas didik, Arifta w (tata), fery melindo (pepeng), lukman (memen), yusuf, habib, rony, terima kasih telah menyegarkan suasana dalam menyelesaikan skripsi ini;
15. Untuk teman-teman "Wisma Putra" Rizal Tachta SH (mersel), GigeH Roybafi SH (cayo), Kunto Wibisono SH, Yuda Eko SH, Aulia Rahman SH, Azis Wijaya SH (paijan), terima kasih atas kebersamaan dan hari-hari penuh keceriaan, itu semua tidak akan terlupakan.
16. Semua teman-teman selama di Jember Agung Tata, Deny Widiyanto, Doan Saputra, mas Iwan R, mas Urip W serta teman-teman Edy kafe dan kopi Taswi, terima kasih banyak buat semuanya.

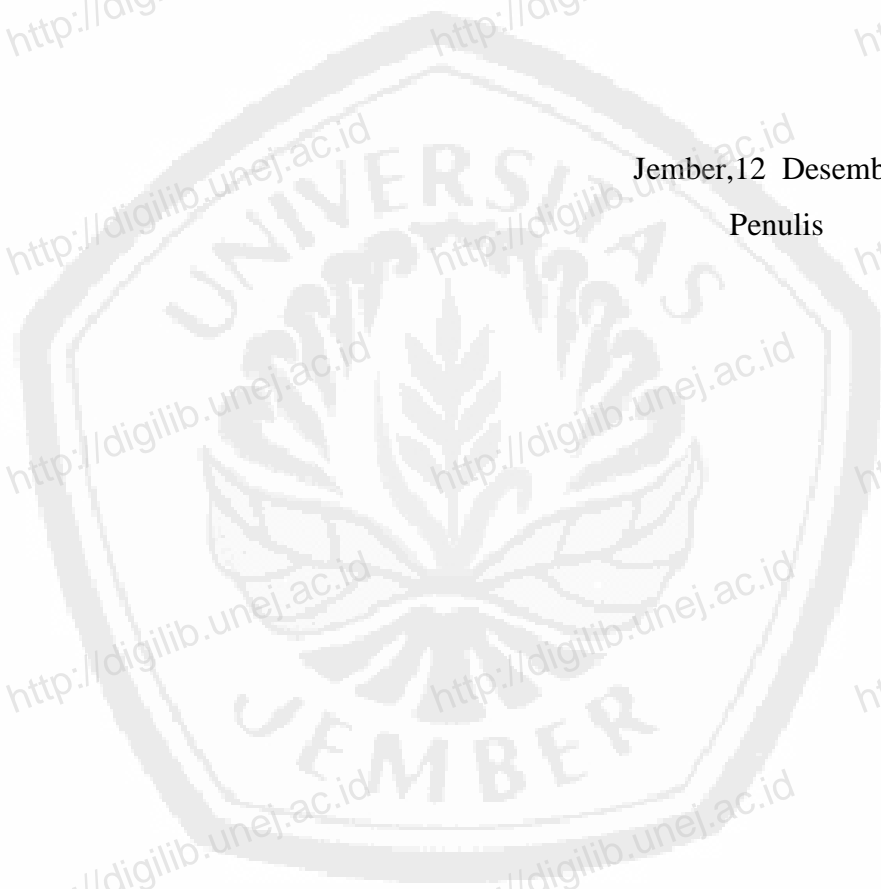


Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah banyak memberikan bantuan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ucapkan terima kasih.

Semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis, pembaca dan semua pihak yang terkait dengan penulisan ini.

Jember, 12 Desember 2010

Penulis





RINGKASAN

Sektor perbankan memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian. Peran perbankan sangat berpengaruh terhadap maju atau mundurnya pembangunan suatu bangsa. Jika suatu sistem perbankan runtuh, disebabkan karena sistem perbankan yang tidak sehat, maka lembaga tersebut dapat kehilangan kepercayaan masyarakat sehingga akan berdampak terhadap sistem perekonomian secara menyeluruh.

Pemberian kredit bank mengandung resiko, maka bank menggunakan pengikatan jaminan, salah satunya dengan Hak Tanggungan. Dengan jaminan hak tanggungan maka bank tidak merasa takut untuk mencairkan kreditnya. Namun dalam kegiatan perbankan dijumpai adanya pengalihan piutang terhadap pihak ketiga. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka timbul keinginan penulis untuk membahasnya dalam suatu karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **ASPEK HUKUM SUBROGASI DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN JIKA TERJADI KREDIT MACET.**

Dalam skripsi ini penulis mengangkat beberapa permasalahan yang dibahas adalah Bagaimana bentuk perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan, Bagaimana kedudukan hukum kreditur baru dalam perjanjian kredit bank, Bagaimana cara penyelesaian apabila terjadi kredit macet dengan adanya subrogasi dalam perjanjian kredit bank. Tujuan skripsi ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis terhadap ketiga permasalahan dalam skripsi ini. Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif (*legal research*), pendekatan masalah adalah Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum penyusunan skripsi ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis bahan hukum dengan beberapa tahapan yang kemudian hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan

Bahwa dalam perjanjian kredit perbankan dengan jaminan berupa hak tanggungan dibuat secara tertulis, dapat dengan akta otentik dan atau di bawah tangan dalam bentuk *standard contract*, serta pengikatan suatu jaminan hak



tanggung dilakukan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memenuhi asas spesialisitas. Apabila terjadi kredit macet kreditur mempunyai hak eksekutorial terhadap benda jaminan.

Suatu perjanjian pengalihan kredit yang dijamin dengan hak tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru dilakukan di depan notaris sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak, Secara hukum hak dan kewajiban kreditur baru sama dengan kreditur lama. Apabila dalam pelaksanaannya terjadi kredit macet kreditur dapat menjual secara di bawah tangan atau melakukan titel eksekutorial benda jaminan tersebut. Kreditur juga dapat mengajukan permohonan lelang benda jaminan kepada kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penyelesaian kredit macet melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menghasilkan akta otentik yang disebut risalah lelang sebagai bukti perolehan hak dan sebagai dasar untuk membalik nama obyek lelang menjadi atas nama pemenang lelang.

Hendaknya pihak kreditur lebih berhati-hati dalam memberikan suatu kredit kepada debitur. Serta perlu diperhatikan setiap perjanjian pengikatan atau pengalihan utang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Prasyarat gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xiii
Halaman Daftar Isi	xv
Halaman Daftar Lampiran	xviii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.3.1. Tujuan Umum.....	3
1.3.2. Tujuan Khusus	3
1.4. Metode Penelitian	3
1.4.1. Tipe Penelitian	4
1.4.2. Pendekatan Masalah	4
1.4.3. Sumber Bahan Hukum	5
a. Bahan Hukum Primer	5
b. Bahan Hukum Sekunder	6
1.5. Analisa Bahan Hukum	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Perjanjian	7
2.1.1. Pengertian Perjanjian	7
2.1.2. Perjanjian Kredit	10



2.2. Jaminan.....	13
2.2.1. Pengertian Jaminan	13
2.2.2. Macam-macam Jaminan.....	13
2.3. Kreditor.....	17
2.3.1. Pengertian Kreditor	17
2.3.2. Macam-macam Kreditor	17
2.4. Subrogasi	19
2.4.1. Pengertian Subrogasi.....	19
2.4.2. Terjadinya subrogasi	19
2.4.3. Unsur-unsur Subrogasi	20
2.4.4. Hak-hak yang Beralih Berdasarkan Subrogasi	21
2.5. Wanprestasi	22
2.5.1. Pengertian Wanprestasi.....	22
2.5.2. Akibat Wanprestasi	23
2.6 Hak Tanggungan.....	24
2.6.1. Pengertian Hak Tanggungan	24
2.6.2 Asas-asas Hak Tanggungan	25
BAB III. PEMBAHASAN	27
3.1. Bentuk Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan	27
3.2. Kedudukan Hukum Kreditur Baru Dalam Perjanjian Kredit Bank.....	30
3.3. Cara Penyelesaian Apabila Terjadi Kredit Macet Dengan Adanya Subrogasi Dalam Perjanjian Kredit	32
BAB IV. PENUTUP	39
4.1. Kesimpulan	39
4.2. Saran	30

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

1. Perjanjian Kredit
2. Sertipikat Hak Tanggungan
3. Buku Tanah
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan

