



SKRIPSI

**PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH LEMBAGA PERBANKAN
DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

*The Arrangement Of Stuck Credit Using Guarante Object Ofburden Rights By Financial
Departement*

Oleh :

ERVIRA KEMALASARI

NIM 050710101149

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2011

SKRIPSI

**PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH LEMBAGA
PERBANKAN DENGAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

*The Arrangement Of Stuck Credit Using Guarante Object Ofburden
Rights By Financial Departement*

Oleh :

ERVIRA KEMALASARI

NIM 050710101149

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2011

MOTTO

“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biar pun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapak dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya atau pun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan”

(Terjemahan dari Al Qur'an Al Karim, Surat An Nisaa ayat 135)

“Kehidupan dengan Kejujuran, Keterbukaan dan Tanggung Jawab dapat membuat kalian dewasa akan belajar kehidupan”

(by Wahyu Muharam)

LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ibunda Erna Alifah dan Ayahanda Bambang Mintorogo tercinta, yang selalu mendo'akan dan mencurahkan kasih sayang tiada hentinya;
2. Alma Mater Fakultas Ilmu Hukum Universitas Jember ;
3. Kakakku Bobby Ertanto, S.E, dan Erika Kusumawati, S.Km yang selalu memberi perhatian dan dukungan;
4. Ruri Priyanto, S.E, yang selalu mencintaiku, menemaniku dan mendukungku selama ini;
5. Semua keluarga besarku di Banyuwangi yang selalu mendukung dan mendo'akanku selalu.
6. Guru-guruku dari TK sampai Perguruan Tinggi yang terhormat, yang telah memberikan ilmunya dan membimbingku dengan rasa penuh sabar.

**PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH LEMBAGA
PERBANKAN DENGAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

*The Arrangement Of Stuck Credit Using Guarante Object Ofburden
Rights By Financial Departement*

SKRIPSI

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

Oleh :

ERVIRA KEMALASARI

NIM 050710101149

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2011

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui
Tanggal 10 Juni 2011

Oleh :

Pembimbing

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

Pembantu Pembimbing

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

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini dengan judul:

**PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH LEMBAGA
PERBANKAN DENGAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

*The Arrangement Of Stuck Credit Using Guarante Object Ofburden
Rights By Financial Departement*

Oleh:

ERVIRA KEMALASARI

NIM : 050710101149

Menyetujui,

Pembimbing

Pembantu pembimbing

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

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

Mengesahkan :

**DEPARTEMEN 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 : Selasa

Tanggal : 14 (Empat Belas)

Bulan : Juni

Tahun : 2011 (dua ribu sebelas)

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H., M.H
NIP : 194905021983032001

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

Anggota Penguji

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

.....

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

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **ERVIRA KEMALASARI**

Nim : 050710101149

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :
” **PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia menjadi sanksi akademik jika kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 14 Juni 2011

Yang menyatakan

ERVIRA KEMALASARI

NIM : 050710101149

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak dan oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. Sebagai Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan, petunjuk, serta motivasi dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Sebagai Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan masukan, motivasi, serta petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
3. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., M.Hum, Sebagai Ketua Penguji;
4. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., Sebagai Sekretaris Penguji;
5. Bapak Prof. Dr. Arief Amrullah S.H., M.Hum. Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Sebagai Pembantu Dekan I, dan Dosen Pembimbing Akademik;
7. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Sebagai Pembantu Dekan II;
8. Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., Sebagai Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak Sugijono, S.H., M.H., Sebagai Ketua Jurusan Hukum Perdata atas arahan, masukan, dan bimbingan dalam pengajuan pemrograman skripsi dan pengajuan ujian skripsi;

10. Ibunda Erna Alifah dan Ayahanda Bambang Mintorogo, S.E. yang telah memberi kasih sayang, perhatian dukungan, motivasi serta doanya selama ini;
11. Kakakku Bobby Ertanto, S.E. dan Erika Kusumawati, S.km. yang telah perhatian dan memberi kasih sayangnya;
12. Ruri Priyanto, S.E, penyemangat masa depanku. Beserta keluarga di Gresik yang telah banyak membantu dan mendukung dalam pengerjaan skripsi ini;
13. Teman-temanku di Fakultas Hukum Angkatan 2005: yang sudah menyandang gelar Sarjana Hukum dan yang masih di Almamater Fak.Hukum Zaqi, Fani, Bobby yang banyak membantu dalam pengembangan skripsi ini;
14. Rekan-rekan KKM : Balqis Sakina S.H, Hendrik Setyo, Nindya Larassati, Meirinda S.H atas bantuan dan kerja samanya selama magang di Dinas Koperasi Usaha Kecil Mikro dan Menengah Mandiri di Jember;
15. Semua Dosen serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis juga menerima segala saran dan kritik yang membangun dari semua pihak guna kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. *Amin...*

Jember, 12 Juni 2011

Penulis

RINGKASAN

Lembaga Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga perbankan dimaksudkan sebagai perantara bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan atau memerlukan dana (*lack of fund*). Pemenuhan kebutuhan perputaran dana ini mengundang lembaga perbankan untuk bergerak dalam kegiatan perkreditan.

Lembaga jaminan berupa Hak Tanggungan dengan objek hak atas tanah adalah yang paling disenangi oleh bank, karena dirasa cukup aman. Hal ini mengingat dalam Hak Tanggungan selalu diperjanjikan, bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak bank diberi kuasa untuk menjual benda yang dijaminkan atas kekuasaannya sendiri. Disamping itu, tanah mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai sertifikat atau tanda bukti hak, tercatat dan dapat dibenarkan dengan memberikan jaminan yang memberikan hak istimewa kepada pihak bank.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang ada dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut: Apakah prinsip yang dijadikan dasar oleh Bank dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan? Apa bentuk pembebanan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit? Apa akibat hukum dan cara penyelesaian jika terjadi kredit macet?.

Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, pendekatan masalah adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum, penyusunan skripsi ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Analisis bahan hukum dengan beberapa tahapan yang kemudian diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, kemudian bank melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat. Bila tidak terdapat masalah dan syarat-syarat pemberian kredit telah terpenuhi dilakukan proses pembuatan dan penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Kemudian dikirim oleh PPAT beserta berkas-berkas lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Selanjutnya sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan yang berisi buku tanah dan APHT oleh Kantor Pertanahan, diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yaitu kreditur yang diwakili oleh agen bank.

Akibat hukum pembebanan jaminan hak tanggungan jika terjadi kredit macet yaitu kreditur memiliki hak eksekutorial atas benda jaminan. Jika di kemudian hari terjadi kredit macet, kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan milik debitur. Adanya kredit bermasalah (Non Performing Loan) akan menyebabkan menurunnya pendapatan bank, selanjutnya memungkinkan terjadinya penurunan laba, yang pada akhirnya berindikasi pada sektor perekonomian secara makro. Penanganan kredit bermasalah sebelum diselesaikan secara yudisial dilakukan melalui penjadwalan (*rescheduling*), persyaratan (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Sarana hukum yang dapat dipergunakan untuk mempercepat penyelesaian masalah kredit macet perbankan melalui pelaksanaan pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Setiap bank hendaknya menilai secara mendalam kelima faktor prinsip dasar sebelum memberikan keputusan kredit, sehingga dapat diperoleh keyakinan dari itikad baik nasabah dan kesanggupan melunasi hutangnya.

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	xvii

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	
1.3.1 Tujuan Umum	3
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metodologi Penelitian	
1.4.1 Tipe Penelitian	4
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	4
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	4
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	5

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank	
2.1.1 Pengertian Bank	6
2.1.2 Prinsip Bank	6
2.1.3 Fungsi dan Tujuan Bank	7
2.2 Kredit	
2.2.1 Pengertian dan Unsur-unsur Kredit.....	8
2.2.2 Tujuan dan Fungsi Kredit.....	10
2.2.3 Jenis-jenis Kredit.....	12
2.2.4 Perjanjian Kredit	13
2.4 Kredit Macet	
2.4.1 Pengertian Kredit Macet	15
2.4.2 Kriteria Kredit Macet	16
2.5 Jaminan	
2.5.1 Pengertian Jaminan dan Syarat Jaminan.....	17

2.5.2 Macam-macam Jaminan.....	19
--------------------------------	----

BAB 3. PEMBAHASAN

3.1 Prinsip yang Dijadikan Dasar oleh Bank Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan	26
3.2 Bentuk Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit.....	32
3.3 Akibat Hukum Dan Cara Penyelesaian Jika Terjadi Kredit Macet.....	37

BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan	45
4.2 Saran	47

DAFTAR BACAAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Sertipikat Hak Tanggungan.
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996.
5. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 293/KMK.O9/1993.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Lembaga Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga perbankan dimaksudkan sebagai perantara bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan atau memerlukan dana (*lack of fund*). Pemenuhan kebutuhan perputaran dana ini mengundang lembaga perbankan untuk bergerak dalam kegiatan perkreditan.

Perkreditan adalah segala tindakan dan hal yang berkenaan dengan kredit. Tindakan yang dimaksud berupa perjanjian, penjaminan, pembayaran, penunggakan, dan penyelesaian kredit. Sedangkan hal yang dimaksud berupa jangka waktu, cara pengembalian dengan bunga atau imbalan atau pembagian hasil keuntungan, kepercayaan, dan resiko tidak kembalinya dana.

Lalu-lintas kredit, hubungan (baca : persetujuan atau kesepakatan) pinjam meminjam uang dengan bank (kreditur) dengan nasabah (debitur) lazim disebut dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit pada umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian baku (*standart contract*) dengan akta dibawah tangan atau akta outentik yang dibuat dihadapan Notaris. Agar perjanjian itu dan mengikat para pihak yang membuatnya bagaikan Undang-undang, maka perjanjian kredit maka perjanjian kredit tersebut harus dibuat dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau K.U.H Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Disamping itu, pada umumnya bank sebelum membuat suatu perjanjian kredit atau melepaskan uangnya kepada masyarakat, ia selalu bertindak hati-hati