

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL
“VETERAN” JAKARTA**



**ANALISA YURIDIS UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT
YANG DIJAMINKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK
BUKOPIN,Tbk**

SKRIPSI

FITRI NURRAHMAH

1210611010

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
TA 2015/2016**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL
“VETERAN” JAKARTA**



**ANALISA YURIDIS UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT
YANG DIJAMINKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK
BUKOPIN,Tbk**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**

FITRI NURRAHMAH

1210611010

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
TA 2015/2016**



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

**ANALISA YURIDIS UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT YANG
DIJAMINKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK BUKOPIN,Tbk**

FITRI NURRAHMAH

1210611010

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Jakarta, 30 Desember 2015

Mengetahui,

Dekan



(Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH)

Kaprogdi

(Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH)

Pembimbing

(Hendrawati Yuripersana SH, MH, M.Kn)



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Fitri Nurrahmah

NPM : 1210611010

Program Studi : S1 Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Analisa Yuridis Upaya Penyelesaian Sengketa Kredit Yang Di
Jaminkan Dengan Hak Tanggungan Di PT Bank Bukopin,Tbk

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Wien Sukarmini SH, MH
Ketua

Siti Nurul Intan SH, M.Kn
Anggota I



Dwi Desi Yayi Tarina SH, MH
Dekan

Hendrawati Yuripersana SH, MH, M.Kn
Anggota II

Dwi Aryanti Ramadhani SH, MH
Kaprogdi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 25 Januari 2016

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi / Tesis / Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan benar. Apabila dikemudian hari terbukti terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Fitri Nurrahmah

NPM : 1210611010

Tanggal : 25 Januari 2016

Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fitri Nurrahmah
NPM : 1210611010
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi/Tesis)*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISA YURIDIS UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT YANG
DIJAMINKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK BUKOPIN,Tbk**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 25 Januari 2016

Yang Menyatakan



(Fitri Nurrahmah)

ANALISA YURIDIS UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT YANG DIJAMINKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK BUKOPIN,Tbk

Fitri Nurrahmah

Abstrak

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah, mengetahui cara penyelesaian sengketa kredit yang muncul karena adanya kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di bank. Bank adalah salah satu lembaga dimana uang disimpan dan dipinjamkan, kegiatan usaha pokok bagi bank konvensional adalah berupa menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat berupa pemberian kredit. Kredit merupakan bentuk pendanaan yang diberikan pihak Bank kepada masyarakat yang memerlukan baik untuk keperluan produktif atau modal kerja maupun untuk keperluan konsumtif. Sebelum suatu kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali, dalam proses pemberian kredit dilakukan beberapa analisa guna menunjang keyakinan pihak Bank bahwa calon debitur benar-benar memiliki potensi yang baik untuk melunasi kreditnya, satu cara yang diterapkan pihak Bank guna menjamin pelunasan hutangnya adalah dengan mengikat objek jaminan dengan Hak Tanggungan yang diberikan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan rasa keadilan bagi kedua belah pihak, debitur memperoleh pinjaman kredit dan kreditur mendapatkan jaminan yang layak disertai bunga yang diangsur setiap bulannya. Adapun metode penulisan yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengacu pada penelitian kepustakaan yang menggunakan sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penulis menyimpulkan bahwa faktor yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah (macet) terjadi karena faktor internal perbankan dan nasabah yang meliputi kelemahan analisis kredit. Dalam praktek seringkali terdapat kredit bermasalah (macet) dimana debitur tidak mampu melunasi hutangnya, untuk itu pihak bank segera melakukan penyelesaian melalui beberapa upaya yaitu tahap penyelesaian secara damai, tahap pembinaan, tahap penyelamatan kredit, dan tahap eksekusi objek jaminan kredit.

Kata Kunci: Kredit, Jaminan, Hak Tanggungan

ANALISIS YURIDICAL BAD DEBT RECOVERY TO CREDIT WITH HYPOTHECATION GUARANTEE AT PT BANK BUKOPIN,Tbk

Fitri Nurrahmah

Abstract

This study was conducted to determine the factors that led to a credit crunch, knowing how to credit the settlement of disputes that arise because of bad loans with a guarantee of security rights in bank. Bank is one of the institutions where money is stored and loaned, for the principal business activities of conventional banks is a form to collect public funds and distribute to the public in the form of loans. Credit is a form of financing provided by the Bank to the people who need either for productive purposes or working capital or for consumptive purposes. Before a loan is given then the bank must be sure that the loans will actually return, the credit granting process performed some analysis to support the belief of the Bank that the debtor actually has a good potential to pay off her credit, the means applied by the parties Bank to ensure repayment hutangannya is the object binds to the Mortgage guarantee provided by the debtor to the creditor. It is intended to provide a sense of justice for both sides, borrowers obtain loans and lenders obtain reasonable assurance with interest paid in installments every month. The method of writing used in this paper is normative, research refers to research literature that use legal sources of primary, secondary, and tertiary. The author concludes that the factors that led to a credit crunch (loss) occurs due to internal factors banks and customers that include the weakness of credit analysis. In practice there is often a non-performing loan (loss) where the debtor is unable to pay its debts, to the bank immediately settle in with some effort, namely the peaceful settlement stage, the stage of development, the stage of rescue loans, and credit guarantees execution phase object.

Key words: Credit, Colleteral, Guarantee

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Judul yang dipilih dalam penulisan ini adalah “Analisa Yuridis Upaya Penyelesaian Sengketa Kredit Yang Di Jaminkan Dengan Hak Tanggungan Di PT Bank Bukopin,Tbk”.

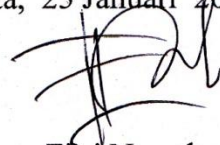
Terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Eddy S. Siradj, M.Sc.Eng, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak Dr Suherman SH, LLM selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Bapak Sugianto SH, ME , selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani SH, MH selaku Kaprogdi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
6. Bapak Mursad SH, MH selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis.
7. Ibu Hendrawati Yuripersana SH, MH, M.Kn selaku Pembimbing Skripsi Penulis, terimakasih yang setiap saat bersedia memberikan waktunya dalam membimbing dan memberikan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
9. Orangtua penulis, Ibu Yulinarti S.Sos dan Bapak Maralih AMD.AK , kakak sepupu penulis Alfina Yuni Susanti SH, M.Kn, adik penulis Selvy Deffya serta keluarga tercinta atas doa dan dukungannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

10. Rekan-rekan seperjuangan penulis di Fakultas Hukum: Rahma Latu pratiwi, Dera Puspita Andini, Erine Fadma Yola, Try Fadjar Ilhamsyah, Sugiharti, Puji Rahyu serta yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas 3,5 tahunnya. Dan Sahabat-sahabat penulis: Raihanah Sunarnindias Dewi Ayu Banuwati, Erita Legiana, Adinda Nurwulantika, Raedinda Awanis, Anggita Putri Indrayanti.
11. Pihak Bank Bukopin, Bapak H. Ridhwan Dirham SH, MBA, M.Kn yang telah memberikan bantuan informasi serta data yang dibutuhkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta pada khususnya

Jakarta, 25 Januari 2016



Fitri Nurrahmah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii

BAB I	PENDAHULUAN	1
I.1	Latar Belakang	1
I.2	Rumusan Masalah	4
I.3	Ruang Lingkup Penulisan	4
I.4	Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
I.5	Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	6
I.6	Metode Penelitian	11
I.7	Sistematika Penulisan	13

BAB II	TINJAUAN	UMUM	TENTANG	KREDIT	DAN	HAK
	TANGGUNGAN					15
II.1	Tinjauan Tentang Kredit Pada Umumnya					15
	a. Pengertian Kredit					15
	b. Manfaat Kredit					17
	c. Jenis Kredit					18
	d. Perjanjian Kredit					22
	e. Asas-Asas Hukum Jaminan Kredit					23
	f. Prinsip-Prinsip Kredit Bank.....					24
	g. Macam-Macam Jaminan					29
	h. Penggolongan Kredit					38
II.2	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....					40
	a. Pengertian Hak Tanggungan					40
	b. Azas-Azas Hak Tanggungan					41
	c. Subjek Hak Tanggungan					43
	d. Objek Hak Tanggungan.....					45

e. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan	46
---	----

**BAB III KREDIT BERMASALAH YANG DIJAMINKAN DENGAN
HAK TANGGUNGAN DI PT BANK BUKOPIN,Tbk 48**

III.1 Gambaran PT Bank Bukopin,Tbk.....	48
III.2 Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Dijaminkan	51
III.3 Syarat Yang Harus Terpenuhi.....	60
III.4 Cara Mencegah Adanya Kredit Bermasalah.....	62
III.5 Peralihan Hak Tanggungan.....	63
III.6 Hapusnya Hak Tanggungan	66
III.7 Contoh Kasus	69

**BAB IV ANALISA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH
YANG DIJAMINKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN
DI PT BANK BUKOPIN,Tbk..... 70**

IV.1 Faktor Terjadinya Kredit Bermasalah	70
IV.2 Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah	72

BAB V PENUTUP..... 79

V.1 Kesimpulan	79
V.2 Saran	80

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP

BERITA ACARA SIDANG SKRIPSI

REVISI HASIL SIDANG KOMPREHENSIF/SKRIPSI

KARTU MONITORING BIMBINGAN SKRIPSI

LAMPIRAN