

PENYELESAIAN KREDIT MACET
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
MELALUI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(Studi Di PT. BPR Arto Moro Semarang)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Menyelesaikan
Program Studi Ilmu Hukum



Oleh :

FANDIL

(16.02.51.0015)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS STIKUBANK (UNISBANK)
SEMARANG
2021**

PERNYATAAN KESIAPAN UJIAN AKHIR

Saya FANDIL, dengan ini menyatakan bahwa laporan Tugas Akhir yang berjudul :

PEMYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN PADA PT. BPR. ARTO MORO SEMARANG

adalah benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya ilmiah sebagian atau seluruhnya atau pihak lain.



FANDIL
16.02.51.0015

Disetujui Oleh Pembimbing
Kami setuju laporan tersebut diajukan untuk Ujian Tugas Akhir
Semarang, 25 Februari 2021



ETIKA ANDRAINI, S.H., M.Kn.
Pembimbing



Dokumen ini diterbitkan secara elektronik.
Disertai QRCode untuk validasi.

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul :
Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Eksekusi
Hak Tanggungan
DI PT. BPR ARTO MORO Semarang

Telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang pada tanggal 04 Maret 2021 dan
diterima sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan Jenjang Strata I
Program Studi Ilmu Hukum.

Semarang, 04 Maret 2020

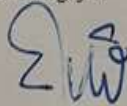
Oleh :

Nim : 16.02.51.0015

Nama : Fandil

Disahkan oleh :

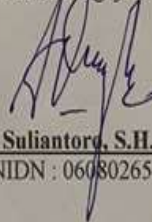
Dosen Penguji I



(Fitika Andraini, S.H., M.Kn)

NIDN : 0607127202

Dosen Penguji II



(Adi Suliantoro, S.H., M.H.)

NIDN : 0608026501

Dosen Penguji III



(Arikha Saputra, S.H., M.H.)

NIDN : 0616059103

Mengetahui :
Dekan



(Dr. Rochman, S.H., M.Hum.)

NIDN : 0618126401

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Jadilah seperti karang di lautan yang kuat dihantam ombak dan kerjakanlah hal yang bermanfaat untuk diri sendiri dan orang lain, karena hidup hanyalah sekali. Ingat hanya pada Allah apapun dan di manapun kita berada kepada Dia-lah tempat meminta dan memohon.
- Bacalah dengan nama Tuhanmu yang menciptakan. Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah. Bacalah, dan Tuhanmulah Yang Maha Pemurah. Yang mengajarkan dengan Qalam. Dialah yang mengajarkan kepada manusia terhadap segala yang belum diketahui. (Q.S. Al-Alaq 1-5).

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Istri, anak dan saudara-saudaraku tersayang, yang selalu memberikan doa, semangat dan motivasi;
2. Almarhum Ayah dan Almarhumah Ibu tercinta;
3. Para Dosen pembimbing yang memberikan bimbingan dengan sabar;
4. Teman-temanku tersayang;
5. Pembaca Karya Ilmiah ini;
6. Almamaterku tercinta.

ABSTRAK

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Di PT. BPR Arto Moro Semarang)

Pemberian kredit/pinjaman oleh lembaga pemberi kredit, baik perbankan maupun lembaga keuangan lainnya, dimaksudkan sebagai salah satu usaha memperoleh keuntungan, maka lembaga pemberi kredit memandang kredit/pinjaman sebagai sumber pendapatan atau laba yang diandalkan. Sehubungan dengan masalah pemberian kredit/pinjaman, lembaga pemberi kredit seperti PT. BPR Arto Moro Semarang sebagai pihak yang meminjamkan uang (kreditur) perlu mendapatkan jaminan sebagai syarat pinjaman yang akan diterima debitur dengan syarat memberikan bunga saat mengembalikan pinjaman tersebut.. Dalam prakteknya, hambatan yang ditemui PT. BPR Arto Moro Semarang khususnya untuk debitur dengan jaminan dengan menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), apabila kreditnya mengalami kemacetan dan cedera janji, maka bank akan mengambil langkah terakhir sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu melaksanakan eksekusi hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau melalui kantor Pengadilan Negeri (PN).

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis, digunakan antara lain untuk menganalisis berbagai teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan terkait dengan tinjauan yuridis perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dengan jaminan hak tanggungan pada PT. BPR Arto Moro Semarang. Yuridis artinya dalam penelitian ini menekankan pada ilmu hukum. Sedangkan normatif adalah penelitian ini menelaah kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Dengan demikian yuridis normatif adalah suatu pendekatan terhadap kajian permasalahan hukum dari aspek peraturan hukum yang berlaku.

Hasil penelitian ini adalah : penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang setelah dilakukan penyelamatan kredit melalui 3R (*rechedulling, restructuring dan reconditioning*). Sebelum eksekusi hak tanggungan dilaksanakan, langkah non litigasi dengan jalan penjualan agunan atas dasar kesepakatan bersama berdasarkan ayat (2) pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. Selama tahun 2018 sampai dengan 2020 Eksekusi Hak Tanggungan dapat berkontribusi terhadap penyelesaian kredit bermasalah sebanyak 45% atau sebesar Rp. 15.731.212.000,- dari jumlah sebesar Rp. 34.964.970.686,-. Sedangkan faktor terjadinya kredit macet disebabkan Faktor Intern : a. Kredit yang disalurkan tidak sepenuhnya untuk usahanya, b. Ketrampilan pengelolaan usaha masih kurang, c. Persaingan usaha yang sangat ketat. Faktor ekstern dikarenakan kondisi ekonomi yang kurang stabil, akibatnya berdampak pada kemampuan nasabah dalam melunasi hutangnya.

Kata Kunci: Kredit macet, jaminan, eksekusi, dan hak tanggungan

ABSTRACT

SETTLEMENT OF BAD CREDITS WITH GUARANTEE OF LIABILITY RIGHTS THROUGH THE EXECUTION OF LIABILITY RIGHTS (Study at PT. BPR Arto Moro Semarang)

The provision of credit / loans by credit-giving institutions, both banks and other financial institutions, is intended as an effort to make a profit, so the lending institution views credit / loans as a reliable source of income or profit. In connection with the issue of credit / loan provision, credit institutions such as PT. BPR Arto Moro Semarang as the party that lends money (creditors) needs to get a guarantee as a condition for the loan that the debtor will receive on condition that he gives interest when repaying the loan. In practice, the obstacles that PT. BPR Arto Moro Semarang, especially for debtors with guarantees by using the Deed of Providing Mortgage Rights (APHT) which is registered with the National Land Agency (BPN), if the credit is jammed and failed to promise, the bank will take the final step in accordance with applicable law, namely implementing execution of mortgage rights through the Office of State Wealth and Auction Services (KPKNL) or through the District Court (PN).

The type of research used in this research is normative juridical. Juridical research, is used, among other things, to analyze various legal theories and laws and regulations related to the juridical review of the accounts payable agreement as a principal agreement with guarantees of insurance rights at PT. BPR Arto Moro Semarang. Juridical means that this research emphasizes the science of law. Meanwhile, normative is this research that examines the rules that apply in society. Thus normative juridical is an approach to the study of legal problems from the aspect of applicable legal regulations.

The results of this study are: the settlement of bad credit tied to mortgage rights at PT. BPR Arto Moro Semarang after performing credit rescue through 3R (rechedulling, restructuring and reconditioning). Before the execution of mortgage rights is carried out, non-litigation measures by way of selling collateral based on mutual agreement based on paragraph (2) article 20 of the Mortgage Rights Law. During 2018 to 2020 Mortgage Execution can contribute to the settlement of non-performing loans as much as 45% or Rp. 15,731,212,000, - from an amount of Rp. 34,964,970,686, -. Meanwhile, the occurrence of bad credit is due to internal factors: a. Loans not fully channeled for business, b. Business management skills are still lacking, c. Very tight business competition. External factors are due to unstable economic conditions, which consequently have an impact on the ability of customers to pay off their debts.

Keywords: Bad credit, collateral, execution, and mortgage

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul : **PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN** (Studi Di PT. BPR Arto Moro Semarang)”.

Penyusunan Skripsi ini diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Pada kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis baik secara moril maupun materiil. Dan berkenaan dengan maksud di atas, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Safik Faozi, SH, MHum., selaku Rektor Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.
2. Bapak Dr. Rochmani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.
3. Bapak Adi Suliantoro, SH, MH., selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.
4. Ibu Fitika Andraini, SH, MKn., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dalam membantu memberikan arahan dan petunjuk dalam penyusunan Skripsi ini.
5. Bapak Darmawan, S.Sos., selaku Direktur Utama dan Bapak Eka Andika Latif, SE., selaku Direktur di PT. BPR Arto Moro Semarang.

6. Bapak dan Ibu Dosen beserta staff Program Studi Ilmu Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang yang telah banyak memberikan ilmu selama mengikuti kegiatan perkuliahan.
7. Staff dan Karyawan PT. BPR Arto Moro Semarang yang telah membantu penulis dalam menyusun penelitian ini.
8. Almarhum Ayahku dan almarhumah Ibuku serta Kakak dan Adikku tercinta yang telah memberi semangat hidup, dukungan dan doanya yang telah mendorong kuliahku sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada temen-temen yang telah banyak membantu sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penyusunan Skripsi ini.

Besar harapan penulis agar Skripsi ini menjadi pelengkap yang berguna. Segala bentuk sumbang saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan Skripsi ini.

Akhir kata, semoga Allah SWT selalu memberikan rahmat kepada kita semua, Amin.

Semarang, 2021

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul (Cover)	
Halaman Judul	
Halaman Pernyataan dan persetujuan Pernyataan Kesiapan Skripsi	i
Halaman Pengesahan	ii
Motto dan Persembahan	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Kerangka Pemikiran	8
1.4. Tujuan dan Manfaat Penulis	10
1.4.1. Tujuan Penulisan	10
1.4.2. Manfaat Penulisan	11
1.5. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum	15
2.1.1. Perjanjian	15
2.1.2. Kredit	22

2.2. Tinjauan Khusus	32
2.2.1. Jaminan	29
2.2.2. Hak Tanggungan	36
2.2.3. Eksekusi Hak Tanggungan	40
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Tipe Penelitian	48
3.2. Spesifikasi Penelitian	48
3.3. Sumber Data	49
3.3.1. Data Primer	29
3.3.2. Data Sekunder	36
3.4. Metode Pengumpulan Data	51
3.5. Metode Penyajian Data	53
3.5. Metode Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISI DATA	
4.1. Gambaran Umum PT. BPR Arto Moro	56
4.1.1. Sejarah Berdirinya PT. BPR Arto Moro Semarang	56
4.1.2. Maksud dan Tujuan	57
4.1.3. Visi dan Misi PT. BPR Arto Moro	58
4.1.4. Jenis Kredit di PT. BPR Arto Moro Semarang.....	58
4.2. Hasil Penelitian	60
4.2.1. Pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Arto Moro Semarang	61

4.2.2. Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan	
Hak Tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang	70
4.2.3. Faktor-Faktor yang menyebabkan Kredit Macet	
Dengan Jaminan Hak Tanggungan	74
4.3. Analisa Data	78
4.3.1. Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak	
Tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang	78
4.3.2. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kredit Macet	
Dengan Jaminan Hak Tanggungan	83
BAB V PENUTUP	
5.1. Kesimpulan	89
5.2. Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR TABEL	
Tabel 4.1 Rekap Kolektibilitas PT. BPR Arto Moro	
Periode Tahun 2018 sampai dengan 2020	60
Tabel 4.2 Kredit bermasalah berdasarkan Jenis Penggunaan	
PT. BPR Arto Moro Periode Tahun 2018 sampai dengan 2020	61
Tabel 4.3 Kredit bermasalah berdasarkan penyebabnya pada PT. BPR	
Arto Moro Periode Tahun 2018 sampai dengan 2020.....	62
Tabel 4.3 Kredit bermasalah berdasarkan penyebabnya pada PT. BPR	
Arto Moro Periode Tahun 2018 sampai dengan 2020.....	62

