

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
PADA PD. BPR DJOKO TINGKIR SRAGEN**



Disusun Dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat  
Guna Mencapai Derajat Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

**SUTRISNO**

**C 100 070 114**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2012**

# **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi Ini Disetujui Untuk Dipertahankan Di Hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

(Septarina Budiwati, SH.CN, MH)

(Aslamiyah, SH., M.Hum)

## **HALAMAN PENGESAHAN**

Skripsi Ini Telah Diterima dan Disahkan Oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Senin

Tanggal : 26 Maret 2012

Dewan Penguji

Ketua : Septarina Budiwati, SH.,CN.MH ( )

Sekretaris : Aslamiyah, SH.,M.Hum ( )

Anggota : Darsono, SH.,MH ( )

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Muchammad Iksan, S.H., M.H)

## MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾ فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ ﴿٧﴾ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَب ﴿٨﴾

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.”

(QS. Alam Nasroh ayat 6-8).

أَدْعُ إِلَىٰ سَبِيلِ رَبِّكَ بِالْحِكْمَةِ وَالْمَوْعِظَةِ الْحَسَنَةِ ۗ وَجَدِلُهُمْ بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ ۚ إِنَّ رَبَّكَ هُوَ أَعْلَمُ بِمَن ضَلَّ عَن سَبِيلِهِ ۗ وَهُوَ أَعْلَمُ بِالْمُهْتَدِينَ



“Serulah (manusia) kepada jalan Tuhanmu dengan hikmah dan pelajaran yang baik. Sesungguhnya Tuhanmu Dialah yang lebih mengetahui tentang siapa yang tersesat dari jalan-Nya dan Dialah yang lebih mengetahui orang-orang yang mendapat petunjuk.”

(QS. An Nah1 ayat 125).

## *PERSEMBAHAN*

*Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:*

- *Bapak dan Ibu yang telah memberikan doa, perhatian, cinta, dan kasih sayangnya yang tidak putus asa dalam setiap langkahku*
- *Kakekku dan almarhum nenek, serta saudara-saudaraku.*
- *Teman – temanku yang selalu memberikan motivasi buataku*
- *Agama dan Almamaterku*

## **ABSTRAKSI**

**SUTRISNO. NIM C 100070114. PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PD. BPR DJOKO TINGKIR SRAGEN Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta (UMS).**

Penelitian ini bertujuan mengetahui bentuk dan isi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan serta untuk mengetahui permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan penyelesaian kredit dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Apabila dilihat dari sifatnya maka penelitian ini termasuk penelitian yang bersifat diskriptif. Data tersebut disusun dengan melakukan penelitian laporan yaitu melalui wawancara, penelitian kepustakaan, kemudian dengan analisis ini terhadap sumber data primer dan sumber data sekunder. Lokasi penelitiannya di PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.

Dari penelitian ini dapat diperoleh hasil yaitu 1) Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen. Dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen, ada beberapa hal yang harus dipenuhi untuk mendapatkan pemberian kredit yaitu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Proses pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dapat juga diketahui bentuk serta isi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen. 2). Penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen dapat dilakukan dengan memberikan surat peringatan sampai tiga kali, apabila belum terselesaikan akan dilakukan penarikan benda jaminan sesuai dengan isi surat perjanjian kredit. 3). Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen adalah disebabkan karena dua hal yang pertama pihak PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen tidak bisa mengawasi barang jaminan yang dititipkan debitur, serta kesulitan melakukan pengawasan secara langsung akan kredit yang dicairkan oleh debitur, yang kedua pihak debitur mempersulit untuk menyerahkan barang jaminannya.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik.

Penulisan hukum ini membahas tentang PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PD. BPR DJOKO TINGKIR SRAGEN.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa, tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak tidaklah mungkin skripsi ini dapat tersusun. Sehingga pada kesempatan ini pula perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Muchammad Iksan, SH., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ijin penulisan skripsi
2. Ibu Septarina Budiwati, SH, CN selaku pembimbing I yang telah menyediakan waktu dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dan arahan bagi tersusunnya skripsi ini.

3. Ibu Aslamiyah, SH., M.Hum selaku pembimbing II yang telah dengan sabar dan teliti untuk memberikan bimbingan dan arahan bagi tersusunnya skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan umumnya dan ilmu hukum khususnya kepada penulis sehingga dapat dijadikan bekal dalam penulisan skripsi ini dan semoga dapat penulis amalkan dalam kehidupan masa depan penulis.
5. Seluruh staf dan karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah mengurus semua birokrasi dan keperluan administrasi penulis.
6. Bapak Supono SE dan bapak Surono SH. Direksi dan Direktur PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.
7. Kedua orang tuaku dan keluargaku atas doa, semangat dan nasehat yang mereka berikan kepada penulis.
8. Bul-Bul yang yang slalu memberikan nasehat dan spirit serta motivasinya untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman- Teman Fakultas Hukum, Andika, Gondes, Dublok, Manda, Gendut, Pamong, Purbo, Kompok, Aji, Bebek, Agung, Alfian, Dwi jadmiko dan masih banyak yang lainnya yang tidak disebutkan satu-satu, makasih atas informasinya dan saran-sarannya selama kuliah di Fakultas Hukum.



10. Teman- Teman Kos PTC, Mas Samba, Kang Doel, Dadung, Rowet, Kenthoes, Indras, Erwin, Dedy, Tomat, Gondes, Dalang, Diki, Kocep, Edy, Jefri, Ngenges, Mifta.
11. Teman- Teman jacker, Panjol, Ndiengk oien, Pe'o, Dimas, Tompel, Jus o'o, Rudex.
12. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya atas kekurangan dalam penulisan Skripsi ini. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Namun demikian Skripsi ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Surakarta, 26 Maret 2012

Penulis

(Sutrisno)

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO .....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAKSI .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Metode Penelitian.....	11
F. Sistematika Skripsi.....	15

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Umum Tentang Bank.....	19
1. Pengertian Bank.....	19
2. Jenis-jenis Bank.....	19
3. Fungsi Bank.....	20
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	21
1. Pengertian Perjanjian.....	21
2. Syarat Sah Perjanjian.....	23
3. Prestasi dan Wanprestasi.....	26
4. Prestasi.....	26
5. Wanprestasi.....	27
6. Akibat Wanprestasi.....	28
7. Berakhirnya Perjanjian.....	29
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	29
1. Pengertian Kredit.....	29
2. Perjanjian kredit.....	31
3. Unsur-Unsur Kredit.....	32
4. Syarat-Syarat Kredit.....	33
5. Tujuan Kredit.....	38
6. Kredit Macet.....	39

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit .....	39
1. Istilah dan Pengertian Jaminan.....	39
2. Persyaratan dan kegunaan Kebendaan Jaminan.....	40
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	44
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	44
2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	44
3. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	46
4. Pembebanan Hak Tanggungan.....	47
5. Eksekusi Hak Tanggungan.....	47
6. Hapusnya Hak Tanggungan .....	49
 BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	 51
A. Gambaran umum PD BPR DJOKO TINGKIR Sragen.....	51
B. Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PD.BPR DJOKO TINGKIR Sragen. ....	62
C. Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PD. BPR DJOKO TINGKIR Sragen.....	73
D. Permasalahan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PD. BPR. DJOKO TINGKIR Sragen.....	81

BAB IV. PENUTUP .....	80
A. Kesimpulan .....	83
B. Saran.....	84

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN