

**UPAYA HUKUM PENYELESAIAN KREDIT MACET  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA  
BANK  
(STUDI KASUS 163/PDT/2018/PT.BDG)**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**HAMDI MAULANA ROHALI  
201510115138**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2020**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Upaya Hukum Penyelesaian Kredit Macet  
Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus  
163/Pdt/2018/PT.Bdg).

Nama Mahasiswa : Hamdi Maulana Rohali

Nomor Pokok Mahasiswa : 201510115138


Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Bekasi, 30 Januari 2020

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Mhd. Dahlan Surbakti S.H., M.H.

NIP: 010403011

  
Esther Masri, S.H., M.Kn.

NIP: 011408033

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Upaya Hukum Penyelesaian Kredit Macet Dengan  
Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan  
Nomor 163/PDT/2018?PT.BDG)

Nama Mahasiswa : Hamdi Maulana Rohali  
Nomor Pokok Mahasiswa : 201510115138  
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum  
Tanggal Ujian Skripsi : 31 Januari 2020

Bekasi, 3 Februari 2020

MENGESAHKAN,

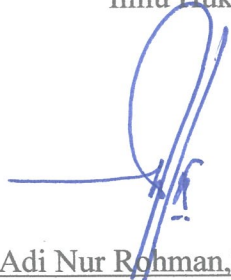
Ketua Tim Penguji : Mhd. Dahlan Surbakti, S.H.,M.H. .....  
NIP 010403011

Penguji I : Andang Sari, S.H.,M.H. .....  
NIP 10803030

Penguji II : Adi Nur Rohman, S.H.I, M.Ag. .....  
NIP 1901377

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi  
Ilmu Hukum



Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag  
NIP 1901377

Dekan  
Fakultas Hukum



Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., MM  
NIP 2001450

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

Skripsi yang berjudul “Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank (Studi Kasus 163/PDT/2018/PT.BDG)” adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan memublikasikannya melalui Internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 30 Januari 2020

Yang Membuat Pernyataan,



Hamdi Maulana Rohali

201510115138

## LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Hamdi Maulana Rohali

NPM : 201510115138

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

JenisKarya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Upaya Hukum Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 163/PDT/2018/PT.BDG)**

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk perangkat data (*data base*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Bekasi

Pada Tanggal: 6 Februari 2020

Yang menyatakan,  
  
Hamdi Maulana Rohali



## ABSTRAK

**Hamdi Maulana Rohali. 201510115138.** Skripsi. Upaya Hukum Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank (Studi Kasus 163/PDT/2018/PT.BDG).

Kredit macet adalah dimana suatu keadaan dimana debitur baik perorangan atau perusahaan tidak mampu membayar kredit bank tepat pada waktunya. Faktor-faktor dalam kredit macet 1) Eksternal, seperti adanya salah urus pengelolaan usaha, problem keluarga dan watak buruk debitur, 2) Internal, yaitu faktor penyebab yang berasal dari pihak bank itu sendiri. Dalam penyelesaian objek jaminan hak tanggungan dapat diselesaikan melalui lelang, jalur hukum dalam persidangan dan melalui 1) *Rescheduling* (penjadwalan kembali), 2) *Reconditioning* (persyaratan kembali), 3) *Restructuring* (penataan kembali) . Tujuan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada bank Serta untuk mengetahui serta mengetahui penyebab terjadinya kredit macet. (Studi Kasus 163/PDT/2018/PT.BDG). Demi mencapai tujuan tersebut penulis menggunakan metode yuridis normatif, dimana penulis berusaha mengumpulkan data yang terdiri dari Literatur, peraturan perundangan-undangan yang berlaku, karya tulis para ahli hukum dan lainnya. Hasil dari penelitian: 1).Bagaimana penyebab terjadinya kredit macet dengan jaminan hak tanggungan. 2).Bagaimana penyelesaian terhadap kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Studi kasus 163/PDT/2018/PT.BDG.

Kata kunci: Penyelesaian Kredit Macet, Jaminan Hak Tanggungan.

Pembimbing:

Mhd. Dahlan Surbakti, SH, MH.

Ester Masri, SH, M.Kn.

## **ABSTRACT**

**Hamdi Maulana Rohali. 201510115138.** Thesis. Legal Remedies for Settlement of Bad Credit With Collateral Rights at the Bank (Case Study 163 / PDT / 2018 / PT.BDG).

Bad credit is a situation where the debtor, either an individual or a company, is unable to pay bank loans on time. Factors in bad credit 1) External, such as mismanagement of business management, family problems and bad character of the debtor, 2) Internal, the causal factor originating from the bank itself. In the settlement of the mortgage security object can be resolved through auctions, legal channels in the trial and through 1) Rescheduling, 2) Reconditioning, 3) Restructuring. The purpose of this study aims to determine the settlement of bad loans with collateral rights at the bank and to find out and find out the causes of bad loans. (Case Study 163 / PDT / 2018 / PT.BDG). In order to achieve this goal the authors use the normative juridical method, in which the writer tries to collect data consisting of literature, applicable laws and regulations, the writings of legal experts and others. The results of the study: 1). How do the causes of bad credit with collateral rights. 2). How to settle bad loans with collateral rights at the Case Study Bank 163 / PDT / 2018 / PT.BDG.

**Keywords:** Settlement of Bad Credit, Guarantee of Mortgage Rights.

Supervisor :

Mhd. Dahlan Surbakti, SH, MH.

Ester Masri, SH, M.Kn





## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah* rabbil 'alamin, puji dan syukur disampaikan kepada pemilik alam semesta yang hakiki yaitu Allah SWT, shalawat dan salam tidak lupa penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai seorang yang telah menyampaikan setiap sisi keilmuan kepada seluruh umatnya.

Penulisan skripsi ini mengangkat judul “**Upaya Hukum Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank (Studi Kasus 163/Pdt/2018/Pt.Bdg)**”.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari adanya kerjasama dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Irjen Pol (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., MM., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag., selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Anggreany Haryani Putri, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan semangat dan bimbingannya kepada penulis.
5. Mhd Dahlan Surbekti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Satu yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukan dan jadwal yang sangat padat untuk konsultasi membagi ilmu serta banyak mengarahkan dan memberikan bimbingan kepada penulis hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Esther Masri, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Dua yang juga telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala

ilmu yang diberikan. Semoga menjadi ilmu yang berkah dan manfaat di dunia dan akhirat.

8. Kedua orangtuaku tercinta, Ibunda Wartiah dan Ayahanda Rohali yang telah merawat dan mendidik penulis dengan penuh kesabaran, cinta dan kasih sayang. Penulis berjanji tidak akan mengecewakan kalian berdua. Doakan selalu ananda menjadi anak yang berbakti serta mampu membahagiakan kedua orangtua. Aamiin.
9. Kakakku tercinta Ike rachmawati Rohali, S.Pd dan Suami Dodi Sudirman, S.Pd. dan Keponakan tercinta Adrian Athar yang sebentar lagi memiliki adik, yang selalu memberikan dukungan serta doanya.
10. Terimakasih untuk teman-teman seperjuangan terbaik saya, teman kecilku, terimakasih untuk calon istriku (Anna latifa) yang selalu memberikan support, terimakasih untukmu steven pangaribuan, M Boyke R Adam, Fadil Budi, Tri Sulfiandi Nainggolan, yang telah membantu, menemani, serta menyemangati penulis dalam menyusun skripsi ini.
11. Teman-Teman Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
12. Kepada seluruh pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu per satu, yang pastinya telah banyak membantu penulis baik secara moril maupun materiil.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan, oleh karenanya penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang konstruktif guna penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata penulis sampaikan, selamat membaca dan tingkatkanlah terus pengetahuan.

Bekasi, 30 Januari 2020

Penulis



Hamdi Maulana Rohali

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
MOTTO .....	xiii
DAFTAR SINGKATAN .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah .....	12
1.2.1 Identifikasi Masalah .....	12
1.2.2 Rumusan Masalah .....	12
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	12
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	12
1.3.2 Manfaat Penelitian .....	13
1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran .....	13
1.4.1 Kerangka Teoritis .....	13
1.4.2 Kerangka Konseptual .....	15
1.4.3 Kerangka Pemikiran .....	17
1.5 Metode Penelitian .....	17
1.5.1 Tipe dan Pendatan Penelitian .....	17
1.5.2 Sumber dan Jenis Data .....	18
1.5.3 Teknik Pengumpulan Data .....	19
1.5.4 Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	19
1.6 Sistematika Penulisan .....	20

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>21</b>
2.1 Pengertian Perjanjian .....	21
2.2 Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit .....	26
2.3 Teori Perbankan.....	29
2.4 Teori Ikhtikad Baik .....	34
2.5 Teori Kepercayaan.....	35
2.6 Jaminan.....	36
2.7 Hak Tanggungan.....	39
2.7.1 Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan.....	40
2.7.2 Objek Hak tanggungan.....	41
2.8 Wanprestasi.....	42
<b>BAB III HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>47</b>
3.1 Kasus Posisi.....	47
<b>BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>61</b>
4.1 Apa Penyebab Terjadinya Kredit Macet Dengan jaminan Hak tanggungan (Studi kasus Putusan Nomor 163/Pdt/2018/PT.BDG).....	61
4.2 Bagaimana Penyelesaian Terhadap Kredit Macet.....	66
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>76</b>
5.1 Kesimpulan .....	76
5.2 Saran .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



## MOTTO

*Sukses adalah*

*Saat persiapan dan kesempatan bertemu.*

*Bobby unser*

## **Persembahan**

**Untuk ibuku dan ayah tercinta yang berhasil  
menSarjanakan anak anaknya meski ia tak  
lulus sekolah dasarpun.**

Ibu adalah semuanya tentang dari pertanyaan dan jawaban kenapa

Aku harus lulus dan membahagiakan ibuku.

Hamdi Maulana Rohali

## DAFTAR SINGKATAN

<b>UUHT</b>	= Undang-Undang Hak Tanggungan
<b>UUPA</b>	= Undang-Undang Pokok Agraria
<b>KUHPER</b>	= Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
<b>KBBI</b>	= Kamus Besar Bahasa Indonesia
<b>BW</b>	= Burgelijk Wetboek
<b>PUPN</b>	= Panitia Urusan Piutang Negara
<b>BPHN</b>	= Badan Pembinaan Hukum Nasional
<b>KPKNL</b>	= Kantor Pelelangan
<b>HIR</b>	= Herzien Inlandsch Reglement

