

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT

DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Kasus di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Akhir Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S1)



Disusun Oleh :

THOMAS ADRIAN DOING

201441013

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA

MALANG

2019

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere)**

Diajukan Oleh :

Thomas Adrian Doing

201441013

Telah disetujui Dosen Pembimbing

Malang, 17 Juni 2019

Pembimbing I

Dr.Celina Tri Siwi K.,S.H.,M.Hum
NIK.200409210042

Pembimbing II

Hermanto Silalahi,S.H.,M.Hum
NIK.198707110007

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Dr.Celina Tri Siwi K.,S.H.,M.Hum
NIK.200409210042

Menyetujui,

Ka. Bid. Ilmu Hukum



Hermanto Silalahi S.H.,M.Hum
NIK.198707110007

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif

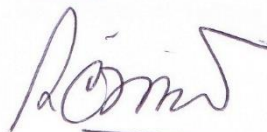
Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang

Pada 27 Juni 2019

dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji,

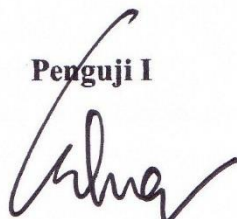
Ketua



Dr.R.Diah Imaningrum,S.H.,M.Hum

NIK. 199105210020

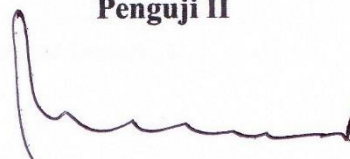
Penguji I



Dr.Celina Tri Siwi.,S.H.,M.Hum.

NIK. 200409210042

Penguji II



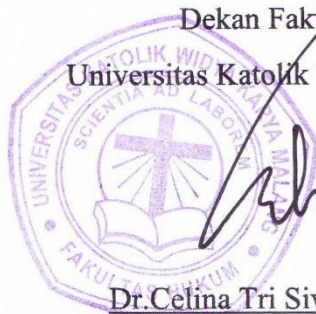
Hermanto Silalahi.,S.H.,M.Hum

NIK. 198707110007

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Katolik Widya Karya Malang



Dr.Celina Tri Siwi K.,S.H.,M.Hum

NIK. 200409210042

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Thomas Adrian Doing

Nim : 201441013

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, dan bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain. Sepengetahuan saya, topik/judul dari Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain.

Apabila Skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang diberikan oleh Tim Penguji.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Malang, 27 Juni 2019

Yang Menyatakan



Thomas Adrian Doing

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Thomas Adrian Doing

Nim : 201441013

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat,Tanggal Lahir : Maumere,22 Desember 1996

Alamat : Jln.Nairoa,RT 018,RW 006,Desa Watuliwung,Kec.
Kangae,Kab.Sikka

Nama Orangtua(Ayah) : Agustinus.R.Heny

Nama Orangtua(Ibu) : Martha Teta

Riwayat Pendidikan :

TKK Santo Antonius Kewapante	(2001-2002)
SDK 077 Kewapante	(2002-2005)
SDK 143 Bhaktyarsa Maumere	(2005-2008)
SMP Katolik Frater Maumere	(2008-2011)
SMA Negeri 1 Maumere	(2011-2014)
S1 Ilmu Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang	(2014-2019)

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat, rahmat dan karunia-Nya yang senantiasa menyertai dan membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan” (Studi Kasus di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere). Skripsi ini merupakan tugas akhir jenjang strata satu yang diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang.

Tentunya dalam penyusunan skripsi ini penulis telah banyak mendapat bantuan, bimbingan dan dorongan semangat dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Celina Tri Siwi Kristiyanti, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang dan juga sebagai Dosen Pembimbing I yang telah membimbing, memberikan nasihat, dan mengarahkan dengan baik selama proses penyusunan skripsi.
2. Bapak Hemanto Silalahi, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan memberikan masukan hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Ibu Dr. R. Diah Imaningrum, S.H., M.Hum, selaku Wakil Rektor I Universitas Katolik Widya Karya Malang dan juga sebagai Ketua Tim Penguji ujian

skripsi,yang telah memberikan masukan hingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

4. Bapak/Ibu dosen dan staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang yang telah banyak membantu,memberikan bimbingan, pengarahan, dan pengajaran studi kepada penulis.
5. Kedua orangtua yang telah memberikan dorongan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Kedua adik-adik penulis yang selalu mendukung dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Editha E.Eltariana,SE selaku Manager Kanca Utama Koperasi Kredit Obor Mas Maumere,yang selama ini telah memberikan informasi yang dibutuhkan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang, terutama angkatan 2014 dan 2015.Terima Kasih atas dorongan semangat dan kebersamaan yang tidak terlupakan.

Demi kesempurnaan skripsi,berbagai saran dan kritik sangat dibutuhkan oleh penulis.Akhir kata,penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan pengetahuan bagi penulis maupun berbagai pihak yang membutuhkan.

Malang,27 Juni 2019



Thomas Adrian Doing

ABSTRAK

- (A) Nama : Thomas Adrian Doing
- (B) NIM : 201441013
- (C) Judul Penulisan Hukum : Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan(Studi Kasus di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere).
- (D) Kata Kunci : Penyelesaian Wanprestasi,Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan.
- (E)Daftar Acuan (*literatur*) : 20 Buku (1970-2013); 2 Skripsi (2010 dan 2017); 3 Peraturan Perundang-Undangan; 1 Kamus Besar Bahasa Indonesia; 1 Internet
- (F) Ringkasan Penulisan Hukum :

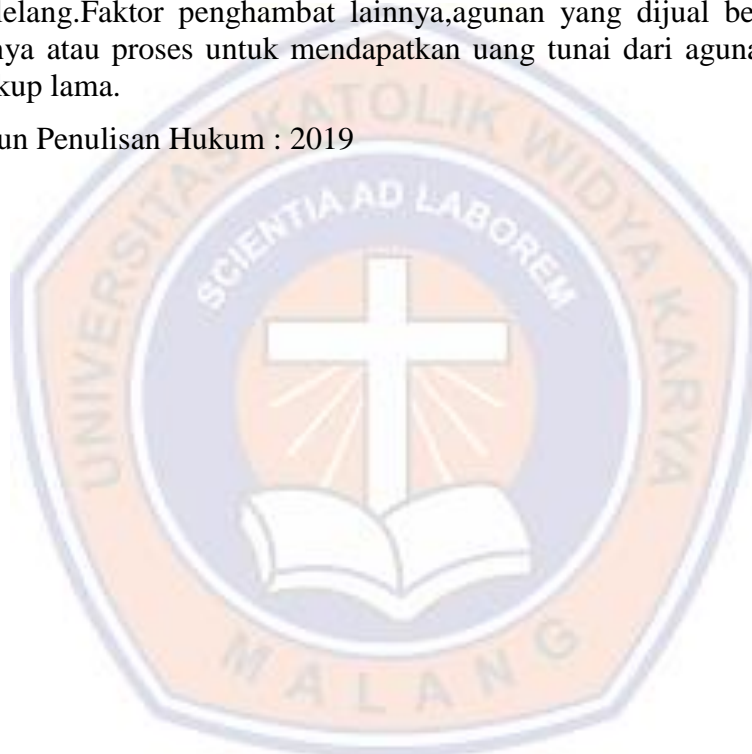
Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini,mengenai prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan serta faktor penghambat yang timbul dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyelesaian hukum terhadap terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kredit di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere serta mengetahui faktor penghambat penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris dengan metode pendekatan yuridis sosiologis dengan sumber data yang terdiri dari observasi dan wawancara terdiri dari data primer dan sekunder melalui teknik pengumpulan data berupa studi lapangan dan studi kepustakaan.Data tersier sebagai petunjuk dan penjelasan terhadap hukum primer dan hukum sekunder yang terdiri atas kamus hukum sebagai pelengkap dalam penulisan.Analisis data,semua data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif.Teori yang digunakan teori keadilan dan teori perlindungan hukum.

Menurut hasil penelitian yang diperoleh,penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere dilakukan melalui dua cara penyelesaian,yaitu melalui jalur non litigasi dan litigasi.Jalur non litigasi dengan melakukan upaya penyelamatan kredit,secara langsung menagih terus menerus,pemanggilan debitur dan melalui pembinaan kredit dengan menyelidiki faktor penyebab keterlambatan membayar.Jika upaya penyelamatan kredit dengan cara penjadwalan kembali tidak berhasil maka penyelesaian yang ditempuh oleh pihak Koperasi Kredit Obor Mas ialah melalui jalur hukum(litigasi).Dengan prosedur,memberikan surat peringatan terlebih dahulu (SP1,2,3),apabila tidak ada penyelesaian dari peminjam,maka langkah selanjutnya eksekusi agunan. Proses eksekusi dapat melalui Eksekusi dengan

menjual dibawah tangan secara langsung, Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang(KPKNL) dan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Faktor penghambat yang timbul dalam proses penyelesaian berasal dari debitur sendiri,debitur tidak kooperatif bersembunyi/menghilangkanesengajaan oleh pihak debitur untuk menunda mediasi bersama pihak Koperasi Kredit dan mengabaikan surat peringatan yang telah diberikan oleh pihak Koperasi Kredit, kurangnya pemahaman oleh pihak debitur tentang langkah-langkah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit yang ditawarkan oleh pihak Koperasi Kredit sehingga sulit untuk memperoleh kesepakatan.Debitur biasanya mempersulit untuk menyerahkan agunannya,bahkan tidak mau mengosongkan objek jaminan yang akan dilelang.Faktor penghambat lainnya,agunan yang dijual belum tentu laku secepatnya atau proses untuk mendapatkan uang tunai dari agunan butuh waktu yang cukup lama.

(G) Tahun Penulisan Hukum : 2019



ABSTRACT

- (A) Name : Thomas Adrian Doing
- (B) NIM : 201441013
- (C) Title of Legal Writing : *Default Settlement in Credit Agreement with Guaranteed Mortgage (Case Study in Obor Mas Maumere Credit Cooperative).*
- (D) Keywords : *Default Settlement, Credit Agreement, Mortgage Rights.*
- (E) Reference List (literature) : *20 Books(1970-2013), 2 Theses(2010-2017), 3 Laws and Regulations, 1 Large Indonesian Dictionary, 1 Internet.*
- (F) Summary of Legal Writing :

This study aims to determine the problems examined in this thesis, regarding the procedure for resolving defaults in credit agreements with guaranteed Mortgage Rights and the inhibiting factors that arise in the settlement of defaults in the credit agreements at Obor Mas Maumere Credit Cooperative. The purpose of this study is to determine the settlement law against the occurrence of defaults in credit agreements at Obor Mas Maumere Credit Cooperative and knowing the inhibiting factors for the settlement of defaults in credit agreements with guaranteed Mortgage Rights. The research method used is empirical juridical research with a sosiological juridical approach with data sources consisting of observations and interviews consisting from primary and secondary data through data collection techniques in the form of field studies and literature studies. Tertiary data as a guide and explanation of primary law and secondary law which consist of a legal dictionaries as a complement to writing. Data analysis, all data collected was analyzed qualitatively. The theory used by the theory of justice and the theory of legal protection.

According to the results of the research obtained, the settlement of defaults in the loan agreement with guaranteed Mortgage at Obor Mas Maumere Credit Cooperative is carried out through two ways of settlement, namely through non-litigation and litigation channels. Non-litigation lines by conducting credit rescue efforts, directly charging, calling of the debtor and through credit coaching by investigating the causes of late payment. If the effort to save credit by rescheduling is not successful, the solution taken by the Obor Mas Credit Cooperative is through legal channels (litigation). With the procedure, give a warning letter first (SP 1,2,3), if there is no settlement from the borrower, then the next step is the execution of collateral. The execution process can be through Execution by selling under the hand directly, Execution through the State Wealth and Auction Service Office (KPKNL) and Execution through the District Court.

The inhibiting factors that arise in the settlement process come from the debtor himself, the non-cooperative debtor hides/loses intentions by the debtor to delay the mediation with the Credit Cooperative and ignores the warning letter given by the Credit Cooperative, lack of understanding by the debtor regarding settlement steps default in the credit agreement offered by the Credit Cooperative so that it is difficult to obtain an agreement. The issuer usually makes it difficult to hand over the collateral, does not even vacate the collateral object that will be auctioned from collateral takes a long time.

(G) Year Of Legal Writing : 2019



DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Persetujuan	ii
Lembar Pengesahan	iii
Surat Pernyataan Keaslian Skripsi	iv
Daftar Riwayat Hidup	v
Kata Pengantar	vi
Abstrak	viii
Daftar Isi	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	6
1.4.2. Manfaat Praktis.....	7
1.5. Metode Penelitian.....	7
1.5.1. Jenis Penelitian.....	7
1.5.2. Metode Pendekatan.....	8
1.5.3. Ruang Lingkup Penelitian.....	9
1.5.4. Lokasi Penelitian.....	9
1.5.5. Jenis dan Sumber Data.....	9

1.5.6. Teknik Pengumpulan Data.....	10
1.5.7. Analisis Data.....	10
1.6. Sistematika Penulisan.....	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian.....	12
2.1.1. Pengertian Perjanjian Secara Umum.....	12
2.1.2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	13
2.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
2.1.4. Asas-Asas Perjanjian.....	18
2.1.5. Jenis-Jenis Perjanjian.....	21
2.2. Perjanjian Jaminan Kredit.....	23
2.2.1. Kredit Dan Perjanjian Kredit.....	23
2.2.2. Pengertian Jaminan.....	25
2.2.3. Macam-Macam Jaminan.....	27
2.2.4. Jaminan Kredit.....	28
2.2.4.1. Pengertian Jaminan Kredit.....	28
2.2.4.2. Jenis Jaminan Kredit.....	29
2.2.4.3. Maksud Dan Tujuan Jaminan Kredit.....	30
2.2.4.4. Barang Jaminan Kredit.....	30
2.3. Hak Tanggungan.....	31
2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan.....	31
2.3.2. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	32

2.3.3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	33
2.3.4. Proses Hak Tanggungan.....	35
2.3.5. Eksekusi Hak Tanggungan.....	37
2.3.6. Hapusnya Hak Tanggungan.....	40
2.4. Tinjauan Wanprestasi.....	40
2.4.1. Pengertian Wanprestasi.....	40
2.4.2. Macam-Macam Wanprestasi.....	41
2.5. Tinjauan Teori.....	41
2.5.1. Teori Keadilan.....	41
2.5.2. Teori Perlindungan Hukum.....	42
2.6. Penelitian Terdahulu.....	43

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Gambaran Umum Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	45
3.1.1. Sejarah Berdirinya Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	45
3.1.2. Struktur Organisasi Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	47
3.1.3. Aspek Usaha Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	48
3.1.4. Proses Pemberian Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	49
3.2. Penyelesaian Hukum Terhadap Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	53
3.2.1. Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	53

3.2.2. Penyebab Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	55
3.2.3. Penyelesaian Hukum Terhadap Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	56
3.2.3.1. Penyelesaian Secara Non Litigasi dan Litigasi.....	56
3.2.3.2. Proses Eksekusi Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	59
3.2.3.3. Studi Kasus Penyelesaian Hukum Terhadap Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	62
3.2.4. Analisis Penyelesaian Hukum Terhadap Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere Dikaitkan Dengan Teori Perlindungan Hukum.....	64
3.3. Faktor Penghambat Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere.....	66
3.3.1. Analisis Faktor Penghambat Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Kredit Obor Mas Maumere Dikaitkan Dengan Teori Keadilan.....	67

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan.....	69
4.2. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA.....72

LAMPIRAN