

PENULISAN HUKUM / SKRIPSI

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK CIMB
NIAGA, TBK YOGYAKARTA**



Oleh:

SHANDY RAMADHANI UTOMO

NPM : 04 05 08789
Program studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM**

2009

HALAMAN PERSETUJUAN

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK CIMB NIAGA, TBK YOGYAKARTA

Diajukan oleh :

SHANDY RAMADHANI UTOMO

NPM : 04 05 08789
Program studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal 20... Maret 2009

Dosen Pembimbing,



Imma Indra Dewi W, SH., M.Hum.

Mengetahui
Dekan,



(Dr. J. Gunarto Suhardi, SH.)

HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan Hukum ini telah dipertabankan dihadapan Tim Penguji Penulisan
Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 11 Maret 2009
Tempat : Ruang Dosen Lantai II
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta

Susunan Tim Penguji :

Ketua : Iswantiningsih, SH., MS.
Sekretaris : N. Budi Arianto Wijaya, SH., M.Hum.
Anggota : Imma Indra Dewi W, SH., M.Hum.

tanda tangan



Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. J. Gunarto Subardi, SH.

Motto



serviens in lumine veritatis

*“Hidup Itu Adalah Perjuangan, Dimana Setiap Cobaan
Dan Rintangan Yang Datang Hanya Merupakan Riak
Kecil Dalam Sungai Kehidupan”*

PERSEMBAHAN



Ku persembahkan skripsi ini untuk:

- ❖ Ibuku tercinta.
- ❖ Bapakku yang ku hormati.
- ❖ Adekku Greny Ramadhani.
- ❖ Kakakku shinta Devi.
- ❖ Pacarku Tersayang Elfira.

KATA PENGANTAR

Terima kasih yang tak terhingga serta rasa syukur, terucap kepada Allah SWT, Sang Maha Pengasih dan Penyayang yang telah memberikan nikmat dan karunia-Nya. Terima kasih dan sembah sujud kepada Nabi Muhammad SAW, atas segala perjuangan dan amanah yang tak pernah padam sampai akhir jaman sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi ini yang berjudul **“PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK CIMB NIAGA, TBK YOGYAKARTA”**

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada Yth. Ibu **Imma Indra Dewi W, S.H., M. Hum.** selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan yang terbaik bagi penulis. Dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan terima kasih dengan segala kerendahan hati kepada :

1. Bapak Dr. J. Gunarto Suhardi, SH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak OJB Ohim Sindudisastra, S.H., M. Hum. terima kasih atas bimbingan dan arahnya dalam menyusun KRS.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta terima kasih untuk semua ilmu yang diberikan kepada penulis.

4. Staf Tata Usaha, Staf Perpustakaan, dan segenap karyawan-karyawati Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Kedua orang tuaku, yang telah memberikan semangat serta dorongan, cinta dan kasih sayang, adikku serta keluarga besarku khususnya pacarku tercinta yang sangat berarti banget buat aku yang selama ini selalu ada di sampingku dan menemani aku dan untuk semuanya terima kasih atas dukungan dan perhatiannya.
6. teman-teman Private (Driyar, Aji, Rico, Hendra, Fatur, Shenda, Bryan, Yadi, Gesang, Fatur, Ifan, Rani, Silvi, Fajar Bantul)
7. Teman-temanku di FH UAJY khususnya, Bunga, Nilla, Arum, Lisna, Luat, Isthi, Rany, Boi, Gege, Deki, Bangkit, Nizar, Oci, Ndo', Rully, Gesang, Dolly, Sinar, Aji, Andika, terima kasih buat semangat dan inspirasinya dan juga telah menemaniku dan memberikan sesuatu yang berharga dalam kehidupanku di UAJY.
8. Kelompok KKN Alternatif: Arum, Lisna, Yudi, Stefanus, Erwin, Luat terima kasih atas kerja sama, bantuan dan dukungannya, sukses selalu buat kalian.
9. Untuk semua pihak yang tak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis selama ini, terima kasih semuanya.

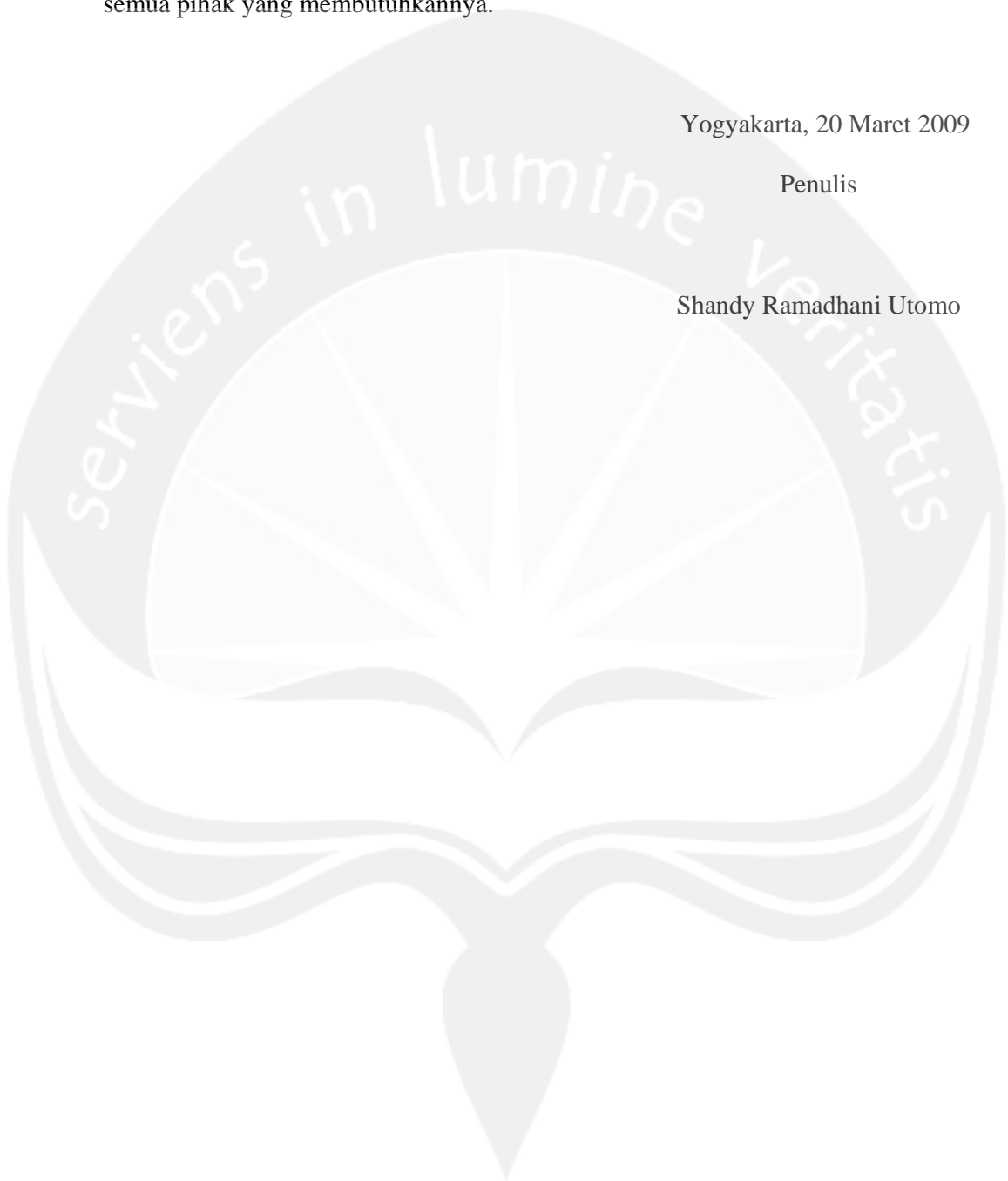
Akhir kata penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan hukum ini, baik dalam kalimat maupun isinya karena memang tidak ada yang sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk menyempurnakan penulisan hukum ini. Semoga

penulisan hukum ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan semua pihak yang membutuhkannya.

Yogyakarta, 20 Maret 2009

Penulis

Shandy Ramadhani Utomo



ABSTRACT

This legal writing intended to know and analyze: (1) factors causing *failure* of debtor by *insurance* of *guarantee rights* in PT. Bank CIMB Niaga, Tbk Yogyakarta Branch, and (2) legal effort of settlement that is conducted by PT. Bank CIMB Niaga, Tbk Yogyakarta Branch to resolve the *failure*. Methodology used in this legal writing was: interview to respondent. Respondents in this legal writing were Head of *Credit* Department in PT. Bank CIMB Niaga Tbk, Yogyakarta Branch. Method of analysis used was qualitative analysis method. From the result of this legal writing, it gained two conclusions, i.e. (1) there are some factors causing the *failure* of debtor to the *insurance* of *guarantee rights* in PT. Bank CIMB Niaga, Tbk Yogyakarta Branch, i.e. the drawback of business owned by the debtor. Thus, their business have bankruptcy, the disturbance to the acceptance of fixed income of which disturbs to the financial condition of debtor, and the *credit* given by bank is not used appropriately to the purpose of *credit* providing (there happens *credit* misuse) by debtor. (2) Legal efforts of which are conducted to the *failure* of debtor by *insurance* of *guarantee right* in PT. Bank CIMB Niaga, Tbk Yogyakarta Branch by litigation effort, of which litigation is the last effort conducted if the settlement efforts by compromise (compromised settlement) has been conducted optimally however it have not been successfully settled. Litigation process is conducted by execution of *insurance* of *guarantee right* (for the *guarantee* object that has been burdened by *guarantee right*) or by filing the Civil Pursuit (for *guarantee* object of which has never been burdened *Guarantee rights*). Negotiation in litigation process is only possibly conducted for the purpose to settle the debt of which is not possibly for the purpose of debt restructuring. The suggestions submitted by author from the result of research are (1) bank should precisely and deeply conduct analysis to the potential debtor in giving *credit* decision and conduct more intensive supervisory in the implementation of *credit* agreement by *insurance* of *guarantee rights* to anticipate the risk of stagnant *credit* of which emerges from the providing of *credit*; (2) In the trading of object of *guarantee rights* that is conducted privately by debtor for settling his *credit*, the bank should requires the payment through bank account or before the bank in order the result of trade is not misused by debtor.

keyword: *failure, credit, insurance, guarantee rights*

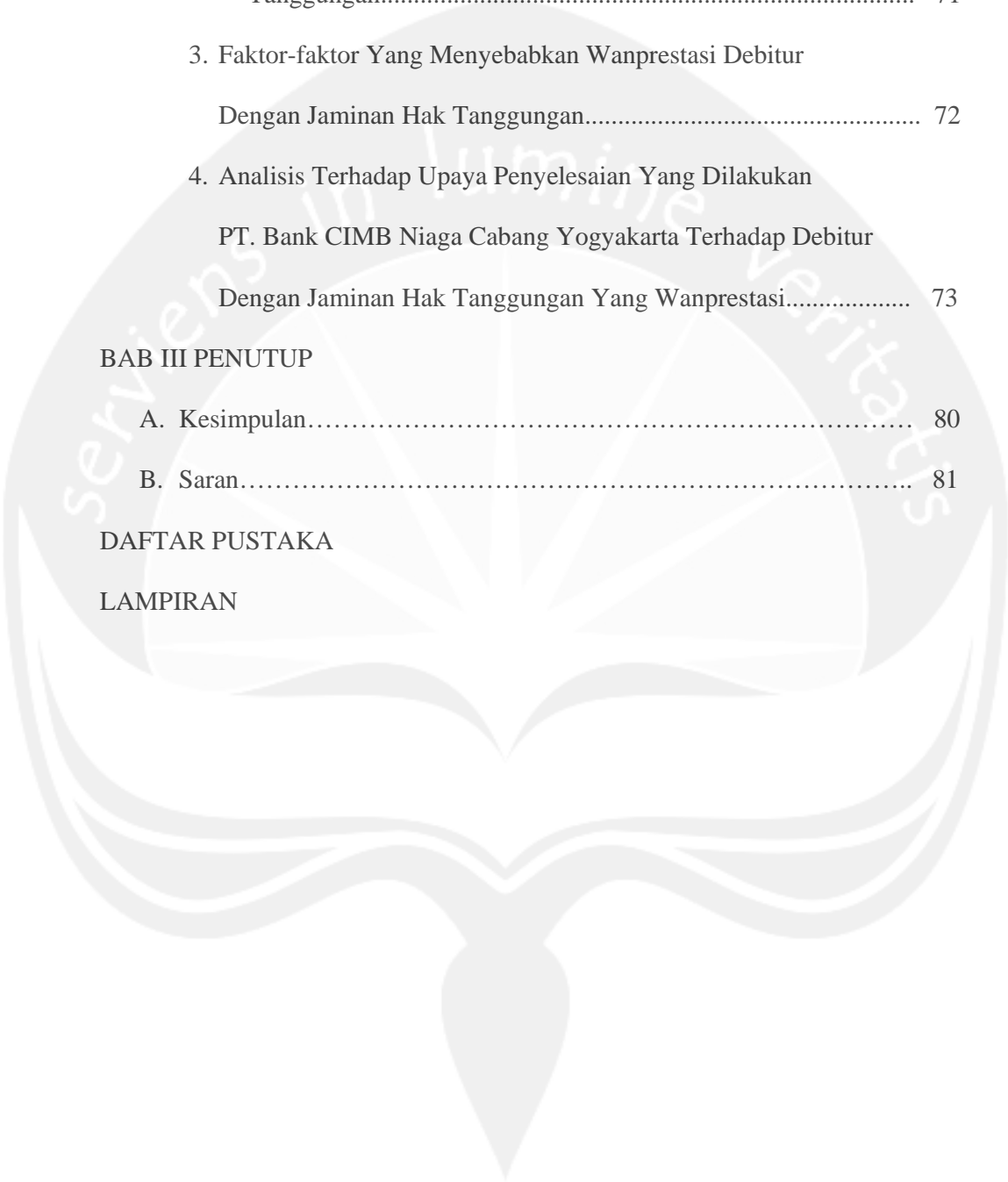
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Keaslian Penelitian.....	6
F. Batasan Konsep.....	6
G. Metode Penelitian.....	8
H. Sistematika Penulisan Hukum.....	11

BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	13
1. Pengertian perjanjian	13
2. Subyek dan Obyek Perjanjian.....	15
3. Asas-asas perjanjian.....	17
4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	21
5. Wanprestasi.....	25
6. Berakhirnya Perjanjian.....	27
B. Tinjauan Umum Mengenai Kredit.....	28
1. Pengertian Kredit.....	28
2. Unsur-unsur Kredit.....	29
3. Fungsi dan Tujuan Pemberian Kredit.....	29
4. Jenis Kredit.....	30
5. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit.....	32
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet.....	35
1. Pengertian Kredit Macet.....	35
2. Kriteria Kredit Macet.....	36
3. Penyelesaian Kredit macet.....	38
D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	40
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	40
2. Lahirnya Perjanjian Kredit.....	41
3. Fungsi Perjanjian Kredit.....	42
4. Bentuk Perjanjian Kredit.....	43

5. Hapusnya Perjanjian Kredit.....	45
E. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit.....	46
1. Pengetian Jaminan Kredit.....	46
2. Kegunaan Jaminan Kredit.....	47
3. Sifat Jaminan Kredit.....	48
4. Penggolongan Jaminan Kredit Bank.....	49
F. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan.....	52
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	52
2. Obyek Hak Tanggungan.....	54
3. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	55
4. Eksekusi Hak Tanggungan.....	61
5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	63
G. Gambaran Umum Mengenai PT. Bank CIMB Niaga.....	64
1. Sejarah Berdirinya PT. Bank CIMB Niaga.....	64
2. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga cabang Yogyakarta.....	65
a. Subyek Perjanjian Kredit.....	65
b. Objek Perjanjian Kredit.....	66
c. Jangka Waktu Pinjaman Kredit.....	67
d. Bentuk Perjanjian Kredit.....	68
e. Persyaratan Mendapatkan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank CIMB Niaga cabang Yogyakarta.....	69
f. Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit.....	70



g. Berakhirnya Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggunguan.....	71
3. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Wanprestasi Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	72
4. Analisis Terhadap Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan PT. Bank CIMB Niaga Cabang Yogyakarta Terhadap Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Wanprestasi.....	73
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Surat Ijin Penelitian dari Universitas Atma Jaya Yogyakarta Fakultas Hukum
- Lampiran 2: Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari PT. Bank CIMB Niaga Cabang Yogyakarta
- Lampiran 3: Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit
- Lampiran 4: Perjanjian Kredit
- Lampiran 5: Sertifikat Hak Tanggungan
- Lampiran 6: Akta Pemberian Hak Tanggungan
- Lampiran 7: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum/Skripsi ini merupakan hasil karya penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum/Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 20 Maret 2009

Yang menyatakan

Shandy Ramadhani Utomo