

SKRIPSI

**Problematika Penyelesaian Kredit Macet Dengan Barang Jaminan Sertifikat
Tanah Milik Pihak Ketiga Pada Koperasi Serba Usaha Talenta-GMIT Di
Kota Kupang**



Diajukan Oleh

Theresa Lilianti Osak

Nim :511-18-076

Program Studi Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Katolik Widya Mandira

Kupang

2023

Lembar Pengesahan

LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI

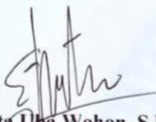
" PROBLEMATIKA PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN
SERTIFIKAT TANAH PADA KOPERASI SERBA USAHA TALENTA-GMIT DI
KUPANG "

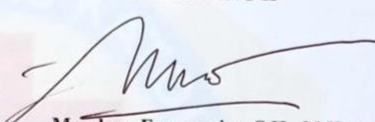
NAMA MAHASISWA : THERESA LILIANI OSAK
NOMOR REGISTRASI : 51118076
FAKULTAS : HUKUM
PROGRAM STUDI : HUKUM
DOSEN PENASEHAT AKADEMIK : BENEDIKTUS PETER LAY, S.H., M.HUM

MENGETAHUI :

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II


Ernesta Uba Wohon, S.H., M.Hum
NIDN: 0816048201


Mandaru Frumensius, S.H., M.Hum
NIDN: 0827045401

DISETUJUI OLEH:

DEKAN FAKULTAS
HUKUM



Eusebius Samara, SH.,M.Hum
NIDN: 0816076602

KETUA PROGRAM STUDI
HUKUM



Br. Yohanes Arman, S.H.,M.H
NIDN: 0805048003

Berita Acara Skripsi



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
TERAKREDITASI BAN-PT NO: 2434/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018
Jln. Jend. Ahmad Yani No. 50 –52, Telp. (0380) 833395
Web Site : <http://www.unwira.sc.id>, e-mail: info@unwira.ac.id
Kupang 85225 – Timor – NTT

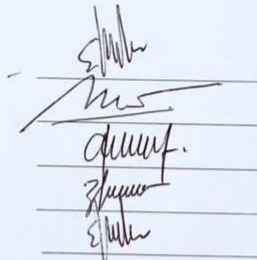
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada hari ini; *Rabu* Tanggal *Duapuluh Dua* Bulan *Februari* Tahun *Dua Ribu DuaPuluhTiga* pukul *Delapan Tigapuluh* sampai pukul *Sepuluh* Bertempat di Ruang *Praktek Peradilan* telah dilaksanakan ujian Skripsi bagi mahasiswa Program Studi Hukum atas nama:

N a m a : Theresa Lilianti Osak
Tempat/Tgl. Lahir : Kupang, 03 Juli 2000
N I M : 51118076
Program Studi : Hukum
Bagian : *Hukum Perdata/Hukum Pidana/Hukum Tata Negara/Hukum Internasional*
Judul Skripsi : *"Problematika Penyelesaian Kredit Macet dengan Barang Jaminan Sertifikat Tanah Milik Pihak Ketiga pada Koperasi Serba Usaha Talenta GMIT di Kupang"*. Berdasarkan evaluasi hasil ujian, maka panitia ujian Skripsi memutuskan bahwa mahasiswa yang bersangkutan dinyatakan : *L u l u s*

Panitia Penguji :

1. KETUA : Ernesta Uba Wohon, SH.,M.Hum
2. SEKERTARIS : Mandaru Frumensius, SH.,M.Hum
3. PENGUJI I : Yohanes Arman, SH.,M.H
4. PENGUJI II : Benediktus Peter Lay, SH.,M.Hum
5. PENGUJI III : Ernesta Uba Wohon, SH.,M.Hum



Mengetahui,


Dekan Fakultas Hukum
Piuschans Samara, SH.,M.Hum
0807066002


Ketua Prog. Studi Hukum
Yohanes Arman, SH.,M.H
NIDN: 080504800

MOTTO

“ Mungkin Ini Proses Yang Lambat, Tapi Keadaan Menjadi Lebih Baik “.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Untuk orang tua tercinta Bapak Amatus Osak dan Mama Paulina Rohi yang telah membesarkan, membiayai, membimbing, mendoakan, memotivasi dan memberikan semangat yang tulus kepada penulis hingga saat ini sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
2. Untuk adik-adik penulis Yohanes Leonald Osak, Fransiskus Adi Putra Osak dan Cresentiago Ramadi Osak yang juga turut mendoakan.
3. Untuk teman-teman angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira yang membantu memotivasi dan memberikan masukan kepada penulis.
4. Kepada Almamater Universitas Katolik Widya Mandira.

KATA PENGANTAR

Dengan memanfaatkan puji dan syukur kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Problematika Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Milik Pihak Ketiga Pada Koperasi Serba Usaha Talenta-GMIT Di Kota Kupang”, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin diselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan dan nasihat dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih setulus-tulusnya kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Bapak Finsensius Samara, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Benediktus Peter Lay, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan 1 Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang dan Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis dari Semester 1 hingga sekarang.
4. Bruder Yohanes Arman, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

5. Bapak Dr. Ferdinandus Ngau Lobo, S.H., M.Hum, selaku Sekertaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
6. Ibu Ernesta Uba Wohon, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing 1 yang telah membimbing skripsi serta memberikan arahan serta saran yang diberikan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
7. Bapak Mandaru Frumensius, S.H selaku dosen pembimbing 2 yang telah membimbing skripsi atas segala bimbingan, arahan serta saran yang di berikan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang tak ternilai selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
9. Kepada Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang sudah membantu penulis dalam proses pengurusan administrasi.
10. Kepada kedua orang tuaku yang tercinta Bapak Amatus Osak (Bagan) dan Mama Paulina Rohi (Ma Ina) yang dengan penuh kesabaran membesarkan, mendidik dan memberikan doa, semangat dan motivasi serta memberikan segalanya baik materil maupun immateril demi kebaikan penulis. Semoga penulis bisa menjadi anak yang membahagiakan dan membanggakan bapak dan mama.

11. Adik penulis, Yohanes Leoronald Osak, Fransiskus Adi Putra Osak dan Cresentiago Ramadi Osak terima kasih atas segala doa dan dukungannya.
12. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Widya Mandira Kupang yang sudah menjadi teman selama 5 tahun, terimakasih untuk kebersamaan yang kompak.
13. Untuk Bapak dan Ibu-ibu Koperasi Serba Usaha Talenta-GMIT di kota Kupang yang telah memberikan data dan informasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi penulis.

Kupang, Rabu 7 Desember 2022

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Motto	ii
Halaman Persembahan.....	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	v
Abstrak.....	vi
Bab I Pendahuluan	
1 Latar Belakang	1
2 Rumusan masalah	6
3 Tujuan Penelitian	6
4 Manfaat Penelitian	6
Bab II Tinjauan Pustaka	
1 Landasan Teori.....	8
2 Landasan Konseptual	11
• Problematika	11
• Kredit	13
• Koperasi	20
• Barang Jaminan	28
• Alur Berpikir	30

Bab III Metode Penelitian

1	Jenis Penelitian	31
2	Metode pendekatan Penelitian	31
3	Lokasi Penelitian	32
4	Populasi, Sampel dan Responden	32
5	Jenis data	33
6	Metode Pengumpulan Data	34
7	Metode Pengolahan Data	34
8	Metode Analisis Data	34

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

1	Sejarah Terbentukny KSU Talenta-GMIT Di Kota Kupang	36
2	Lokasi KSU Talenta-GMIT Di Kota Kupang	37
3	Struktur Organisasi	38
4	Data Primer	41
5	Problematika Penyelesaian Kredit Macet Dengan Barang Jaminan Sertifikat Tanah Milik Pihak Ketiga Pada Koperasi Serba Usaha Talenta-GMIT	50

Bab V Penutup

1	Kesimpulan	56
2	Saran	56

Daftar Pustaka.....	58
----------------------------	-----------

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi adanya kegagalan pinjaman kredit yang merupakan kegiatan dari KSU Talenta-GMIT Kupang. Kegiatan penyaluran dana pinjaman kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman kredit, pinjaman kredit yang diberikan merupakan sarana yang memudahkan aktivitas masyarakat untuk memperoleh pinjaman kredit, dalam hal ini bertujuan untuk memudahkan masyarakat mengelola usahanya dengan memberikan modal pinjaman dengan tujuan untuk menyejahterakan perekonomian masyarakat. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana penyelesaian kredit macet dengan barang jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga di KSU Talenta-GMIT Kupang. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui cara penyelesaian kredit macet dengan barang jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari pengamatan langsung. Lokasi penelitian di Koperasi Serba Usaha Talenta-GMIT yang beralam di Jl. Polisi Militer No. 9. Pengumpulan data yang dilakukan adalah wawancara dan studi dokumentasi, metode analisis data dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif yang memaparkan dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian.

Problematika Penyelesaian kredit macet dengan barang jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga pada KSU Talenta-GMIT adalah keluarga yang tidak mau mengangsurkan pinjaman sampai lunas, tetapi menurut pihak koperasi jika pihak peminjam meninggal setelah jatuh tempo maka hutangnya harus dilunasi oleh pihak keluarga atau ahli waris namun jika pihak peminjam meninggal sebelum jatuh tempo maka akan dilunasi oleh asuransi. Menurut pihak ketiga KSU Talenta-GMIT tidak pernah melakukan survei ke tanah miliknya yang menjadi jaminan tersebut. Padahal menurut pihak koperasi mereka selalu melakukan survei ke lapangan sebelum memberikan kredit kepada peminjam.

Berdasarkan uraian pada pembahasan Problematika penyelesaian kredit macet dengan barang jaminan sertifikat tanah milik pihak ketiga pada KSU Talenta-GMIT adalah lemahnya kebijakan dari koperasi yang memperbolehkan debitur kredit dengan milik pihak ketiga tanpa disurvei atau di lakukan pengamatan terlebih dahulu. Adapun saran dari penulis kepada KSU Talenta-GMIT sebaiknya lakukan pengawasan kredit yang lebih baik kepada peminjam dan penjamin (pihak ketiga). Karena pada saat kredit disetujui, disitulah awal mula tanggung jawab bagi analisa kredit dan supervisi kredit untuk menjaga agar kredit tersebut lancar dan tidak mengalami kemacetan. Bina hubungan dan pola pengawasan kredit menjadi lebih mudah, dan pelajari juga dengan baik mengenai profil usaha peminjam agar tahu bagaimana perkembangan usaha peminjam.

