

SKRIPSI
PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PT. BANK CIMB NIAGA TBK KUPANG)



OLEH
KENNETH R.M ANAKOTTAPARY
51120071

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATHOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2024

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

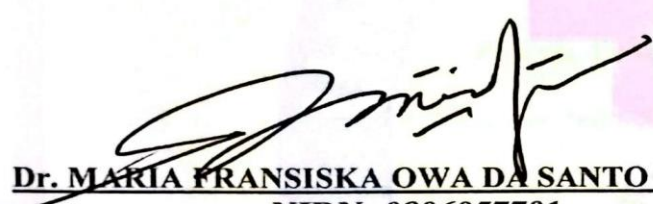
**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (PT
BANK CIMB NIAGA TBK CABANG KUPANG)**

PELAKSANA PENELITIAN : KENNETH R.M. ANAKOTTAPARY
NOMOR REGISTRASI : 51120071
PROGRAM STUDI : HUKUM
FAKULTAS : HUKUM
DOSEN PEMBIMBING AKADEMIK : Dr. FERDINANDUS N. LOBO S.H, M.hum

MENGETAHUI

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II


Dr. MARIA FRANSISKA OWA DA SANTO S.H., M.Hum
NIDN: 0806057701


ERNESTA UBA WOHOH SH.,M.Hum
NIDN : 0812096801

DISAHKAN OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM

KETUA PROGRAM STUDI HUKUM


FINSENGIUS SAMARA, S.H.,M.Hum
NIDN : 0816076602


Br. YOHANES ARMAN SVD.,S.H.,M.H
NIDN:0805048003



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **Kenneth R.M Anakottapary**
NIM : **51120071**
Program Studi : **Hukum**
Fakultas : **Hukum**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul: **“PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PT BANK CIMB NIAGA TBK CABANG KUPANG)”** bersifat original. Bilamana dikemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan dengan sebenar-benarnya untuk kepentingan akademik.

Kupang, 5 Maret 2025

Yang membuat pernyataan


32AMX202147103
Kenneth R.M Anakottapary

MOTTO

Teruslah berbuat baik

PERSEMBAHAN

Tulisan ini dipersembahkan untuk:

Kedua orang tua tercinta Alm bapak Melianus Anakottapary dan ibu Selvi Baud yang telah melahirkan, membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang dan kesabaran.

Saudari tersayang Jovita Christabel yang sudah mendukung dan mendoakan
Alm Opa Alex Baud dan Almh Oma Mariana Baud Bano

Seluruh saudara yang berada di Jakarta dan Ambon yang selalu memberi semangat dan doa

Sahabat Meet Team yang terus memberi support

Teman teman Angkatan 2020 Fakultas Hukum Unwira yang sudah memberi masukan dalam penulisan.

Almamater tercinta Universitas Katholik Widya Mandira Kupang

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat dan bimbingan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PT. BANK CIMB NIAGA.TBK, CABANG KUPANG)”**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat menyelesaikan studi dalam mendapatkan gelar tingkat sarjana di fakultas Hukum Universitas Katholik Widya Mandira Kupang.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan pemikiran dan dorongan dari banyak pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD, sebagai Rektor Universitas Katholik Widya Mandira Kupang.
2. Bapak Finsensius Samara, SH., M.Hum, sebagai dekan Fakultas Hukum Universitas Katholik Widya Mandira Kupang yang membantu memperlancar penulis dalam menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Katholik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Benediktus Peter Lay, SH., M.Hum sebagai wakil dekan Fakultas Hukum Universitas Katholik Widya Mandira Kupang yang membantu memperlancar dalam kegiatan penulis.
4. Br. Yohanes Arman, SVD, SH., M.H, sebagai ketua program studi Fakultas Hukum Universitas Katholik Widya Mandira Kupang yang telah membantu dan membimbing penulis selama masa perkuliahan.
5. Bapak Dr. Ferdinandus Ngau Lobo, SH., M.H, sebagai sekretaris program studi Fakultas Hukum Universitas Katholik Widya Mandira Kupang sekaligus penasihat akademik yang telah membantu dan membimbing penulis selama masa perkuliahan.
6. Ibu Dr. Maria Fransiska Owa Da Santo, SH., M.Hum, sebagai dosen pembimbing I dan, Ibu Ernesta Uba Wohon, SH., M.Hum, sebagai dosen pembimbing II yang sudah meluangkan waktu untuk membimbing dan

membantu penulis dalam rangka penyempurnaan dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.

7. Bapak Dr. Yustinus Pedro, SH., M.Hum, sebagai pembahas yang telah memberikan pendapat dan masukan bagi penulis dalam penulisan skripsi.
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Unwira yang telah memberi banyak ilmu, tenaga dan waktu bagi penulis selama menimba ilmu.
9. Seluruh karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Unwira yang sudah membantu dan memberi arah bagi penulis selama menimba ilmu
10. PT Bank CIMB Niaga Tbk. Cabang Kupang yang sudah memberikan izin bagi penulis untuk melakukan penelitian
11. Seluruh teman teman Angkatan 2020 Fakultas Hukum yang sudah berpartisipasi membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.

Segala budi baik dari berbagai pihak dalam merampungkan hasil penulisan skripsi ini penulis tidak dapat membalasnya, namun hanyalah doa kiranya Tuhan Yang Maha Kuasa membalas kebaikan dari semua pihak yang telah membantu penulis.

Penulis menyadari bahwa tulisan masih jauh dari kesempurnaan dikarenakan keterbatasan pengetahuan, oleh karena itu segala saran dan kritik yang positif diharapkan bagi penulis untuk memperbaiki diri di masa depan.

Kupang, 21 November 2024

Kenneth Revala Marleve Anakottapary

DAFTAR ISI

MOTTO.....	i
PERSEMBAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
ABSTRAK.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Masalah.....	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.4.1 Manfaat Teoritis	10
1.4.2 Manfaat Praktis.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1. Landasan Teori.....	12
1. Teori Kepastian Hukum	14
2. Teori Perjanjian	15
2.2. Landasan Konseptual.....	16
1. Kredit macet.....	16
2. Bank.....	17
3. Hak Tanggungan	19
2.3. Kerangka Berpikir	20
BAB III METODE PENELITIAN	21
3.1. Jenis Penelitian	21
3.2. Metode pendekatan Penelitian.....	21
1. Pendekatan Perundang-undangan.....	21
2. Pendekatan Konseptual.....	21

3.3. Lokasi Penelitian	22
3.4. Populasi, Sampel,dan Responden	22
1. Populasi	22
2. Sampel	22
3. Responden.....	22
3.5. Aspek Yang Diteliti.....	23
3.6. Jenis Data.....	23
1. Data primer	23
2. Data sekunder.....	23
3.7. Metode Pengumpulan Data.....	23
3.8. Metode Pengolahan Data	24
3.9. Metode Analisis Data.....	24
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	27
4.1. Hasil Penelitian.....	26
4.1.1 Data Sekunder	26
4.1.2 Data Primer	35
4.2. Pembahasan.....	38
1. Bentuk Penyelesaian Kredit Macet dengan Menggunakan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit pada Bank CIMB Niaga tbk.Cabang Kupang	38
2. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di PT Bank CIMB Niaga tbk Cabang Kupang.....	45
BAB V PENUTUP.....	49
5.1 Kesimpulan	49

5.2 Saran.....	50
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA	51
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

ABSTRAK

Dalam kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting hal ini disebabkan usaha pokok bank adalah memberikan kredit, Kredit dapat membantu mengatasi defisit pemerintah. Dalam industri perbankan dan keuangan, masalah kredit macet seringkali menjadi tantangan bagi bank. sehingga dalam pemberian kredit harus ada jaminan berupa hak tanggungan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu. Bank memiliki wewenang untuk mengambil langkah hukum guna menjalankan jaminan yang digunakan sebagai tanggungan. Hal ini dapat mencakup penjualan aset yang dijamin, Masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana bentuk penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan dalam perjanjian kredit pada Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang dan apa hambatan terhadap penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan pada Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana bentuk penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan dalam perjanjian kredit dan untuk mengetahui hambatan terhadap penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan pada Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris dengan metode pendekatan yang digunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan sosiologis. Teknik pengambilan data dilakukan dengan metode wawancara dan studi kepustakaan. Lokasi penelitian di PT Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang. Metode analisis data yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif kualitatif

Berdasarkan hasil pengumpulan data primer dan data sekunder diperoleh hasil bahwa bentuk penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan dalam perjanjian kredit pada PT Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang yaitu Bank menyelesaikannya secara non litigasi dan litigasi. Dalam penyelesaian masalah kredit macet Bank menerapkan tiga macam penyelesaian yaitu dengan melakukan sita eksekusi fiat pengadilan (litigasi), eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, dan parate eksekusi dimana pada penyelesaian melalui bentuk ini PT Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang menerapkannya melibatkan KPKNL (non litigasi). Selain itu terdapat juga hambatan dalam penyelesaian kredit macet dengan menggunakan hak tanggungan pada Bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang yaitu pada kondisi eksternal dimana terdapat permasalahan dalam melakukan eksekusi jaminan seperti terdapatnya sengketa ataupun demonstrasi dari pihak keluarga debitur atas penyelesaian eksekusi jaminan dan pada kondisi internal dimana karakter debitur yang tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam penyelesaian kredit macet bank CIMB Niaga tbk. Cabang Kupang menerapkan dua jenis penyelesaian yaitu melalui penjualan dibawah tangan dan menggunakan parate eksekusi yang melibatkan KPKNL (non litigasi). Selain itu terdapat juga terdapat hambatan internal dan eksternal dalam penyelesaian kredit macet.