

**URGENSI PERAN APPRAISAL DALAM PENYELESAIAN KREDIT
MACET PADA PERJANJIAN KREDIT PRODUKTIF DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**



**Penulisan Hukum
(Skripsi)**

**Disusun dan Diajukan untuk
Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana S1 dalam Ilmu Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Oleh :

Zaky Baswendra Wibhawa

NIM. E0012415

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2016

commit to user

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

URGENSI PERAN APPRAISAL DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT PRODUKTIF DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Oleh :

Zaky Baswendra Wibhawa

NIM. E0012415

**Disetujui untuk dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Surakarta, 02 Agustus 2016

Pembimbing



Anjar Sri C. N., S.H,M.Hum

NIP. 19730122 199802 2 001

PENGESAHAN PENGUJI

Penulisan Hukum (Skripsi)

**URGENSI PERAN APPRAISAL DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA
PERJANJIAN KREDIT PRODUKTIF DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Oleh :

Zaky Baswendra Wibhawa

NIM. E0012415

Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pada :
Hari : Rabu
Tanggal : 03 Agustus 2016

DEWAN PENGUJI

1. Tuhana, S.H., M.Si
NIP. 19690322 1997021001
Ketua
2. Diana Tantri C., S.H., M.Hum
NIP. 19721217 2005012001
Sekretaris
3. Anjar Sri Ciptorukmi N., S.H., M.Hum
NIP. 19730122 1998022001
Anggota

.....
.....
.....

Mengetahui

Dekan,



Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum
NIP. 196011071986011001

PERNYATAAN

Nama : Zaky Baswendra Wibhawa

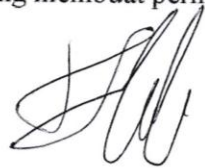
NIM : E0012415

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul : **URGENSI PERAN APPRAISAL DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT PRODUKTIF DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

adalah betul-betul karya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (skripsi) diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan (skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.

Surakarta, 02 Agustus 2016

Yang membuat pernyataan



Zaky Baswendra Wibhawa

NIM. E0012415

commit to user

MOTTO

So verily, with the hardship, there is relief. Verily, with the hardship, there is relief. Al Insyirah, 94 : 5 -6

Sungguh menakjubkan urusan orang beriman! Sesungguhnya semua urusannya baik. Dan yang demikian tidak dapat dirasakan oleh siapapun selain orang beriman. Jika ia memperoleh kebahagiaan, maka ia bersyukur. Bersyukur itu baik baginya. Dan jika ia ditimpa mudharat, maka ia bersabar. Dan bersabar itu baik baginya. — (HR. Muslim)

“Kesalahan orang-orang pandai ialah menganggap yang lain bodoh, dan kesalahan orang-orang bodoh ialah menganggap orang-orang lain pandai” — (Pramoedya Ananta Toer)

Di dalam sebuah hitungan kita lahir, di dalam sebuah hitungan pula kita akan mati. Kita hanyalah angka dalam matematika yang dingin. Betapa sudah banyak, keputusan besar yang menyangkut kita didapat dari sebuah perhitungan angka-angka. Manusia telah diwakili angka-angka ! Tinggal dalam ruang tabel yang selalu membunuh kesangsian. Layakkah, angka bertanya pada sang rumus tentang kebenaran hasil? — (Idnas Aral)

Then just become stronger. I have my ambition, you have your ambition too. Which means you should just keep walking forward towards that goal. — (Monkey D. Luffy)

PERSEMBAHAN

Atas izin Tuhan Yang Maha Esa, penulisan hukum ini Penulis persembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibu penulis yang telah membesarkan, mendidik dan mendukung dengan penuh kasih sayang dan doa.
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Semua teman yang telah menemani dan mewarnai kehidupan masa kuliah.



KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (Skripsi) ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. Dalam penulisan hukum ini, Penulis mengangkat judul **“PERAN APPRAISAL DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT PRODUKTIF DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan penulisan hukum ini tidak lepas dari bantuan, saran, bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, Penulis dengan segala kerendahan hati menyampaikan penghargaan dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Orang tua tercinta, Ibu Basuki Sri Rahayu dan Bapak Darmanto yang telah membesarkan dengan cinta dan kasih sayang, memberikan dukungan moril maupun materil serta doa yang tiada putus, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan lancar.
2. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada Penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
3. Ibu Solikah, S.H., M.H selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan memberikan motivasi dari awal penulis memasuki perkuliahan hingga menyelesaikan skripsi.
4. Bapak Pranoto, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata yang telah membantu penulis dalam proses penunjukan dosen pembimbing serta memberikan arahan, bantuan serta motivasi dalam proses penulisan hukum ini sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
5. Bapak Anjar Sri C. N., S.H., M.H selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, bantuan dan juga banyak sumbangan pemikiran kepada Penulis dalam proses penyelesaian penulisan hukum ini.

commut to user

6. Seluruh dosen di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta atas segala ilmu, wawasan, diskusi dan kuliah yang telah diberikan selama ini kepada Penulis.
7. Segenap Bapak dan Ibu staff karyawan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah membantu dan berperan dalam kelancaran kegiatan perkuliahan Penulis selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
8. Segenap jajaran Bagian Lelang Bank Tabungan Negara Cabang Solo yang telah membantu Penulis dalam memberikan data yang begitu lengkap untuk melengkapi penulisan hukum ini.
9. Segenap Staf dan karyawan Kantor Jasa Penilai Publik (Appraisal) Sih Wiryadi dan Rekan yang memberikan sumbangan pemikiran dan penjelasan sehingga penulisan dapat terselesaikan dengan baik.
10. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan dorongan kepada Penulis yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum (Skripsi) ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun sangat Penulis harapkan demi penyempurnaan penulisan hukum selanjutnya. Demikian semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat kedepannya.

Surakarta, 02 Agustus 2016

Penulis

Zaky Baswendra Wibhawa

ABSTRAK

Zaky Baswendra Wibhawa, E. 0012415. 2016. URGENSI PERAN APPRAISAL DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT PRODUKTIF DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran appraisal dalam penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit produktif dengan jaminan Hak Tanggungan dan pertanggungjawaban appraisal apabila terjadi kekeliruan terhadap hasil laporan terkait agunan dalam perjanjian kredit produktif dengan jaminan Hak Tanggungan.

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dan bersifat deskriptif. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang didapat dari keterangan atau pengetahuan-pengetahuan yang diperoleh secara tidak langsung, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder penelitian ini diperoleh dari Peraturan Perundang-undangan, jurnal, buku ataupun hal lain yang berkaitan dengan kredit dan appraisal.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pertama, peran appraisal dalam melaksanakan tugasnya ialah sebagai penyedia jasa penilaian sesuai dengan kompetensi yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, SPI, GAPI, KEPI, MAPPI. Kedua, Pertanggungjawaban appraisal dapat dilakukan secara administrasi dan litigasi sesuai yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, SPI, GAPI, KEPI, MAPPI, kontrak perjanjian dengan pihak bank dan peraturan hukum lain seperti KUHPerdata dan KUHP.

Kata Kunci : Appraisal, Kredit, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Zaky Baswendra Wibhawa, E.0012087.2016. ROLE OF URGENCY IN THE COMPLETION OF CREDIT APPRAISAL LOSS OF EARNING CREDIT AGREEMENT WITH THE LIABILITY WARRANTIES OF TITLE.

This study aims to determine the urgency of appraisal role in the settlement of bad debts in the loan agreement with collateral Mortgage productive and accountable appraisal if there is a mistake on the results of a report related to the collateral in the loan agreement with collateral productive Encumbrance.

The research type used is a normative legal research and descriptive. The research approach used in this study is a qualitative approach. The data used in this research is secondary data obtained from the information or knowledge-acquired knowledge is lacking indirectly, include among other official documents, books, research results are tangible report. Secondary data were obtained from the study of legislation, journals, books or anything else related to credit and appraisal.

Based on the results of this study concluded that first, the role of appraisal in performing their duties is a provider of assessment services in accordance with the competencies mandated in the legislation that Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, SPI, GAPI, KEPI, MAPPI. Second, Accountability appraisal can be done administratively and corresponding litigation namely Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, SPI, GAPI, KEPI, MAPPI, contractual agreements with banks and other applicable laws such as KUHPerdata and KUHP.

Keywords: Appraisal, Credit, Guarantee Mortgage.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Metode Penelitian	12
F. Sistematika Penulisan Hukum	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Kerangka Teori	18
1. Tinjauan tentang Perjanjian	18
2. Tinjauan tentang Kredit	21
3. Tinjauan tentang Jaminan	24
4. Tinjauan tentang Hak Tanggungan	28
5. Tinjauan tentang Appraisal	32
6. Tinjauan tentang Eksekusi	39
B. Kerangka Pemikiran	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Peran Appraisal dalam Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Produktif dengan Jaminan Hak Tanggungan	47

B. Pertanggungjawaban Appraisal apabila terjadi kekeliruan terhadap hasil laporan penilaian terkait agunan dalam perjanjian kredit produktif dengan jaminan Hak Tanggungan	72
BAB IV SIMPULAN DAN SARAN	87
A. Simpulan	87
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

