

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN  
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH  
( Studi Kasus di Bank BTN Cabang Boyolali )**



**SKRIPSI**

**Disusun dan diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan syarat-syarat guna  
mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Surakarta**

**Oleh :**

**DYAH AYU NASTASYABILA**

**C100180025**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2021**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing



**(Dr. Shalman Al Farizi, S.H.,M.H.,M.Kn)**

HALAMAN PENGESAHAN




Skripsi telah diterima dan disahkan oleh  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada,

Hari : Sabtu

Tanggal : 12 Februari 2022

Dewan Penguji,

1. Dr. Shalman Al Farizi, S.H.,M.H.,M.Kn  
(Ketua Dewan Penguji) 
2. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.Kn  
(Anggota I Dewan Penguji) 
3. Septarina Budiawati, S.H., CN., M.H  
(Anggota II Dewan Penguji) 

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr.) Kelik Wardiono, S.H., M.H)

NIDN. 00261226801

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dyah Ayu Natasyabila

NIM : C100180025

Alamat : Jln. Kyai Sahid Gg. Cemara No 19 RT 03/06 Singopuran Kartasura Sukoharjo

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta, 02 Februari 2022  
Yang membuat pernyataan,



Dyah Ayu Natasyabila  
C100180025

## **MOTTO**

Barangsiapa menempuh jalan untuk mendapatkan ilmu, Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga.

**(HR.Muslim)**

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan kemudahan, kelancaran serta pertolongan kepada penulis
2. Ibu dan Bapak tercinta, yang selalu memberikan cinta dan kasih sayangnya kepada penulis hingga dewasa ini. Yang selalu mendoakan, memotivasi dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia akhirat dan mampu membanggakan ibu dan bapak.
3. Saudaraku tersayang atas doa dan dukungannya serta memberikan semangat dalam menyelesaikan studi.
4. Keluarga besar penulis atas doa, dukungan dan motivasi dalam menyelesaikan studi.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta pertolongan-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang mampu membawa ummat-Nya pada zaman Islamiyah.

Puji syukur, penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH ( Studi Kasus di Bank BTN Cabang Boyolali )**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas doa dan usaha dari penulis saja melainkan juga atas doa dan bantuan dari orang lain. Oleh karena itu, atas keberhasilan penulisan skripsi ini maka penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu yaitu kepada :

1. Allah SWT. yang senantiasa memberikan kelancaran, kemudahan serta pertolongan kepada penulis.
2. Ibu dan Bapak tercinta, Ibu dan Bapak atas cinta dan kasih sayang serta doa, usaha, bimbingan, dan dukungan dalam mengerjakan skripsi ini agar penulis mampu menyelesaikan studi dengan baik.
3. Prof. Dr. Sofyan Anif, M.Sains, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Prof. Dr. Kelik Wardiono, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
5. Ibu Wardah Yuspin, S.H.,M.Kn.,Ph.D, selaku Ketua Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
6. Dr. Shalman Al Farizi, S.H.,M.H.,M.Kn, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan terbaiknya kepada penulis. Terimakasih atas arahan, saran, dan motivasi yang berguna bagi penulisan skripsi ini serta kesabarannya dalam membimbing penulis sehingga mampu menyelesaikan skripsi dengan baik.

7. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada Penulis.
8. Seluruh Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan pelayanan terbaiknya.
9. Kawan-kawan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta angkatan 2018.
10. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Semoga ilmu dan pengetahuan yang diperoleh menjadi sebuah kebaikan dan bekal untuk masa depan. Penulis mengucapkan terima kasih atas selesainya skripsi ini, semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat menjadi referensi untuk kita semua. Tiada balas jasa yang mampu penulis berikan kecuali harapan semoga usaha dan amal kebaikan mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Pemurah dan Penyayang.

Penulis menyadari sepenuhnya kiranya skripsi ini masih banyak kekurangan, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan adanya kritik dan saran bagi kesempurnaan skripsi ini.

*Wassalamualaikum wr.wb*

Surakarta, 02 Februari 2022



**Dyah Ayu Natasyabila**

**C100180025**



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN  
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH  
( Studi Kasus di Bank BTN Cabang Boyolali )**

Dyah Ayu Natasyabila  
C100180025  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Email : [natbila18@gmail.com](mailto:natbila18@gmail.com)

**ABSTRAK**

Masalah harga rumah maupun tanah yang mahal maka dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dapat dilakukan melalui cara salah satunya adalah dengan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diikat oleh perjanjian. Dengan adanya jenis KPR yang dikeluarkan oleh Bank BTN akan meningkatkan minat dari masyarakat yang ingin membeli ataupun merenovasi rumah dengan pengajuan kredit. Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif sebab dalam penelitian ini yang diteliti adalah aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bentuk penyelesaian apabila terjadi adanya wanprestasi di Bank BTN Cabang Boyolali. Hasil penelitian ini adalah bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali harus melalui beberapa tahap dan harus memenuhi syarat baik syarat administrasi maupun syarat hukum. Syarat administrasi merupakan syarat khusus yang dikeluarkan oleh pihak Bank dan syarat hukum merupakan syarat yang harus dipenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Dan upaya yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Cabang Boyolali apabila debitur wanprestasi adalah dengan cara musyawarah untuk mufakat, melalui BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara), dan melalui Pengadilan.

**Kata Kunci** : Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Pelaksanaan Perjanjian, Wanprestasi

## **ABSTRACT**

*The problem of expensive house and land prices, the fulfillment of housing needs by the community can be done through one way, one of which is by submitting a Home Ownership Credit (KPR) which is bound by an agreement. With the type of mortgage issued by Bank BTN, it will increase the interest of people who want to buy or renovate a house by applying for credit. The method used by the author in this study is a normative approach because in this study the legal aspects related to the implementation of the Home Ownership Credit (KPR) agreement and the form of settlement in the event of a default at Bank BTN Boyolali Branch. The results of this study are that in the implementation of the Home Ownership Credit Agreement (KPR) at Bank BTN Boyolali Branch must go through several stages and must meet both administrative and legal requirements. Administrative requirements are special requirements issued by the Bank and legal requirements are requirements that must be met in accordance with Article 1320 of the Civil Code. And the efforts made by the Boyolali Branch of Bank BTN if the debtor defaults are by way of deliberation for consensus, through BUPLN (State Receivables and Auctions Agency), and through the Court.*

**Keywords:** *Home Ownership Loans (KPR), Implementation of Agreements, Default*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i> .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sitematika Penulisan .....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	15
3. Berakhirnya Perjanjian .....	20
4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya.....	21
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit .....	24
1. Pengertian Kredit.....	24
2. Perjanjian Kredit.....	25
3. Unsur – Unsur Kredit .....	26
4. Syarat Kredit.....	28

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	29
C. Tinjauan Tentang Bank dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	33
1. Pengertian Bank .....	33
2. Tujuan dan Fungsi Bank.....	34
3. Pengertian Bank Tabungan Negara .....	35
4. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	36
5. Jenis – Jenis KPR .....	37
D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit.....	39
1. Pengertian Jaminan.....	39
2. Pengertian Hukum Jaminan.....	41
3. Objek dan Ruang Lingkup Kajian Hukum Jaminan .....	43
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	44
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	44
2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan .....	46
3. Pembebanan Hak Tanggungan .....	49
4. Hapusnya Hak Tanggungan .....	51
5. Eksekusi Hak Tanggungan .....	52
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>55</b>
A. Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali .....	55
B. Bentuk Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Boyolali .....	76
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>86</b>
A. Kesimpulan .....	86
B. Saran.....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>89</b>