

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK MILIK  
ATAS TANAH PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA  
CABANG PURWODADI**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat  
Guna Mencapai Derajat Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

**WAHYU PUTRA WIJAYA NINGRAT**  
**C 100 070 078**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2012**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

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

Pembimbing I

Pembimbing II

**(Septarina Budiwati SH, CN. MH)**

**(Muchamad sandjojo. SH,M.Hum)**

## HALAMAN PENGESAHAN

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

Pada

Hari :

Tanggal :

Dewan Penguji

Ketua : **Septarina Budiwati SH,CN.MH** ( ..... )

Sekretaris : **Muchamad sandjojo. SH,M.Hum** ( ..... )

Anggota : **Aslamiyah, SH, M.Hum** ( ..... )

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

**( M. Ikhsan, S.H., M.H )**

## MOTTO

*“ Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat, dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”*

*(Al Mujaddilah: 11)*

*“Allah tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar apa yang Allah berikan kepadanya. Allah kelak akan memberikan kelapangan sesudah kesempitan”*

*(At Thalaq: 7)*

*“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, karena itu apabila telah selesai tugas, kerjakanlah tugas yang lain dengan sungguh-sungguh, dan hanya kepada tuhanmulah kamu berharap”*

*(Q.S Assy-syarh : 6-8)*

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- ❖ *Bapak dan Ibuku tercinta*
- ❖ *Alm. mamah yang damai disurga sana*
- ❖ *Kakakku tersayang “Endang setiyowati dan Reknoningsih*
- ❖ *Pacarku “Nurmila Vitriana” yang kusayangi*
- ❖ *Saudara-saudara dan teman-temanku yang selalu mendukung*
- ❖ *Almamaterku sebagai jembatan masa depanku*

## KATA PENGANTAR



Dengan segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang dengan Maha kehendak-Nya telah melimpahkan karunia dan hidayah kepada penulis, jalan lurus menuju keridhoan-Nya senantiasa terbuka, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **"Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi"**

Salam dan sholawat senantiasa penulis sampaikan kepada Rosulullah Muhammad SAW yang dengan keteladanannya telah menjadi contoh utama penulis dalam menjalani hidup dan kehidupan.

Dalam menyusun skripsi ini tidak lepas dari hambatan serta kesulitan-kesulitan, namun berkat bimbingan, bantuan, nasehat, dan saran-saran dari berbagai pihak, khususnya pembimbing, segala hambatan dan kesulitan-kesulitan tersebut akhirnya dapat diatasi dengan baik.

Dalam kesempatan ini dengan tulus, penulis menghaturkan banyak terima kasih kepada:

1. Allah SWT atas Rahmat dan HidayahNya hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak dan Ibuku yang telah mencurahkan segenap usaha, pikiran, waktu dan Doa, dan yang telah membiayai kuliahku serta segala dukungan selama penulis menuntut ilmu hingga akhirnya aku dapat menyelesaikan kuliahku dan menjadi seorang sarjana hukum, Amien....

3. Bapak Muchammad Ikhsan, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah berkenan memberikan kesempatan pada saya untuk menyusun skripsi.
4. Ibu Septarina Budiwati SH,CN.MH selaku Pembimbing I yang telah mencurahkan tenaga dan waktu untuk memberikan bimbingan, pengarahan hingga terselesainya skripsi ini.
5. Bapak Muchamad Sandjojo, S.H., M.Hum selaku pembimbing II yang telah memberikan saran, masukan dan bimbingan hingga terselesainya skripsi ini.
6. Bapak Moch Hafid selaku pimpinan BRI Cabang Purwodadi dan staf-staf yang terkait, terima kasih atas semua data dan informasi yang diperlukan dalam penulisan ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua ilmu pengetahuan yang telah diberikan selama ini.
8. Kakak-kakakku “Endang setiyowati dan Reknoningsih” terima kasih atas dukungannya selama ini.
9. Pacarku tersayang “Nurmila Vitriana” terima kasih atas suport, motivasi dan ejekannya selama ini.
10. Teman kuliahku Septian, Ryan, Agung, Saluki, Pepy, ricky kempet dan Sahabat-sahabatku gank tarik Ilham ramadhanis calon dokter, Dwi Nugroho, S.Pd, Doddy Aribudi SE, M. Lutfy Maulana SH, Denny Prima sitoha calon SH, Dicky, mas Hendra SE dan teman-teman yang tidak bisa kusebutkan satu per satu, terima

kasih telah memberikan dukungan selalu untuk penulis.

11. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan, mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan semua pihak yang memerlukan.

Surakarta, Maret 2012

Penulis

Wahyu Putra Wijaya Ningrat



## ABSTRAK

Latar belakang penulisan ini adalah, di dalam praktek perbankan dikenal adanya "*collateral*" atau jaminan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 mengertikan bahwa "Jaminan sebagai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutang-hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan". Keyakinan tersebut diperoleh setelah pihak kreditur melakukan penilaian yang seksama terhadap kredibilitas, modal, besarnya agunan, dan proyeksi usahanya.

Tujuan penelitian adalah mengetahui proses dan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi, dan mengetahui kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah dan cara penyelesaiannya di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi.

Jenis penelitian ini yaitu Yuridis Sosiologis, dikatakan yuridis karena hendak meneliti aspek hukum dari pelaksanaan jaminan kredit dan dikatakan sosiologis, karena orientasi pengkajiannya sesuai dengan norma-norma hukum yang ada serta berkembang di dalam masyarakat. Metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif, yaitu data dikumpulkan kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang ada serta disusun secara sistematis dan logis.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam proses perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah pada BRI Cabang Purwodadi dapat melalui empat tahap, yaitu: tahap pendaftaran permohonan kredit, tahap pemeriksaan kredit, tahap penilaian agunan, dan tahap keputusan permohonan kredit. Akan tetapi dalam penelitian ini, pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah yang jumlahnya kurang dari 50 juta tidak sesuai dengan pasal 11, 12, 13, dan 14 UUHT. Karena jaminan yang kreditnya kurang dari 50 juta sertifikat hak atas tanah hanya disimpan di Bank saja dan Bank hanya memberikan surat pengakuan hutang sebagai tanda bukti telah terjadi proses perjanjian kredit. Sedangkan untuk kredit diatas 50 juta akan diproses sesuai dengan pasal 11, 12, 13, dan 14 UUHT. Pelaksanaan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit hanya mengikatkan surat pengakuan hutang sebagaimana didalam pasal 4 perjanjian, sehingga untuk kredit yang kurang dari 50 juta tidak dibuatkan APHT. Kendala-kendala yang timbul, antara lain: adanya tunggakan kredit dimana debitur tidak melakukan pembayaran pokok dan bunga kredit sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, nasabah tidak dapat memenuhi kreditnya atau kredit mengalami kemacetan. Cara mengatasinya, antara lain: pihak BRI Cabang Purwodadi mengirimkan surat peringatan kepada debitur, kemudian apabila tidak ada tanggapan mengenai surat peringatan maka pihak BRI akan langsung datang ke rumah debitur dan diselesaikan secara kekeluargaan. Apabila penyelesaian secara kekeluargaan tidak dapat dilakukan, maka dapat dilakukan penagihan melalui hukum.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
D. Kerangka Pemikiran .....	6
E. Metode Penelitian.....	8
F. Jadwal Waktu Pelaksanaan .....	11
G. Sistematika Skripsi.....	11
BAB II. LANDASAN TEORI .....	13
A. Tinjauan Tentang Perjanjian .....	13
1. Pengertian Perjanjian .....	13
2. Syarat Sah Suatu Perjanjian .....	14
3. Asas-asas Dalam Perjanjian .....	17
4. Unsur-unsur Perjanjian.....	19
5. Sebab-sebab Berakhirnya Perjanjian.....	20

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit .....	23
1. Pengertian Kredit .....	23
2. Pengertian Perjanjian Kredit .....	25
3. Unsur-unsur Kredit.....	26
4. Bentuk Perjanjian Kredit.....	27
5. Fungsi Perjanjian Kredit .....	27
6. Dasar Hukum Perjanjian Kredit di Indonesia .....	28
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit .....	29
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik.....	34
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	36
F. Tinjauan Tentang Bank .....	45
<b>BAB III. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>49</b>
A. Gambaran Umum tentang Bank Rakyat Indonesia .....	43
B. Proses Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi .....	62
C. Pelaksanaan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit .....	82
D. Kendala-kendala yang Timbul dalam Pelaksanaan Kredit dan Cara Mengatasinya .....	85
<b>BAB IV. PENUTUP .....</b>	<b>90</b>
A. Kesimpulan .....	90
B. Saran .....	91

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN