

SKRIPSI
PELAKSANAAN TINGKATAN-TINGKATAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH



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

Oleh:

AGUSTINA DEWI RATNASARI

C.100.130.136

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2017

PERSETUJUAN

Skripsi ini Disetujui untuk Dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

(Septariha Budiwati, S.H., M.H., C.N.)

HALAMAN PENGESAHAN

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

Pada

Hari : Kamis

Tanggal : 6 April 2017

Dewan Penguji:

1. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Mutimatun Ni'ami S.H., M.Hum.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Shalman Al-Farizy, S.H., M.M., M.Kn.
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Agustina Dewi Ratnasari

NIM : C.100.130.136

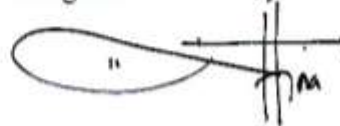
Alamat : Tepus, RT 006 RW 004, Desa Ngrompak, Kecamatan Jatisrono,
Kabupaten Wonogiri.

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 ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta, April 2017

Yang Membuat Pernyataan



Agustina Dewi Ratnasari

C.100.130.136

MOTTO

Barang siapa yang keluar untuk mencari ilmu maka ia berada di jalan Allah sampai ia kembali. **(HR.Tarmidzi)**

Orang yang kuat bukanlah yang pandai bergulat, namun orang yang kuat adalah orang yang memiliki jiwanya ketika marah.

(HR. Bukhari)

Jangan risau dihipit masalah, bukankah pekatnya malam itu pertanda pagi datang menjelang.

(AksaraAlam.com)

Lakukan perubahan tanpa mengharap hasilnya

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, Penulis persembahkan kepada :

- ❖ Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang;
- ❖ Keluargaku;
- ❖ Saudara-saudaraku;
- ❖ Sahabat dan teman-temanku;
- ❖ Almamaterku Universitas Muhammadiyah Surakarta.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillahrabibilamin, puji dan syukur selalu saya curahkan hanya kepada Allah SWT yang Maha Berkuasa atas segalanya. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang dengan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul “PELAKSANAAN TINGKATAN-TINGKATAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH”.

Penulisan skripsi ini disusun dan diajukan untuk melengkapi persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan di program strata satu dan untuk meraih gelar sarjana dalam bidang Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dalam penulisan skripsi ini penulis mendapatkan dukungan dan motivasi dari berbagai pihak, maka dari itu dengan terselesainya penulisan skripsi ini dengan baik maka dengan kerendahan hati Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Ibu Septarina Budiwati, S.H.M.H., C.N., selaku Pembimbing Skripsi terima kasih telah membimbing Penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
3. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha, serta pihak lain Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu dalam segala urusan selama Penulis mengenyam Pendidikan di kampus Hukum ini.
4. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Bapak Seno Budi Santoso, S.H selaku Responden Riset yang telah memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan Penulis untuk menyelesaikan Penyusunan skripsi.
5. Keluargaku tercinta, ayah, Ibu, kakak, Adik dan juga saudara-saudaraku , terima kasih selalu mendoakan, memberikan saran, nasihat dan juga arahan kepada penulis, sehingga penulis selalu termotivasi dalam menjalankan kewajiban sebagai Pelajar, sebagai anak, maupun sebagai wanita yang mandiri.
6. Sahabat, teman-teman seangkatan, kakak maupun adik mahasiswa Universitas Muhammadiyah Surakarta terima kasih atas kerjasama dan pengalaman yang diberikan selama berada di Universitas Muhammadiyah Surakarta.

7. Semua pihak yang telah mendukung saya secara langsung maupun tidak langsung, Penulis ucapkan terima kasih.

Dengan disusunnya karya tulis ini, Penulis berharap bisa memberikan sumbangsih terhadap proses akademik di Universitas Muhammadiyah Surakarta khususnya untuk Penulis agar bisa dijadikan motivasi agar bisa lebih berkembang lebih baik lagi.

Wassalamu'alaikum. Wr.Wb

Surakarta, 6 April 2017

Penulis

(Agustina Dewi Ratnasari)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar belakang masalah.....	1
B. Rumusan dan Pembatasan masalah.....	5
C. Tujuan penelitian	5
D. Manfaat Hasil penelitian	6
E. Kerangka Pemikiran.....	7
F. Metode penelitian.....	11
G. Sistematika penelitian Hukum	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit	16
1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit.	16
2. Unsur-Unsur Kredit.....	19
3. Syarat Pemberian Kredit.	19
4. Jaminan dalam Pengajuan Kredit.....	20
B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan	23
1. Pengertian Hak Tanggungan.	23
2. Unsur-Unsur Hak Tanggungan dan Asas-Asas Hak Tanggungan.....	23
3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.	26
4. Pembebanan Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan.	28
5. Tingkatan-Tingkatan Hak Tanggungan.	30
6. Eksekusi Hak Tanggungan.....	31

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan Tingkatan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah33
- B. Kendala Pelaksanaan Tingkatan-Tingkatan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak atas Tanah.....61

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan65
- B. Saran67

DAFTAR PUSTAKA

PELAKSANAAN TINGKATAN-TINGKATAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH

Agustina Dewi Ratnasari
C.100.130.136
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Email : drs.agustina@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan tingkatan hak tanggungan yang ada di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Seno Budi Santoso, S.H dan kendala dalam pelaksanaan tingkatan hak tanggungan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dan bersifat deskriptif. Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Seno Budi Santoso S.H yang berkedudukan hukum di Sukoharjo. Metode pengumpulan data yang di gunakan adalah dengan teknik studi lapangan melalui wawancara dan juga studi pustaka berupa data dari bahan-bahan pustaka. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan tingkatan hak tanggungan terjadi karena adanya Pembebanan Hak Tanggungan terhadap jaminan Hak Milik Atas Tanah yang sama lebih dari satu kali dengan kreditur yang sama berdasarkan Perjanjian Tambahan Kredit yang diajukan oleh debitur kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan I. Pembebanan tersebut dilakukan sebanyak 6 (enam) kali. Tetapi tidak semua jaminan hak atas tanah dapat di bebaskan hak tanggungan, hanya permohonan kredit berskala besar saja yang di daftarkan pembebanan hak tanggungan, hal tersebut di karenakan dua faktor yaitu biaya administrasi pendaftaran hak tanggungan yang mahal dan proses pembebanan hak tanggungan yang lama.

Kata kunci : Tingkatan, Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit

ABSTRACT

This research aims to know the process she was a dependent right levels that exist in the Office of the notary and land deed official Seno Budi Santoso, S.H and constraints in the implementation of the right level of dependents. The method of the approach used in this research is empirical and juridical nature of the descriptive. The location of the research done in the notary office and the land deed official Seno Budi Santoso, S.H law based in Sukoharjo. The data collection method used is by the techniques of field studies through interviews and a literature study also be data from library materials. Based on the results of the research and the discussion then it can be inferred that the implementation level of rights dependent on the Office of the notary and land deed official Seno Budi Santoso, S.H occurs due to the imposition of the rights guarantee of taking action against property rights Dependent Upon the same Ground more than once with the same lender based on Additional Credit Agreement proposed by the debtor to the Creditor's rights Holder Agreements i. Imposition committed as many as 6 (six) times. But not all guarantee land rights can be a dependent rights will be loaded, only large-scale credit application only in the register of load dependent rights, the two factors i.e. administrative fee registration rights agreements are expensive and the process of the imposition of a right old dependents.

Keywords: levels. Rights To Dependents. The Credit Agreement