

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA HAK ATAS TANAH YANG  
DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK  
(STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI BOYOLALI)**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat  
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

**HERI WAHYU WIJAYATNO**

**C 100.100.058**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2017**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**PROSES PENYELESAIAN PERKARA HAK ATAS TANAH YANG**  
**DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK**  
**(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI BOYOLALI)**

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

**Pembimbing**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nuswardhani', with a long horizontal flourish extending to the right.

**( Nuswardhani, S.H., S.U. )**

**HALAMAN PENGESAHAN**

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

Pada

Hari : Senin

Tanggal : 24 Juli 2017

Dengan Penguji

Ketua : Nuswardhani, S.H.,S.U

Sekretaris : Septarina Budiwati, S.H.,MH

Anggota : Darsono, S.H.,MH

()  
()  
()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. K. Dimiyati, S.H., M. Hum)

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan.

Surakarta, 9 Mei 2017

Penulis



**HERI WAHYU WIJAYATNO**

**C 100.100.058**

## MOTTO

*“Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan suatu kaum sehingga mereka  
mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”*

( Q.S.Ar-Raid : 11 )

*“Duduklah bersama dengan orang-orang besar, bertanyalah pada orang-orang  
yang pandai dan bergaulah dengan orang-orang cerdas”*

( HR. Abi Jahifah )

## PERSEMBAHAN

### **Skripsi ini saya persembahkan kepada:**

- Bapak Hadi Mulyono Sukino dan Ibu Suwarni, Ayahanda dan Ibundaku tersayang.
- Agus Mulyono, Endang Sulastri, Dewi Yuli Purnamasari, saudara dan saudariku tercinta
- Semua Sahabat-Sahabat ku teman-teman satu angkatan FH 2010.
- Teman-teman ku di desa.

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah, segala puji dan syukur hanyalah bagi Allah SWT yang menguasai alam semesta ini, serta Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang sehingga hanya dengan adanya rahmat dan hidayah-Nya, penulis akhirnya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Skripsi yang berjudul “PROSES PENYELESAIAN PERKARA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN SEBAGAU JAMINAN KREDIT (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali).”

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan dan kesulitan atau masalah yang dihadapi. Namun, berkat adanya bantuan dari berbagai pihak akhirnya hambatan atau masalah tersebut dapat diatasi. Karena itu penulis dengan kerendahan dan kesungguhan hati mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum yang telah membantu Penulis dalam melakukan penelitian.
2. Ibu Nuswardhani, S.H.,S.U., selaku Pembimbing yang berperan penting terhadap pembuatan penelitian ini, penulis sangat berterima kasih karena telah sabar dan bersedia untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dengan keterbatasan yang ada pada penulis. Terima kasih untuk kesediaannya untuk membimbing penulis.
3. Ibu Inayah, S.H.,M.H. selaku ketua Bidang Hukum Perdata yang telah mengizinkan Penulis melakukan Penelitian dengan judul ini.
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum yang telah membantu penulisan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Bapak Agus Maksun Mulyohadi, S.H., selaku Hakim di Pengadilan Negeri Surakarta yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan data penelitian yang berupa wawancara (*Interview*).
6. Seluruh bagian-bagian atau staf dari Pengadilan Negeri Surakarta yang telah membantu penulisan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

7. Kepada saudara-saudariku tercinta yang selalu memberikan hiburan, ketika penulis jenuh dalam pengerjaan skripsi ini.
8. Semua teman-teman satu angkatan diantara lain ialah very wibowo, akun, anik, yanuar, hanggo, seno, dan via yang telah memberikan semangat dalam penggarapan skripsi ini.
9. Sahabat maupun teman satu perjuangan dalam penggarapan skripsi diantara lain ialah totok gunawan berserta lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu demi satu, yang telah memberikan kritik maupun saran kepada penulis agar hasil penulisan skripsi ini lebih baik dan bermanfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca.

Akhirnya Penulis menyadari dengan bahwa sesungguhnya skripsi ini jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan penulis skripsi ini, harapan penulis mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta, 22 Januari 2017

Penulis

Heri Wahyu Wijayatno



**PROSES PENYELESAIAN PERKARA HAK ATAS TANAH YANG  
DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK  
(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI BOYOLALI)  
Heri Wahyu Wijayatno, C.100100058, Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**ABSTRAK**

*Tujuan Penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa kredit di Bank, untuk mengetahui Hakim menentukan pembuktian dalam perkara hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit di Bank, untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank. Penelitian ini menggunakan metode Pendekatan normatif dan menggunakan pendekatan secara kualitatif. Jenis penelitian deskriptif. Metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode pendekatan kualitatif. Dalam proses penyelesaian sengketa kredit di Bank di Pengadilan Negeri adalah Kredit bermasalah atau non performing loan merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya. Resiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya (wanprestasi). Sebagaimana diketahui bahwa dalam prakteknya penyelesaian sengketa kredit-kredit yang bermasalah oleh bank dapat dilakukan dengan dua alternatif cara, yaitu melalui cara non litigasi (negosiasi) dan melalui litigasi (peradilan), yaitu penyelesaian melalui jalur Non Litigasi dan penyelesaian melalui jalur Litigasi (Peradilan). Hakim dalam menentukan pembuktian Perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank dengan memeriksa dan meneliti alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat dan memeriksa dan meneliti alat-alat bukti yang diajukan oleh tergugat. Hakim dalam menjatuhkan putusan perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada dipersidangan.*

***Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Jaminan Kredit***

## **ABSTRACT**

*The purpose of this study is to know how the process of dispute resolution of credit in the Bank, to know the Judge determines the proof of the case of land rights that become credit guarantees at the Bank, to know the judge's consideration in deciding the case of land rights as collateral for credit at Bank. This research uses normative approach method and using qualitative approach. Type of descriptive research. Data analysis method used by writer is qualitative approach method. In the process of dispute resolution of credit dibank in the District Court is problem loans or non performing loan is a risk contained in each lending by the bank to its customers. The risk is a state in which credit can not return on time (wanprestasi). As it is known that in practice the settlement of disputes of problem loans by banks can be done with two alternative ways, namely through non litigation (negotiation) and through litigation (justice), ie settlement through Non Litigation and settlement through Litigation (Judicial) . The judge in determining the verification of the Land Rights Case, which is used as a credit guarantee, shall be collected by examining and examining the evidence presented by the plaintiff and examining and examining the evidence presented by the defendant. The judge in issuing the decision on land title as collateral for credit is obtained by considering the evidence in court.*

*Keywords: Land Rights, Credit Guarantee*

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAKSI .....	ix
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Metode Penelitian .....	8
F. Sitematika Skripsi .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Bank	
1. Pengertian Kredit .....	17
2. Pengertian Perjanjian Kredit .....	19
3. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	20
4. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah .....	21
5. Pengertian Jaminan Kredit .....	22
6. Proses Perjanjian Kredit di Bank .....	25
7. Hubungan Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Dengan Bank .....	29
8. Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Di Bank .....	31

B. Tinjauan Umum Tentang Pemeriksaan Perkara di Pengadilan Negeri	
1. Menyusun Gugatan .....	33
2. Mengajukan Surat Gugatan ke Pengadilan Negeri .....	36
3. Pemanggilan Para Pihak .....	37
4. Sidang Pemeriksaan Perkara .....	38
5. Proses Pembuktian .....	42
6. Putusan .....	54

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Hasil Penelitian .....	61
B. Pembahasan .....	81
1. Proses Penyelesaian Sengketa Kredit di Bank .....	81
2. Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Perkara Hak Atas Tanah yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Bank .....	86
3. Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Perkara Hak Atas Tanah yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Bank .....	96

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	107
B. Saran .....	111

### **DAFTAR PUSTAKA**