

SKRIPSI

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta)**



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

Oleh :

DIAH AYU LESTARI

C100140249

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta)**

Oleh :

DIAH AYU LESTARI

C 100 140 249

Telah diperiksa dan disetujui untuk di uji oleh:

Dosen Pembimbing



(Darsono, SH., MH)

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta)**

Oleh:

DIAH AYU LESTARI

C100140249

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Hari Senin, 13 Agustus 2018
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Darsono, S.H.,M.H.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, S.H.,M.H.,CN
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Nuswardhani, S.H.,S.U.
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Khudzaifah Dimiyati
(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, SH., M.H)
NIK. 537/NIDN.072708503

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah di ajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau di terbitkan 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 pertanggung jawabkan.

Surakarta, 9 Agustus 2018

Penulis



DIAH AYU LESTARI

C.100.140.249

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap,”

(QS. Al-Insyirah,6-8)

“Allah akan meninggikan derajat orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang memiliki ilmu pengetahuan.”

(Qs. Al-Mujadillah: 11)

*Memulai dengan penuh keyakinan
Menjalankan dengan penuh keikhlasan
Menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan
(penulis)*

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan lancar dan baik.
2. Kedua orang tua yang penulis yang telah mendo'akan, mendukung dan memberikan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. Kakak serta keponakan-keponakan yang selalu memberikan semangat dan dukungan hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
4. Dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, kritikan, serta saran dalam proses pembuatan skripsi ini.
5. Sahabat dan teman-teman yang penulis sayangi yang selalu mendukung dan memberikan motivasi kepada penulis.
6. Seluruh Dosen dan Staff/Karyawan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
7. Almamater tercinta Universitas Muhammadiyah Surakarta.

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta)**

ABSTRAK

Kredit pada umumnya mempunyai tujuan untuk mempelancar suatu kegiatan usaha. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sudah sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 6, bahwa bila pihak debitur melakukan wanprestasi, pihak kreditur atau pemegang pertama hak tanggungan dapat menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek jaminan. Masalah atau Hambatan dalam Penyelesaian Wanprestasi dengan Jaminan Hak Tanggungan melalui Pelelangan di KPKNL dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu Masalah atau hambatan sebelum pelelangan meliputi pembenaran atau ralat pada pengumuman lelang sedangkan pengumuman telah disebarakan ke masyarakat, masalah atau hambatan pada saat pelelangan meliputi para pelelang sama-sama memberikan penawaran objek jaminan yang dilelang dengan harga nominal yang sama. dan masalah atau hambatan setelah pelelangan salah satunya meliputi Pemilik objek jaminan lama masih menempati objek jaminann sehingga pemilik objek jaminan baru belum bisa menguasainya.

Kata kunci: perjanjian kredit, hak tanggungan, penyelesaian wanprestasi

ABSTRACT

Credit in general has a purpose for surfing a business activity. The results of the study indicate that the settlement of defaults in a credit agreement with guaranteed mortgage rights is in accordance with Law No. 4 of 1996 concerning Underwriting Rights in Article 6, that if the debtor defaults, the creditor or the first holder of the mortgage can sell the collateral object through a public auction and take repayment from the sale of the collateral object. Problems or Obstacles in Default Settlement with Guaranteed Underwriting Rights through Auctions at KPKNL are divided into 3 (three) namely Problems or obstacles before the auction include justification or errata at the auction announcement while announcements have been disseminated to the community, problems or obstacles at the auction include the same auctioneers -sama offers a collateral object auctioned at the same nominal price. and the problem or obstacle after the auction, one of which includes the owner of the old collateral object still occupies the guarantee object so that the owner of the new collateral object cannot master it yet.

Keywords: credit agreement, mortgage rights, settlement of default

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta)**

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S.H.) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan bukan hanya atas usaha dan doa'a dari penulis sendiri, namun berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang turut membantu terselesaikannya penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini dengan ketulusan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Muchammad Iksan, S.H.,M.H selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Darsono, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing yang dengan sepenuh hati bersedia meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan, nasehat, kritik, dan saran kepada penulis sehingga menjadikan skripsi ini menjadi karya tulis yang sempurna.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah mengamalkan ilmu-ilmunya kepada penulis selama penulis menimba ilmu sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

5. Seluruh Staff/Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta atas informasi, bantuan, serta pelayanannya yang telah penulis peroleh selama ini.
6. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan riset data yang berguna bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi penulis.
7. Orang tuaku tercinta, Bapak Suyoto dan Ibu Sulastri yang telah mendo'akan dan memberikan cinta, kasih sayang, serta dukungan kepada penulis sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Kakakku tersayang, Junaidi Arief Priyanto dan Endah Sulistyani yang selalu mendukung, menasehati dan menyemangati penulis dalam penulisan skripsi ini.
9. Keponakan-keponakan tersayang yang selalu menemani penulis saat menulis skripsi ini.
10. Om dan bulek terima kasih yang selalu mendukung, menasehati, dan memberi semangat penulis dalam penulisan skripsi ini.
11. Sahabat tercinta, Okty Nurlolita Anggiyanti, Nurul Firdha Fatkhiyati Rizqy, terima kasih telah menjadi sahabat, keluarga dan teman yang baik bagi penulis yang senantiasa selalu membantu, menyemangati, dan dukungan penulis hingga penulis berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini.
12. Terima kasih kepada Afan Fatkurohman yang selalu menyemangati, dan dukungan penulis sehingga penulis berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini.
13. Sahabat-sahabat ku di Fakultas Hukum UMS, Aprilia Wulandari, Indrawatik, Fina Maradika, Arinta Dewi Putri, Ninda, Indah Wahyu, Arum Sellya, Yuan, Soy, Sulthon dan yang lainnya Terima kasih atas kebersamaan dan dukungannya selama ini.
14. Sahabat baikku Aprilia Wulandari dan Eka Ayuningtyas yang senantiasa menemani, membantu, mendukung dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

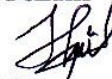
15. Semua pihak yang membantu kelancaran penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih sudah membatu dan memberikan kemudahan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa bahwa penyusunan skripsi ini masihjauh dari kesempurnaan, karena sesungguhnya kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Akan tetapi, penulis berharap skripsi karya penulis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Surakarta,01 Agustus 2018

Penulis



Diah Ayu Lestari

C 100 140 249

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Kerangka Pemikiran.....	7
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Skripsi.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	16
1. Pengertian Perjanjian.....	16
2. Asas-Asas dalam Perjanjian	17
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	19
4. Subjek dan Objek Perjanjian.....	22
5. Prestasi dan Wanprestasi.....	23
6. Macam-macam Perjanjian.....	26
7. Berakhirnya Perjanjian.....	28
2. Tinjauan Umum Tinjauan entang Kredit dan Perjanjian Kredit	33
1. Istilah dan Pengertian Kredit.....	33
2. Pengertian Perjanjian Kredit	37

3.	Unsur-Unsur Kredit.....	38
4.	Jenis Kredit.....	39
5.	Fungsi dan Tujuan Kredit.....	41
3.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	42
1.	Pengertian Hak Tanggungan	42
2.	Ciri-Ciri Hak Tanggungan	42
3.	Objek Hak Tanggungan	43
4.	Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	44
5.	Eksekusi Hak Tanggungan.....	48
6.	Eksekusi Melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).....	49
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
A.	Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	51
B.	Cara atau Model Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Surakarta	56
1.	Bentuk-bentuk Wanprestasi	56
2.	Cara atau Model Penyelesaian Wanprestasi	57
3.	Proses atau tahapan-tahapan Penyelesaian Wanprestasi di KPKNL	60
4.	Gambaran Kasus dan Prosedur atau Poses Penyelesaian Wanprestasi	67
C.	Masalah atau Hambatan dalam Penyelesaian Wanprestasi dengan Jaminan Hak Tanggungan melalui Pelelangan di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Surakarta	74
1.	Masalah atau hambatan sebelum pelelangan	74
2.	Masalah atau hambatan pada saat pelelangan.....	75
3.	Masalah atau hambatan sesudah pelelangan	76

BAB IV	PENUTUP.....	79
	A. Kesimpulan.....	79
	B. Saran.....	81
Daftar Pustaka		