

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**



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

Oleh:
IVAN YOSA ARI RAMADITA
NIM : C100170138

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI
JAMINAN KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

SKRIPSI

Oleh:

IVAN YOSA ARI RAMADITA

C100170138

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Aristya Windiana S.H., LLM., M.H)

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI
JAMINAN KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**OLEH
IVAN YOSA ARI RAMADITA
C100170138**

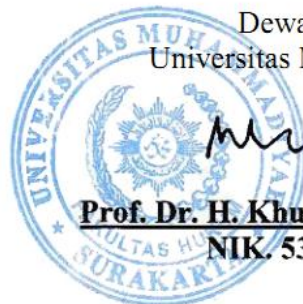
**Telah Dipertahankan Didepan Dewan
Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah
Pada hari Kamis, 29 April 2021
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi**

Syarat Dewan Penguji:

1. **Aristya Windiana, S.H.,LLM.,M.H**
(Ketua DewanPenguji)
2. **Septarina Budiwati, S.H, M.H.**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Inayah, S.H, M.H**
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui,
Dewan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

HALAMAN PENYERTAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ivan Yosa Ari R

NIM : C 100.170.138

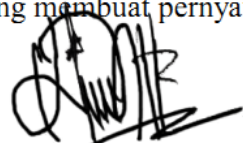
Alamat: Duabelasan Rt 1/Rw4 Jombor Bendosari Sukoharjo

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mempereh gelar akademik baik Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya
2. Karya tulis ini merupakan gagasan, rumusan, penelitian saya sendiri, tanpa bantuin pihak lain, kecuali arahan dari dosen pembimbing skripsi
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka
4. Menyetakan dengan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian 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 dengan normayang berlaku di perguruan tinggi

Surakarta, 29 April 2021

Yang membuat pernyataan



IVAN YOSA ARI RAMADITA

C.100.170.138

MOTTO

“ Boleh jadi kamu membenci sesuatu padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi pula kamu menyukai sesuatu padahal ia amat buruk bagimu, Allah mengetahui sedang kamu tidak mengetahui. “

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.
2. Orang tua penulis yang telah memberikan dukungan doa, dan bantuan secara materil maupun moril kepada penulis.
3. Adikku Rezanda Yosa Avianto, yang selalu mendoakan terbaik untuk penulis.
4. Carissa Edrea dan Tetania Damayanti, keluarga seperjuangan, yang menyemangati, mendoakan, memberi waktu dan pengertian kepada penulis.
5. Sahabat dan teman-teman yang penulis sayangi.
6. Alamamater Universitas Muhammadiyah Surakarta.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr,Wb

Segala Puji hanya untuk Allah SWT,yang maha Pengasih lagi maha Penyayang, Pemilik dan Penguasa alam beserta isinya. Sholawat beserta salam seoga dilimpahkan kepana Nabi Muhammad SAW yang telah membawa manusia alam jahiliah menuju alam yang berilmu seperti sekarang ini.

Berkat petunjuk Allah SWT, penulis dapat menulis skripsi ini tanpa suatu halangan yang berarti dan atas izin-Nya penulis juga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul, **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”**

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan mencapai derajat sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Penulisan skripsi ini dibuat dengan berbagai analisis dalam jangka waktu tertentu sehingga dapat menghasilkan karya yang dapat dipertanggung jawabkan hasilnya, untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak :

1. Dr. Sofyan Arif,M.Si, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis unuk menempuh studi di Universitas Muhammadiyah Surakarta tercinta ini.
2. Bapak Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H, M.Hum, selaku Dekan

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum

3. Ibu Aristya Windiana Pamuncak S.H., LL.M., M.H., selaku dosen pembimbing terima kasih telah meluangkan waktu dan pikiran guna membimbing penulisan skripsi ini, memberikan koreksi, pelajaran, dan kesabaran untuk saya.
4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum, terima kasih atas bimbingan dan ilmu yang saya dapatkan pada saat perkuliahan.
5. Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum UMS, terima kasih atas bantuan yang diberikan kepada penulis selama menjadi mahasiswa.
6. Untuk kedua orang tua ku, yang sangat aku sayangi, aku cintai, dan aku banggakan. Terimakasih atas doa dan dukungan yang tiada henti diberikan kepadaku.
7. Untuk Adikku Rezanda Yosa Avianto yang sangat aku sayangi, dan aku banggakan, terima kasih untuk doa dan dukungannya..
8. Carissa Edrea Dewi Priwanti Putri, yang selalu memberikan semangat, membantu, menjadi partner yang baik selama kuliah, dan kebersamaan dalam mengerjakan skripsi.
9. Tetania Damayanti, yang membantu mengerjakan skripsi dan memberikan support.
10. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum 2017, terimakasih atas kebersamaan saat masa perkuliahan.

11. Serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu kelancaran penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan karena keterbatasan kemampuan, waktu, dan pengetahuan penulis. Namun penulis berharap, skripsi ini tetap dapat bermanfaat bagi pembaca.

Wassalamualaikum, Wr. Wb.

Surakarta, 24 April 2021

Penulis

Ivan Yosa Ari Ramadita

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
KREDIT PERBANKKAN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN
1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

Ivan Yosa Ari Ramadita
Mahasiswa Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta C100170138
ivanvosaa@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh banyaknya perjanjian yang dibuat tidak berdasarkan norma yang berlaku, akibat dari ketidak sesuaian itu membuat perjanjian tersebut menjadi cacat formil dan materiil dengan begitu maka perjanjian dianggap tidak sah. Dalam penelitian ini berfokus kepada perjanjian Hak Tanggungan sebagai jaminan perjanjian kredit dimana agar dapat dijadikan sebagai dasar suatu hubungan hukum sudah seharusnya perjanjian tersebut harus sesuai dengan norma yang berlaku. Selain itu dalam penelitian ini juga dibahas mengenai penyelesaian wanprestasi terutama kredit macet yang biasa terjadi. Maka dari itu tujuan penelitian ini dibuat untuk mengetahui perjanjian Hak Tanggungan untuk jaminan kredit yang ada telah sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia atau tidak, dan untuk mengetahui penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum deskriptif. Dari hasil penelitian segala sesuatu dan tata cara dari penyelesaian dan juga pelaksanaan dari perjanjian Hak Tanggungan untuk dijadikan jaminan Perjanjian kredit menggunakan dua Undang-Undang yakni, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan juga Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah kesesuaian dan sesuai dengan norma yang berlaku tata cara pembuatan perjanjian dan pasal-pasal yang terdapat dalam perjanjian telah sesuai dengan apa yang dimaksud oleh undang-undang dan juga penyelesaian kredit macet dengan cara eksekusi yang dapat dilakukan oleh balai lelang dan juga eksekusi dibawah tangan.

Kata kunci : Perjanjian, Hak Tanggungan, Kredit Macet, Eksekusi

ABSTRACT

This research is motivated by the number of agreements made that are not based on the prevailing norms, the result of the non-conformity makes the agreement a formal and material defect, thus the agreement is considered invalid. In this study, the focus is on the Mortgage agreement as collateral for a credit agreement where in order to be used as the basis for a legal relationship, the agreement must be in accordance with applicable norms. In addition, this research also discusses the settlement of defaults, especially bad debts that usually occur. Therefore, the purpose of this study is to determine whether the Mortgage Agreement for credit guarantees is in accordance with applicable regulations in Indonesia or not, and to find out the settlement of bad credit with guarantees of Mortgage Rights. The research method used is a normative juridical research method. The type of research used is descriptive legal research. From the results of research, everything and procedures from the settlement and implementation of the Mortgage agreement to be used as collateral. Credit agreements use two laws, namely, Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and objects related to land and also Act Number 10 of 1998 concerning Banking. The conclusion of this research is the suitability and in accordance with the prevailing norms, the procedures for making agreements and the articles contained in the agreement are in accordance with what is meant by law and also the settlement of bad credit by means of execution which can be carried out by the auction house and also execution under hand.

Keywords: *Agreement, Mortgage, Bad Credit, Execution*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PENYERTAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tinjauan Pustaka	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
E. Hipotesis	10
F. Kerangka Pemikiran	11
G. Metode Penelitiann	14
H. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya	20
1. Pengertian Perjanjian	20
2. Subyek dan Obyek Perjanjian.....	22
3. Syarat Sah Perjanjian.....	24
4. Hak dan Kewajiban Kreditur dan Debitur	28
5. Wanprestasi.....	29
6. Berakhirnya Perjanjian	30
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	32

1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	32
2. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit.....	33
3. Fungsi Kredit	35
4. Dasar Hukum Kredit.....	36
C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	36
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	36
2. Objek Hak Tanggungan	38
3. Prosedur Mengajukan Hak Tanggungan	39
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Keabsahan Isi Perjanjian Hak Tanggungan untuk jaminan kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah	41
B. Proses Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan	62
BAB IV PENUTUP	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	11
-----------------------------------	----