

SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng)



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

Oleh:
OKTAVIA TRISNA FERNANDA
C100220243

FAKULTAS HUKUM DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2026

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DALAM PERJANJIAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Putusan Nomor: 38/Pdt.G.S/2025/PN/Wng)

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Skripsi

Fakultas Hukum dan Ilmu Politik

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Mengetahui,
Dosen Pembimbing



Indah Maulani, S.H., M.H.

NIDN.0630069601

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng)

Oleh:

OKTAVIA TRISNA FERNANDA

C100220243

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum dan Ilmu Politik




Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Rabu

Tanggal : 03 Juni 2026

Dewan Penguji

1. Indah Maulani, S.H., M.H. (Ketua Dewan Penguji) 
2. Diana Setiawati, S.H., M.H. (Anggota Dewan Penguji I) 
3. Wardah Yuspin, S.H., M.Kn., Ph.D. (Anggota Dewan Penguji II) 



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Politik

(Prof. Dr. H. Wardiono, S.H., M.H)

NIP.196812261993031002/NIDN.0026126801

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : OKTAVIA TRISNA FERNANDA

NIM : C100220243

Prodi/Fakultas : ILMU HUKUM/HUKUM

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ini merupakan hasil karya yang orisinal dan belum pernah diserahkan untuk mendapatkan gelar akademik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun instansi Pendidikan lainnya.
2. Karya tulis ini sepenuhnya adalah hasil pemikiran, perumusan, dan penelitian yang murni dari saya, tanpa adanya bantuan dari pihak lain. Kecuali dari arahan Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini, terdapat karya atau pendapat yang diambil dari sumber lain yang telah dipublikasikan, kecuali yang dicantumkan secara tertulis sebagai referensi dalam naskah disertai nama penulis dan judul buku aslinya serta dicantumkan dalam daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini, saya buat dengan penuh kesungguhan. Jika di kemudian hari terbukti ada penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik, termasuk pencabutan gelar yang

telah saya peroleh, serta sanksi lain sesuai dngan norma yang berlaku di
Perguruan Tinggi Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Surakarta, 16 Juni 2026

Yang membuat pernyataan



Oktavia Trisna Fernanda

NIM. C100220243

MOTTO

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

(Al Qur’an Surat Al-Baqarah; 216)

“Janganlah kamu bersikap lemah, dan jangan pula bersedih hati, padahal kamulah yang paling tinggi derajatnya jika kamu beriman”

(Al Qur’an Surat Al-Imran; 139)

“Maka. Maafkanlah mereka dan biarkan mereka”

(Al Qur’an Surat Al-Maidah;13)

“Dan Allah mencintai orang yang sabar”

(Al-Qur’an Surat Ali Imran;146)

“Cukuplah Allah sebagai saksi”

(Al-Qur’an Surat Al-Fath;63)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmannirahim....

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia, serta kekuatan Nya.

Dengan segala kerendahan hati dan rasa syukur yang mendalam kepada Allah SWT, keberhasilan dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Teristimewa untuk kedua orang tua saya Bapak Sutrisno dan Ibu Warsi tercinta, gelar sarjana ini saya persembahkan untuk mereka. Terimakasih sudah memberikan dukungan, senantiasa memberikan doa yang tulus, dan kasih sayang yang tiada batas. Terimakasih atas setiap pengorbanan, kesabaran, dan kepercayaan yang diberikan kepada penulis sehingga mampu menyelesaikan Pendidikan ini dengan baik. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan, umur yang panjang, keberkahan, serta kebahagiaan dalam setiap langkah hidupnya. Semoga Allah SWT membalas segala doa, pengorbanan, kasih sayang, dan perjuangan yang telah diberikan dengan balasan yang berlipat ganda.
2. Kakak Saya Akbar Hervy Fernando dan istrinya Putri Maya Lestari yang sudah memberikan tempat yang nyaman untuk penulis menyelesaikan skripsinya. Terima kasih atas kebaikan, perhatian, dan

dukungan yang diberikan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

3. Ponakan Saya Arunika Maritza Fernando yang selalu menjadi penghibur dengan adanya tingkah lucu dan kerandomannya ketika penulis bingung terhadap skripsinya.
4. Bapak dan Ibu dosen prodi Fakultas Hukum dan Ilmu Politik UMS yang sudah membimbing, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, wawasan, serta pengalaman saat masa perkuliahan.
5. Ibu dosen pembimbing saya Ibu Indah Maulani. S.H., M.H yang telah membimbing penulis dengan penuh kesabaran, ketelitian, mengarahkan, memberikan masukan, dan telah melungakan waktu dan tenaganya. Terima kasih atas bimbingannya selama ini, semoga inu selalu berada dalam lindungan Allah SWT.
6. Teman saya sejak masa SMA Berlian Jannah Riysa Putri, yang tetap setia membersamai perjalanan penulis meskipun kini kita menempuh jalan dan jurusan yang berbeda. Terima kasih atas dukungan, doa, serta kebersamaan yang tidak berubah.
7. Teman-teman saya Nur Aeningsih, Pinkan Ayu Candawati, Arifa Sholekhah, Sofia Nurul Toyiba, dan Maimunah Rusyidah Istiqomah yang telah bersama-sama menempuh proses pembelajaran hingga tahap penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas diskusi yang kadang serius, kadang melebar kemana-mana, atas semangat yang saling

menguatkan, dan kebersamaan yang membuat masa kuliah terasa lebih ringan untuk dijalani. Tanpa kalian, mungkin proses ini akan terasa jauh lebih berat dan sunyi. Semoga setelah ini kita benar-benar lulus tepat waktu, sukses di jalan masing-masing, dan tetap bisa tertawa bersama saat mengenang masa kuliah yang penuh cerita ini.

8. Terakhir, terima kasih kepada seorang wanita dengan Impian yang besar yang terkadang isi kepalanya sulit dimengerti, yaitu penulis sendiri, Oktavia Trisna Fernanda. Seorang anak bungsu yang keras kepala, penuh ambisi dan sering kali menuntut dirinya untuk menjadi lebih baik dari hari ke hari. Terima kasih telah berjuang dan meyakinkan diri bahwa skripsi ini dapat diselesaikan. Terima kasih karena selalu memilih bertahan ketika menyerah terasa jauh lebih mudah. Terima kasih tidak membiarkan rasa lelah, ragu, dan takut mengambil alih langkah yang sudah di perjuangkan. Semoga setelah ini, tetaplah menjadi pribadi yang berani bermimpi besar, berani mengambil kesempatan, dan tidak takut untuk gagal. Ingatlah, setiap pencapaian lahir dari keberanian untuk mencoba dan keteguhan untuk tidak berhenti ditengah jalan. Teruslah melangkah, hidup terus berjalan, karena ini bukan akhir dari perjuangan melainkan awal dari perjalanan yang lebih luas dan penuh makna.

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya kredit bermasalah dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan sebagai salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam praktiknya, penyelesaian kredit bermasalah sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Permasalahan tersebut terlihat dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng yang menjadi objek penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan serta tata cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan putusan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian kredit bermasalah dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng didasarkan pada ketentuan KUHPerdara, khususnya Pasal 1238 tentang wanprestasi dan Pasal 1338 tentang kekuatan mengikat perjanjian, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hakim menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit. Tata cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diawali dengan adanya wanprestasi, pemberian somasi, pengajuan gugatan sederhana berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019, hingga putusan pengadilan yang memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela. Pelaksanaan tersebut memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan hak tanggungan.

Kata Kunci: Kredit Bermasalah, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Wanprestasi, Eksekusi Hak Tanggungan.

ABSTRACT

This research is motivated by the existence of problem loans in credit agreements secured by mortgages, a form of collateral that provides legal protection for creditors. In practice, the resolution of problem loans often gives rise to legal issues, particularly when debtors fail to fulfill their obligations as agreed. This issue is evident in Decision Number 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng, the subject of this research. This research aims to analyze the legal provisions regarding the resolution of problem loans in credit agreements secured by mortgages and the procedures for enforcing mortgages based on this decision. The research method used is normative legal research with a statute approach and a case approach. The data used is secondary data obtained through a literature review and analyzed qualitatively. The results of the study indicate that the settlement of problem loans in Decision Number 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng is based on the provisions of the Civil Code, specifically Article 1238 concerning default and Article 1338 concerning the binding force of agreements, as well as Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The judge stated that the debtor had committed a default because he did not fulfill his obligations according to the credit agreement. The procedure for implementing the execution of mortgage rights begins with the existence of a default, the issuance of a warning, the filing of a simple lawsuit based on Supreme Court Regulation Number 4 of 2019, until a court decision that provides a legal basis for the implementation of execution through a public auction if the debtor does not fulfill his obligations voluntarily. This implementation provides legal certainty in the settlement of problem loans secured by mortgage rights.

Keywords: Problematic Credit, Credit Agreement, Mortgage Rights, Default, Execution of Mortgage Rights.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan dan Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Pemikiran	11
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN UMUM.....	18
A. Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	18
B. Tinjauan Umum tentang Kredit.....	20
1. Pengertian Kredit.....	20
2. Unsur-Unsur Kredit	21
3. Macam-Macam Kredit	22
4. Prinsip Pemberian Kredit	24
C. Tinjauan Umum tentang Kredit Bermasalah.....	26
1. Pengertian Kredit Bermasalah	26
2. Faktor Penyebab terjadinya Kredit Bermasalah	28
3. Dampak Kredit Bermasalah terhadap Perbankan.....	29
D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit.....	31

1.	Pengertian Perjanjian Kredit.....	31
2.	Fungsi dan Peran Perjanjian Kredit.....	31
3.	Faktor Perjanjian Kredit.....	32
4.	Prinsip-Prinsip dalam Perjanjian Kredit.....	33
E.	Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	33
1.	Pengertian Hak Tanggungan.....	33
2.	Sifat dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan	35
3.	Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	35
F.	Tinjauan Umum tentang Eksekusi Hak Tanggungan	37
1.	Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan	37
2.	Macam-Macam Eksekusi Hak Tanggungan	38
3.	Tantangan Dalam Eksekusi Jaminan.....	40
G.	Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan	44
1.	Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Non-Litigasi (Damai)	44
2.	Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Upaya litigasi	46
H.	Hukum Islam terhadap Perjanjian dan Jaminan.....	49
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		54
A.	Pengaturan Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	54
B.	Pelaksanaan Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Dan Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Wonogiri, Pada Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng.....	63
BAB IV KESIMPULAN.....		84
A.	KESIMPULAN.....	84
B.	SARAN	86
DAFTAR PUSTAKA		87

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Peraturan Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Putusan Nomor 38/[dt.G.S/2025/PN.Wng	57
Tabel 1.2 Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng	65
Tabel 1.3 Perbandingan Putusan Nomor 38/Pdt.G.S/2025/PN.Wng dengan Putusan Sejenis	80