

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.
KANTOR CABANG SOLO BARU**

Disusun Oleh:

Nama : DEVI SEPTIANI

NIM : 20140610009

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 18 April 2018



Dosen Pembimbing

Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum
NIK. 19710616199409153021

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.
KANTOR CABANG SOLO BARU**

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji

Pada tanggal 27 April 2018



Ketua

Endang Heriyani, S.H., M.Hum
NIP. 196501161992032002

Anggota

Anggota

Ahdiana Yuni L, S.H., M.Hum
NIK. 19710616199409153021

Prihati Yuniartin, S.H., M.Hum
NIK. 19630602198812153007

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Irisno Raharjo, S.H., M.Hum
NIK. 19710409199702153028

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DEVI SEPTIANI

NIM : 20140610009

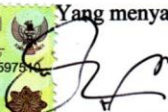
Judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) TBK. KANTOR CABANG SOLO BARU


Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya saya sendiri. Tidak ada bagian didalamnya yang merupakan plagiat dari karya orang lain, dan saya tidak melakukan plagiasi atau pengutipan yang tidak sesuai dengan kode etik karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ternyata terdapat penyimpangan dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana S-1 yang telah diperoleh karena karya tulis ini, dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 18 April 2018

Yang menyatakan

DEVI SEPTIANI
NIM. 20140610009



MOTTO

Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sebelum mereka
mengubah keadaan diri mereka sendiri.

(QS. Ar-Ra'd : 11)

Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar, dan sholat sebagai penolongmu.

Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar.

(QS. Al-Baqarah : 153)

Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.

(QS. Al-Baqarah : 286)

Dan sebaik-baik manusia adalah orang yang paling bermanfaat bagi manusia lain.

(HR. Thabrani dan Daruquthni)

Jika engkau tak dapat menahan lelahnya belajar, maka kau harus sanggup
menahan perihnya kebodohan.

(Imam Syafi'i)

Gantungkan cita-cita mu setinggi langit. Bermimpilah setinggi langit. Jika engkau
jatuh, engkau akan jatuh di antara bintang-bintang

(Bung Karno)

No one can play your role better than you

Be your self and win the world!

(Anonim)

Bermimpilah dan wujudkan!

(Devi Septiani)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

- Kedua orang tuaku. Ayahanda Ahmad Suradi dan Ibunda Sutilah Ahmad Suradi. Terimakasih untuk selalu mendoakan, mendidik, selalu mendukung dan memotivasiku. Mengajarkan untuk selalu berjuang dan pantang menyerah. Kalian adalah pintu surga bagiku.
- Kakek. Dr. Anton Suyatno, S.H., M.Hum sebagai salah satu sumber inspirasi terbesar bagiku.
- Adikku Danisa Dwi Ramadhani. Jadilah anak baik yang menjadi kebanggaan Ibu, Bapak dan Mbak Devi.
- Mbak Listari Mirabuana S.E. Terimakasih atas kebaikan yang telah Mbak berikan, semoga dibalas dan selalu diberikan kelimpahan rezeki oleh Allah SWT.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakaatuh

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul

“PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. KANTOR CABANG SOLO BARU”

Penulis menyadari bahwa penulisan ini dapat terselesaikan atas bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan banyak terima kasih, terutama kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M. P., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M. Hum., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Ibu Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing saya yang juga telah meluangkan waktu, ilmu, pengalaman serta kesabarannya yang sangat bermanfaat sekali sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Dewan Penguji Skripsi beserta staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

6. Catri Yunesya, Luluk Azizah, dan Desilasidea. Terimakasih telah menjadi sahabatku.
7. KKN 297 UMY (Boy, Ezhar, Bagus, Kresno, Dimas, Zidni, Anita, Indah, Rani). Sangat beruntung aku bisa satu kelompok dengan kalian. Karena kalian aku bisa belajar menjadi lebih baik.
8. Daryl Rengga Rusiana. Terimakasih untuk semua bantuanmu.
9. Seluruh pihak yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu.

Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut limpahkan balasan dari Allah SWT. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan, wawasan yang semakin luas bagi pembaca.

Amin allahumaamin...

Wassalamu'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh

Yogyakarta, 18 April 2018

Penulis

DEVI SEPTIANI
20140610009

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.
KANTOR CABANG SOLO BARU**

ABSTRAK

Dalam proses pemberian kredit, salah satu jenis jaminan yang sering digunakan yaitu Hak Tanggungan. Fungsi dari pemberian jaminan Hak Tanggungan ini adalah jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan objek jaminan dengan harapan bisa melunasi semua hutang dari debitur. Namun tidak jarang setelah dilakukannya eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan, belum cukup untuk melunasi pembayaran kredit debitur. Dalam kasus tersebut, bank akan melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui penyelesaiannya dalam hal hasil dari eksekusi objek Hak Tanggungan tidak mencukupi untuk membayar kredit debitur di PT. Bank Rakyat Indonesia (Pertsero) Kantor Cabang Solo Baru.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dan yuridis empiris. Dengan memakai data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yaitu dengan wawancara dan studi pustaka.

Hasil dari penelitian ini yaitu dalam kasus di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru, eksekusi objek hak tanggungan dilaksanakan secara terbuka untuk umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan Lelang (KPKNL). Setelah objek yang dilelang laku maka KPKNL membuat risalah lelang dengan hasil lelang eksekusi objek Hak Tanggungan digunakan untuk melunasi hutang debitur kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru. Dalam hal ini hasil lelang tidak menutupi hutang debitur, maka PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru akan melakukan penghapusbukuan atas kredit tersebut.

Kata kunci : **jaminan, debitur, wanprestasi, kredit macet, hak tanggungan**

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	7
1. Pengertian Perjanjian	7
2. Unsur-Unsur Perjanjian	9
3. Syarat Sah Perjanjian	10
4. Bentuk-bentuk Perjanjian	14
5. Asas-Asas Perjanjian	15
6. Wanprestasi Dan Akibatnya	20
7. Overmacht Dan Akibatnya	24
8. Berakhirnya Perjanjian	26
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	27
1. Pengertian Perjanjian Kredit	27
2. Unsur-unsur Perjanjian Kredit.....	29
3. Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit	31
4. Syarat Sah Perjanjian Kredit	31
5. Ciri-Ciri Perjanjian Kredit.....	33
6. Jenis Perjanjian Kredit	34
7. Fungsi Perjanjian Kredit	37
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	37
1. Pengertian Jaminan	37
2. Jenis Jaminan.....	39

3.	Penggolongan Jaminan	40
D.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	45
1.	Pengertian Hak Tanggungan	45
2.	Unsur-unsur Hak tanggungan.....	46
3.	Subyek Hak Tanggungan	46
4.	Obyek Hak Tanggungan.....	48
5.	Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT)	48
6.	Asas-asas Hak Tanggungan.....	51
7.	Lahirnya Hak Tanggungan	54
8.	Tahapan Pemberian Hak Tanggungan.....	54
9.	Janji Yang Dilarang Dalam Hak Tanggungan.....	56
10.	Hapusnya Hak Tanggungan.....	56
11.	Eksekusi Hak Tanggungan	57
BAB III	METODE PENELITIAN	58
A.	Jenis penelitian	58
B.	Sumber Data	58
1.	Data Sekunder	59
2.	Data Primer.....	61
C.	Teknik Pengumpulan Data	62
D.	Teknik Analisis Data	62
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
A.	Gambaran Umum PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru	63
1.	Sejarah Singkat Bank Rakyat Indonesia.....	63
2.	Visi Dan Misi Bank Rakyat Indonesia	64
3.	Struktur Organisasi PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru	65
B.	Prosedur Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Solo Baru ..	66
C.	Hak Dan Kewajiban Para Pihak	70
D.	Permohonan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Solo Baru.....	72

E. Penyelesaian Dalam Hal Hasil Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tidak Mencukupi Untuk Pembayaran Kredit Debitur.....	76
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	