

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN**

**HAK TANGGUNGAN PADA PD. BPR BANK SLEMAN**

**SKRIPSI**



Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh :

**Nama** : Wulan Dari Ria Utami  
**Nim** : 20050610087  
**Jurusan** : Hukum  
**Bagian** : Keperdataan

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**2010**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN PADA PD. BPR BANK SLEMAN**

**SKRIPSI**

**Disusun Oleh :**


**Nama : Wulan Dari Ria Utami**

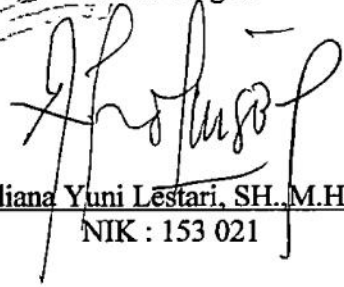
**NIM : 20050610087**

**Telah disetujui dosen pembimbing  
pada tanggal 29 Desember 2009**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
Prihati Yuniarlin, SH., M.Hum  
NIK : 153 007

  
Ahdiana Yuni Lestari, SH. M.Hum  
NIK : 153 021

**HALAMAN PENGESAHAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK**

**TANGGUNGAN PADA PD. BPR BANK SLEMAN**

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji  
pada tanggal 29 Desember 2009

Yang terdiri dari :

Ketua

  
Endang Heriyani, SH., M.Hum

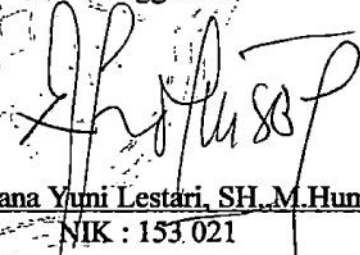
NIP : 196501161992032002

Anggota I

Anggota II

  
Prihati Yuniarlin, SH., M.Hum

NIK : 153 007

  
Ahdiana Yuni Lestari, SH., M.Hum

NIK : 153 021

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



  
H. Muh. Endriyo Susila, SH., MCL

NIP . 153 042

## HALAMAN MOTTO

*Perubahan biasanya terjadi ketika kita menyadari, bahwa satu-satunya orang di dunia yang menentukan apakah kita sukses atau gagal, adalah diri kita sendiri (Anonim)*

*Orang yang mempunyai kesabaran akan mendapatkan apa yang diinginkan ( Benjamin Franklin )*

*Sukses tak ada hubungannya dengan apa yang anda dapatkan dalam hidup ini atau apa yang anda raih untuk diri sendiri. Tapi apa yang anda lakukan untuk orang lain ( Danny Thomas )*

**JADILAH ORANG YANG GEMBIRA. JANGAN MEMIKIRKAN KEGAGALAN HARI INI TAPI SUKSES YANG MUNGKIN DATANG DI HARI ESOK. ANDA MENDAPATKAN TUGAS SULIT, TAPI ANDA AKAN SUKSES JIKA TEKUN DAN GIGIH, DAN ANDA AKAN MERASAKAN KESENANGAN DALAM MENGATASI HAMBATAN. INGAT, TAK ADA UPAYA YANG SIA-SIA UNTUK MERAHAI SESUATU YANG INDAH (HELEN KELLER )**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

- *Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena dengan ijin-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini*
- *Kedua Orang Tuaku yang telah memberikan kasih sayang kepada penulis*
- *Kakak-Kakakku (Mas Wahyu, Mbak Wini, Mas Andri) yang selalu memberi dorongan kepada penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini*
- *Keponakanku Alwian Raihan Fadillah ( tante sayang banget sama raihan )*
- *Buat Agyng Wibowo orang yang dekat dalam hidupku dan memberi semangat*

## KATA PENGANTAR



*Assalammu'alaikum Wr.Wb*

Dengan segala kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat kesehatan, ketabahan serta rizki dan umur panjang sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : “PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PD.BPR BANK SLEMAN“, skripsi ini dimaksud untuk memenuhi gelar sarjana ilmu hukum bagian hukum perdata Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penulis skripsi ini dapat penulis selesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Muhammad Endriyo Susila, SH., MCL selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Yogyakarta
2. Ibu Prihati Yuniarlin, SH., M.Hum selaku Pembimbing Skripsi I yang telah banyak membimbing dari awal hingga akhir dalam penulisan skripsi ini dengan penuh kesabaran.
3. Ibu Ahdiana Yuni Lestari, SH., M.Hum selaku Pembimbing Skripsi II yang telah banyak membimbing dalam penulisan skripsi ini.

4. Ibu Endang Heriyani, SH., M.Hum selaku Ketua Penguji Skripsi.
5. Bapak Muhammad Sigit, S.E., M.Si. selaku Direksi Utama PD.BPR Bank Sleman yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian di PD.BPR Bank Sleman.
6. Bapak Dandung Sriyadi, S.E selaku Kepala Bagian Kredit di PD.BPR Bank Sleman yang telah banyak membantu penulis dalam memperoleh data sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.
7. Mbak Ririe, S.E selaku Sekretaris Direksi di PD.BPR Bank Sleman yang telah banyak membantu penulis dan sabar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.
8. Kedua orang tuaku Bapak Suprpto dan Ibu Yoppie Sofiah terima kasih atas kasih sayang yang telah diberikan kepada penulis.
9. Kakak-kakakku yang tercinta Mas Wahyu Sudaryono, ST dan Mbak Wini Sudaryani, SP serta kakak iparku Mas Andri Sisuwandi, SP terima kasih kalian telah memberikan kasih sayang dan semangat dalam mengerjakan skripsi kepada penulis.
10. Keponakanku Alwian Raihan Fadillah terima kasih telah menghibur dengan tingkah lucunya kepada penulis.
11. Buat Agung Wibowo yang telah banyak membantu penulis dalam mengerjakan skripsi dan memberikan warna-warni di hidup penulis dan segera menyusul ya.

12. Buat sahabat-sahabatku Dhina, Pingkan, Risto, Eko, Aris, Effy yang telah memberikan semangat dan meluangkan waktu untuk membantu penulis selama penulis mengerjakan skripsi.
13. Buat teman-temanku (Gati, Seny, Andry, Markuncup, Udin, Yose, Mho-Mho, Guntur, Widha) dan yang tidak tersebut namanya terima kasih telah memberikan dorongannya.
14. Buat anak kos Puja Kesuma ( Mas Pilo, Mas Jeki, Mas Imam, Dek Catur, Mas Duta, Mas Hengki, Mas Tedy, Mas Gagat, Dek Zaky, Mas Bambang) tetap kompak ya.
15. Buat temen-temen angkatan 2005 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penulis sadar bahwa skripsi jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu perubahan harapan kritik dan saran dari pembaca yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan bagi penulis pada khususnya. Amin

*Walaikumsalam Wr. Wb*

Yogyakarta, Januari 2010

Penyusun

Wulan Dari Ria Utami



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BaB I PENDAHULUAN.....	1
BAB II TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN, KREDIT, PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, DAN HAK TANGGUNGAN.....	8
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	8
1. Pengertian Perjanjian.....	8
2. Asas-Asas Perjanjian.....	12
3. Jenis-Jenis Perjanjian.....	20
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
5. Unsur-Unsur Perjanjian.....	31
6. Wanprestasi dan Akibatnya.....	33
7. Hapusnya Perjanjian.....	37
B. Tinjauan Tentang Kredit Dan Perjanjian Kredit.....	38
1. Tinjauan Tentang Kredit.....	38
a. Pengertian Kredit.....	38

b. Unsur-Unsur Kredit.....	40
c. Jenis-Jenis Kredit.....	41
d. Tujuan Dan Fungsi Kredit.....	43
e. Dasar-Dasar Hukum Pemberian Kredit.....	44
f. Analisis Kredit .....	45
2. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit .....	46
a. Pengertian Perjanjian Kredit.....	46
b. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit .....	49
c. Fungsi Perjanjian Kredit.....	51
d. Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	52
D. Tinjauan Tentang Jaminan .....	53
1. Pengertian Jaminan .....	53
2. Asas Pemberian Jaminan.....	55
3. Jenis-Jenis Jaminan .....	55
E. Tinjauan Tentang hak Tanggungan .....	58
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	58
2. Unsur-Unsur Hak Tanggungan .....	59
3. Objek Hak Tanggungan. ....	64
4. Ciri-Ciri Hak Tanggungan .....	66
5. Pemberian Hak Tanggungan .....	69
6. Janji-janji (Bersifat Fakultatif dan Dilarang) dalam Hak Tanggungan .....	76
7. Hapusnya Hak Tanggungan .....	79

<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>83</b>
A. Jenis Penelitian .....	83
B. Bahan Penelitian .....	83
C. Lokasi Penelitian .....	84
D. Narasumber .....	84
E. Alat Dan Cara Pengambilan Bahan Penelitian .....	85
F. Teknik Analisis Data.....	85
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....</b>	<b>86</b>
A. Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	86
B. Proses Penjaminan Kredit Dengan Jaminana Hak Tanggungan ...	90
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	91
D. <u>Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Atau dalam Hal Ini</u> <u>Disebut Pihak Ketiga Yang Tanahnya Dijadikan Jaminan</u> Kredit Oleh Pemberi Hak Tanggungan.....	94
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>101</b>
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran .....	101

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN