

**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 MERAH 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 kehadirat 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 Sisyuwandi, 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 nyusul 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 MOTTO	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. Pemgertian 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
BAB III METODE PENELITIAN	83
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
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	86
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. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Atau dalam Hal Ini Disebut Pihak Ketiga Yang Tanahnya Dijadikan Jaminan Kredit Oleh Pemberi Hak Tanggungan.....	94
BAB V PENUTUP.....	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA	

LAMPIRAN