

**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
MENURUT UU NO 4 TH 1996**



SKRIPSI

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan
Memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan
Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum**

Oleh :

Nama : WISTI ANDRIYANI

NIM : 147010034

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WAHID HASYIM SEMARANG
TAHUN 2018**

HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
MENURUT UU NO 4 TH 1996**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

WISTI ANDRIYANI

NIM 147010034

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada

Hari : Sabtu

Tanggal : 10 Maret 2018

Dewan Penguji

Penguji I



Dr. Mastur, SH; MH

NPP.08.00.0.0014

Penguji II



Dr. Suparmin, SH; M. Hum

NPP.09.061.0174

Penguji III



Pudjo Utomo, SH; MH

NPP.09.02.1.0085

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Wahid Hasyim Semarang



Dr. Mastur, SH; MH

NPP.08.00.0.0014

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN MENURUT UU NO 4 TH 1996**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh :

Nama : WISTI ANDRIYANI
NIM : 147010034

Skripsi dengan judul diatas telah disetujui oleh pembimbing untuk diujikan di Dewan Penguji

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Mastur, SH., M.H
NPP. 08.00.0.0014

Dr. M. Shidqon Prabowo, SH. MH.
NPP. 09.10.1.0177



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Mastur, SH. MH.
NPP. 08.00.0.0014

PERSEMBAHAN

MOTTO :

- Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum.Mendorong kamu untuk berlaku tidak adil.Berlaku adillah,karena adil itu lebih dekat kepada taqwa.Dan bertaqwalah kepada Allah,sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.(Qs.Al Maidah : 8).
- Perjalanan hidup manusia penuh dengan pelbagai bahaya,rintangan,tantangan,kesulitan,perjuangan dan tugas berat.Semua ini hanya dapat di atasi berkat adanya kesungguhan dan kesanggupan manusia untuk beranjak maju.(Al-Balad : 4).
- Dan barangsiapa yang bertaqwa kepada Allah menjadikan baginya kemudahan dalam urusannya (Qs.Al-Falaq : 4).

PERSEMBAHAN :

- Suamiku Tersayang,yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam menempuh studi di fakultas hukum.
- Anak2ku tercinta (Rahma,Nabil,Safira),yang selalu membuatku bahagia.
- Teman-teman angkatan 2014 fakultas hukum universitas wahid hasyim semarang.

KATA PENGANTAR

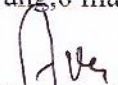
Segala puji syukur dan kemuliaan bagi Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa melimpahkan karunia dan hidayah-Nya bagi penulis. Bersyukur atas hikmat dan pengetahuan yang telah dikaruniakanNya kepadapenulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan hukum (skripsi) dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UU NO 4 TH 1996”**. Adapun tujuan dari penulisan hukum (skripsi) ini adalah untuk memperoleh derajat sarjana dan Ilmu Hukum ini pada Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang.

Dalam proses penyusunan penulisan hukum (skripsi) ini, penulis memperoleh banyak sekali bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Dengan diselesaikannya skripsi ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada :

1. Allah SWT, yang telah memberikan hidayah, pertolongan, kekuatan dan hikmat pengetahuan yang senantiasa Engkau anugerahkan dalam hidupku;
2. Bapak Prof. Dr. Mahmutarom. SH, MH., selaku Rektor Universitas Wahid Hasyim Semarang;
3. Bapak Dr. Mastur. SH, MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang;
4. Bapak Dr. M. Shidqon Prabowo, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik penulis;

5. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang. Terima kasih atas ilmu yang telah diberikan dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang;
6. Pengelola Penulisan Hukum (PPH) Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang yang telah memberikan ijin penulisan hukum ini;
7. Seluruh karyawan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang, yang telah membantu penulis dalam memperoleh data-data dalam menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) ini;
8. Keluargaku tercinta, Suami, Anak-anakku, terima kasih atas kasih sayang, teladan, perhatian dan terlebih untuk doa yang selalu dipanjatkan kepada-NYA , serta dukungan yang senantiasa diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya;
9. Teman-teman satu angkatan 2014.
Penulis menyadari bahwa penulisan hukum (skripsi) ini masih banyak kekurangan, namun demikian kiranya masih dapat memberikan manfaat bagi perkembangan kajian keilmuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya, serta almamater Universitas Wahid Hasyim Semarang.

Semarang, 8 maret 2018


Penulis

ABSTRAK

WISTI ANDRIYANI, 2018. TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITURDALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UU NO 4 TH 1996. Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit. Penelitian ini mengambil permasalahan tentang bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi serta membahas hambatan-hambatan yang ada jika debitur wanprestasi. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Jenis data adalah data sekunder melalui studi kepustakaan. Pendekatan penelitiannya adalah pendekatan terhadap sistematika hukum. Teknik pengumpulan data adalah studi kepustakaan, sedangkan teknik analisis datanya dilakukan secara kualitatif. Tujuan penelitian berdasarkan latar belakang masalah, perumusan masalah serta untuk mendapatkan data-data.

Hasil yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur wanprestasi yaitu perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki irah-irah dan mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim berkekuatan hukum tetap, maka apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, dapat meminta bantuan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang kreditur. Hambatan-hambatan muncul karena adanya perlawanan pihak ketiga atas rencana lelang eksekusi agunan kredit dan faktor itikad tidak baik, tidak dapat menyelesaikan angsuran pokok hutang dan bunga sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, serta dana digunakan untuk keperluan lainnya.

Kata kunci : Hak Tanggungan, kreditur, perlindungan hukum, Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan Hukum	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Kerangka Teori	14
1. Tinjauan tentang Perjanjian	14
a. Pengertian Perjanjian	14
b. Syarat Sahnya Perjanjian	17
c. Jenis-Jenis Perjanjian	20
d. Asas-Asas Perjanjian	24
e. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah	25
f. Tahap-Tahap Pembuatan Perjanjian	26
g. Berakhirnya Perjanjian	27

2. Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit	27
a. Tinjauan tentang Kredit	27
b. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit	37
3. Tinjauan tentang Hukum Jaminan	46
a. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan	46
b. Tempat dan Sumber Pengaturan Hukum Jaminan	48
c. Asas-Asas Hukum Jaminan	49
4. Tinjauan tentang Jaminan Kredit	51
a. Istilah dan Pengertian Jaminan.....	51
b. Persyaratan dan Kegunaan Benda Jaminan.....	52
c. Jenis-Jenis Jaminan	53
d. Sifat Perjanjian Jaminan	55
e. Bentuk dan Substansi Jaminan	56
5. Tinjauan tentang Hak Tanggungan	57
a. Pengertian Hak Tanggungan	57
b. Dasar Hukum Hak Tanggungan	59
c. Asas-Asas Hak Tanggungan	60
d. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	62
e. Tata Cara Pemberian,Pendaftaran,dan Hapusnya Hak Tanggungan	63
f. Eksekusi Hak Tanggungan	66
6. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum	67
a. Pengertian Perlindungan Hukum	67
b. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum	69
c. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	70
d. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan apabila Debitur Wanprestasi.....	72

BAB III METODE PENELITIAN.....	75
A.Jenis Penelitian.....	75
B.Sifat Penelitian	76
C.Pendekatan Penelitian.....	76
D.Jenis Data dan Sumber Data.....	77
E.Teknik Pengumpulan Data	78
F.Teknik Analisis Data.....	78
BAB IV HASIL KAJIAN DAN PEMBAHASAN.....	80
A.Bentuk Perlindungan Hukum yang diperoleh pihak Kreditur ketika Debitur Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ...	80
B.Hambatan-hambatan jika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.....	99
BAB V PENUTUP	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA.....	104