

MOTTO

- Perubahan biasanya terjadi ketika kita menyadari bahwa satu-satunya orang didunia yang menentukan apakah kita sukses atau gagal, adalah diri kita sendiri (Anonim)
- Seorang muslim harus memetakan waktunya dalam satu hari menjadi tiga bagian, (pertama) waktu untuk menyembah Allah, (kedua) waktu untuk mencari nafkah, (ketiga) waktu untuk kepentingan pribadi dalam hal materi, (Amirul Mukmini)
- LaaTahzan ... Innallahama'ana
Jangan bersedih ... Sesungguhnya Allah bersama kita.
(D.R.' Aidhal – Qarni)

PERSEMBAHAN

- Allah SWT
- Ayah dan Ibu
- Keluarga Tersayang
- Kekasihku Tercinta
- Almamaterku

KATAPENGANTAR

Assalammu'alaikumWr.Wb

Alhamdulillahirrabil'alamin. Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena kekuasaan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA PADA BPR PAKEM YOGYAKARTA”**, sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana ilmu hukum Universitas Islam Yogyakarta.

Penulis menyadari dalam proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, pengarahan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada:

1. Ayah dan ibu tercinta serta keluargaku tersayang yang telah memberikan dukungan, air mata dan doa yang tidak pernah putus selama ini.
2. Bapak Dr. Rusli Muhammad S.H.,M.H selaku Dekan Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Ery Arifudin, S.H.,M.H selaku Pembimbing skripsi yang telah dengan sabar membimbing dari awal hingga akhir dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Direksi Utama BPR Bank Daya Ekonomi yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian di BPR Bank Daya Ekonomi.

5. Ibu Tari dan segenap pegawai BPR Bank Daya Ekonomi di Pakem, Yogyakarta.
6. Sahabat-sahabatku yaitu Arif Kurniawati, Harvina Indri Astuti, Lilik Kristantiningrum, Mas Bayu dan masih banyak lagi yang telah memberiku support, doa dan motivasi.
7. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan 07.
8. Kekasihku Dodi Setiawan yang telah banyak sekali membantu dalam penulisan skripsi ini dari awal sampai akhir dan banyak merepotkan. Terimakasih atas doa dan dukungannya.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Besar harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi negara, masyarakat, pribadi dan semua pihak terutama bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, dengan segala keterbatasan dan kemampuan yang ada berharap pembaca dapat memberikan kritik dan sarannya yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini demi kemanfaatan bersama. Amin.

Wassalamu'alaikumWr. Wb.

Yogyakarta, April 2012

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	1
C. Tujuan Penelitian	10
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Metode Penelitian	18
F. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN, KREDIT DAN PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN	23
A. Tinjauan Tentang Perjanjian	23
1. Pengertian Perjanjian	23
2. Asas-asas Perjanjian	26

3. Unsur-unsur Perjanjian	31
4. Jenis-jenis Perjanjian	32
5. Syarat Syah Perjanjian	34
6. Wanprestasi Ilmu Perjanjian	41
7. Hapusnya Perjanjian	45
B. Tinjauan Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit	46
1. Tinjauan Tentang Kredit	46
a. Pengertian Kredit	46
b. Unsur-unsur Kredit	48
c. Jenis-jenis Kredit	49
d. Tujuan dan Fungsi Kredit	51
e. Analisis Kridit	52
2. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	54
a. Pengertian Perjanjian Kredit	54
b. Jenis-jenis Perjanjian Kredit	56
c. Fungsi Perjanjian Kredit	58
d. Berakhirnya Perjanjian Kredit	59
C. Tinjauan Tentang Jaminan	60
1. Pengertian Jaminan	60
2. Asas-asas Pemberi Jaminan	62
3. Jenis-jenis Jaminan	63
D. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	65
1. Pengertian Hak Tanggungan	65

2. Unsur-unsur Hak Tanggungan	67
3. Objek Hak Tanggungan	71
4. Ciri-ciri Hak Tanggungan	73
5. Pemberian Hak Tanggungan	76
6. Hapusnya Hak Tanggungan	82
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR	
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN	
HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA	85
A. Gambaran Umum Tentang Bank Perkreditan Rakyat	85
1. Sejarah Bank Perkreditan Rakyat	85
2. Struktur Organisasi BPR Bank Daya Ekonomi	88
B. Proses Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	89
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	95
D. Perlindungan Hukum dan Upaya Hukum Penyelesaian yang Dilakukan Apabila Debitur Wanprestasi	97
1. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga	97
2. Upaya Hukum Penyelesaian Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Apabila Debitur Wanprestasi	103

BAB IV PENUTUP	103
A. Kesimpulan	103
B. Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “ PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA”. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga? Bagaimana upaya hukum penyelesaian terhadap debitur yang wanprestasi sedangkan objek yang dijaminan milik pihak ketiga?. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis mengingat bahwa yang akan diungkap adalah masalah peraturan atau perlindungan hukumnya yakni dalam pelaksanaan perjanjian kredit bank selaku pemberi kredit bila debitur wanprestasi. Penggalan data dilakukan dengan cara wawancara terhadap pihak bank selaku kreditur serta didukung oleh studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur penting apabila kreditur tidak memenuhi kewajibannya sesuai apa yang diperjanjinya dan disetujui bersama dalam perjanjian kredit. PT. BPR BDE Pakem, Yogyakarta mempunyai hak untuk mengeksekusi barang jaminan dan melelangnya apabila debitur tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi piutangnya. Pengeksekusian dan pelelangan tersebut dilakukan oleh BUPLN yang mengurus tentang pelelangan dari kekayaan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya. Upaya hukum disini sangat diperlukan untuk kreditur apabila debitur wanprestasi dengan cara terlebih dahulu kreditur melakukan musyawarah dengan memberikan tiga kali teguran kepada debitur mengenai keterlambatan dalam pembayaran hutang. Apabila dengan musyawarah debitur tidak menunjukkan itikad baiknya maka dilakukan dengan upaya hukum yaitu dengan pengeksekusian barang jaminan yang nantinya akan dilaksanakan pelelangan dimuka umum yang hasilnya untuk membayar prestasi yang tidak dilakukan oleh debitur. Penelitian ini merekomendasikan perlunya prinsip kehati-hatian pihak bank dalam memberikan kredit terhadap debitur agar tidak terjadi wanprestasi.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Wanprestasi