



UNTAR
Universitas Tarumanagara

SKRIPSI

Judul:

Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Atas
Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan
(Studi Kasus Putusan Nomor 250/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT)

Disusun oleh:

SYAHRANI MUTIARA AFIFAH
NIM. 205180208

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2022

WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH DEBITUR
ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR
250/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT)

SKRIPSI

Diajukan Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh :

Nama : Syahrani Mutiara Afifah

NIM : 205180208

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2022

Pengesahan

Nama : SYAHRANI MUTIARA AFIFAH
NIM : 205180208
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT)
Title : -

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 20-Juli-2022.

Tim Penguji:

1. HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.Hum.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 20-Juli-2022

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Nama : SYAHRANI MUTIARA AFIFAH
NIM : 205180208
Program Studi : HUKUM
Judul : Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 30-Juni-2022

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT)” Penulisan skripsi ini untuk memenuhi persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Taumanagara.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa banyak mendapat dukungan, do'a dan bimbingan bantuan dari berbagai pihak sehingga penulisan ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Dr. Gunawan Djayaputra, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah membimbing dan memberikan arahan untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini;

5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas ilmu yang telah diberikan selama penulis menjalani masa perkuliahan.
6. Teristimewa kepada orang tua Ibu Surasi dan Almarhum Ayah Gino, S.Sos., M.Si. yang sudah selalu mendoakan, memberi kasih sayang dan motivasi dalam hidup penulis. Penulis berharap dengan diselesaikannya skripsi ini, dapat memberikan kebanggaan bagi kedua orang tua penulis.
7. Syahrul Ramdona selaku kakak kandung yang telah memberikan semangat, arahan dan menjadi penghibur kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Putri Wulandari selaku saudara dan narasumber yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Ranggalawe Bathara selaku kekasih penulis yang telah memberikan semangat, memberi motivasi, serta menjadi pendengar yang baik dan selalu menghibur penulis dalam penulisan skripsi ini.
10. Sahabat-sahabat saya Ajeng Ambarwati, Augia Rahmawati, Nadya Deva, Sheren Zefanya, Fadhillah Ramadhani yang selalu menghibur penulis dan penghilang rasa jenuh.
11. Kelly, Choirun Nisa, Natalie Ho, dan Dhea Mitha selaku sahabat penulis di Universitas Tarumanagara yang selalu membantu penulis, memberikan banyak pengalaman dan memberi dukungan untuk penyelesaian skripsi ini.

12. Keluarga besar Forum Ukhuwah Tarumanagara yang telah memberikan banyak pengalaman baik terutama di bidang keagamaan untuk penulis selama menjalani 2 (dua) tahun dalam berorganisasi.
13. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang telah mendoakan dan memberi dukungan selama proses penyelesaian skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kesalahan, besar harapan penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum. Akhir kata, penulis mengharapkan kritik dan saran demi membangun kesempurnaan skripsi ini.

Jakarta, Juli 2022

Syahrani Mutiara Afifah

DAFTAR ISI

Kata Pengantar.....	i
Daftar Isi.....	iv
Abstrak.....	vi
Daftar Singakatan	vii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Kerangka Konseptual	9
1. Pengertian Perjanjian Kredit	9
2. Pengertian Jaminan	11
3. Pengertian Hak Tanggungan	13
4. Pengertian Wanprestasi	15
E. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	17
2. Sifat Penelitian	17
3. Pendekatan	17
4. Jenis dan Sumber Data	18
5. Teknik Pengumpulan Data	18
6. Teknik Analisis Data	19
F. Sistematika Penulisan	20

BAB II : KERANGKA TEORITIS

A. Teori Perjanjian	21
1. Pengertian Perjanjian	21

2. Syahrat Sah Perjanjian	22
3. Asas-asas Perjanjian	23
4. Berakhirnya Perjanjian	25
B. Teori Kredit.....	25
C. Teori Jaminan	28
D. Teori Wanprestasi	32
E. Teori Hak Tanggungan	34

BAB III : DATA HASIL PENELITIAN

A. Data Hasil Wawancara	38
B. Uraian Kasus	44
C. Pertimbangan Hukum	48
D. Hasil Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT	66

BAB IV : ANALISIS PERMASALAHAN

A. Wanprestasi Yang Dilakukan Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan	71
B. Akibat Hukum Dari Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan.....	80

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	87
B. Saran.....	90
Daftar Pustaka	92
Lampiran	

DAFTAR SINGKATAN

KUH Perdata Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

UU Undang-Undang

BPN Badan Pertanahan Nasional

APHT Akta Pemberian Hak Tanggung

ABSTRAK

- (A) Nama : Syahrani Mutiara Afifah
- (B) Judul skripsi : Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/Pdt.G/PN.JKT.BRT)
- (C) Halaman : x+90+2022
- (D) Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Pemecahan Sertifikat
- (E) Isi :
- Perjanjian kredit adalah ikatan antara kreditur dan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian kredit. Pemberian fasilitas kredit bank selaku kreditur akan mensyaratkan adanya jaminan sebagai pengamanan dan kepastian, karena tanpa adanya jaminan bank akan sulit menghindari resiko yang mungkin akan terjadi jika debitur melakukan wanprestasi. Jaminan yang dinilai paling aman oleh bank adalah hak tanggungan. Jika jaminan masih terikat hak tanggungan tetapi terhadap hak tanggungan tersebut terjadi pemecahan sertifikat maka hak tanggungan tersebut dalam hukum akan hapus. Maka dari itu diperlukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang baru. Dalam skripsi ini dibahas bagaimana wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atas perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan (studi kasus putusan nomor 250/Pdt.G/Pn.Jkt.brt) dan bagaimana akibat hukum dari pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan. Penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif., di mana data penelitian yang dikaji dilihat apakah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan faktor penyebab terjadinya kredit macet yaitu faktor intern dan ekstern. Pemecahan sertifikat terjadi karena perpanjangan sertifikat, pihak bank akan melakukan pengeksekusian terhadap sertifikat yang telah dipecah tersebut kepada debitur untuk memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang baru.
- (F) Acuan : 21 (1990-2020)
- (G) Pembimbing : Dr. Gunawan Djayaputra, S.H., M.H
- (H) Penulis : Syahrani Mutiara Afifah