

**SKRIPSI**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT TERHADAP  
OBJEK JAMINAN BENDA TAK BERGERAK**



**Disusun Oleh :**

**ARDI ANUGRAH IRIANTO**

**NIM : 02114088**

**PRO PATRIA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2018**

**PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI**

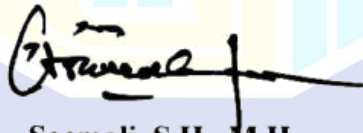
DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA SKRIPSI  
DENGAN JUDUL

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT  
TERHADAP OBJEK JAMINAN BENDA TAK BERGERAK**

LAYAK UNTUK DILAKUKAN SIDANG UJIAN SKRIPSI

SURABAYA, 11 Agustus 2018

Oleh Dosen Pembimbing :



**Soemali, S.H., M.H.**

**Ketua Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Narotama**



**Tahegga Primananda Alfath, S.H., M.H.**  
**NIDN : 0711058902**

**Lembar Pengesahan**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
PADA TANGGAL .....**

**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Sumali, S.H., M.Hum**



**PRO PATRIA**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Ilmu Hukum**

**Universitas Narotama**



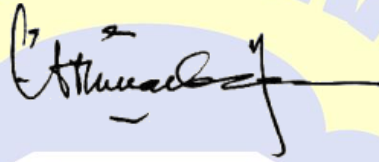
**Tahegga Primananda Alfath, SH., MH.**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Skripsi ini telah Direvisi**

**Pada tanggal**

**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Sumali, S.H., M.Hum**

**PRO PATRIA**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Ilmu Hukum**

**Universitas Narotama**



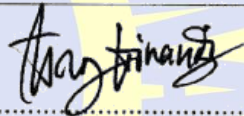
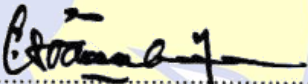

**Tahegga Primananda Alfath, SH., MH.**



## HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Team Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Hari Sabtu Tanggal 11 Agustus 2018.

### TEAM PENGUJI SKRIPSI

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. WORO WINANDI, S.H., M.Hum	
SEKRETARIS	SOEMALI, S.H., M.H.	
ANGGOTA	ARIEF DWI ATMOKO, S.H., M.H.	

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bersama ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 2018  
Yang membuat pernyataan



ARDI ANUGRAH IRIANTO  
NIM : 02114088

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	iii
Abstrak .....	v
Daftar Isi .....	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya .....	1
1.2. Penjelasan Judul .....	7
1.3. Alasan Pemilihan Judul .....	11
1.4. Tujuan Penelitian .....	13
1.5. Manfaat Penelitian .....	13
1.6. Metode Penelitian .....	14
1.7. Pertanggungjawaban Sistematika .....	15
<b>BAB II KARAKTERISTIK OBJEK JAMINAN DALAM KREDIT</b>	
<b>PERBANKAN</b> .....	<b>17</b>
2.1. Jenis Objek Jaminan Bank .....	17
2.2. Pengikatan Objek Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Bank .....	27
<b>BAB III AKIBAT KEJADIAN KELALAIAN DEBITOR</b>	
<b>TERHADAP OBJEK JAMINAN BENDA BERGERAK</b>	
<b>DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK</b> .....	<b>35</b>
3.1. Kejadian Kelalaian Dalam Perjanjian Kredit Bank .....	35
3.2. Akibat Hukum Kejadian Kelalaian Debitor Terhadap	
Objek Jaminan Benda Tak Bergerak .....	43

<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	51
4.1. Kesimpulan .....	51
4.2. Saran .....	52

**DAFTAR PUSTAKA**





## Abstract

Characteristics of collateral objects in bank credit agreements can be of movable objects and immovable objects, whether in the form of goods, projects, or billing rights financed by the credit concerned, and by assessing the characters, capacity, collateral, capital, and condition of the debtor's business. The object of the guarantee is bound in the form of a credit agreement, either in the form of an under-hand credit agreement whose format and material have been prepared unilaterally by the creditor (bank) and in the form of notarial deeds made by the authorized official, namely, notary.

Loans channeled by banks based on agreements or lending agreements between banks (creditors) and debtors. The loans disbursed contain risks, so that the bank in distributing credit is required to have debtor collateral as an object of credit guarantee. If the debtor is obliged to carry out an obligation under the credit agreement within a specified time, and the debtor fails to carry out, then the passage of time is valid and sufficient evidence for the negligence of the debtor. This means that to prove the negligence of a debtor, there is no need for a notification (subpoena) or other similar letter and a warning letter from the bailiff.

As a result of the negligence of the debtor, the bank has the right to exercise its rights as a creditor to obtain debt repayment by exercising its rights to the debtor and / or his assets, executing by way of general sales. The proceeds from the sale of the collateral object are used to pay for all costs incurred or paid by the bank ; full payment of all penalties incurred, but not yet paid by the debtor, full payment of all interest arising and / or provisions that have not been paid by the debtor, and full payment of the principal debt that must be paid by the debtor. If after all the obligations that are borne by the debtor are paid in full and are still in excess of money, then the bank will hand over the excess money to the debtor or the party entitled to the excess money.

Keywords: Default, Credit, Immovable Objects



## Abstrak

Karakteristik objek jaminan dalam perjanjian kredit bank dapat berjenis benda bergerak dan benda tak bergerak, baik berupa barang, proyek, atau hak tagihan yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, dan dengan melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal agunan dan prospek dari usaha debitor. Objek jaminan tersebut diikat dalam bentuk perjanjian kredit, baik dalam bentuk perjanjian kredit di bawah tangan yang format dan materinya telah disiapkan secara sepihak oleh kreditur (bank) dan dalam bentuk akta notariil yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu, notaris.

Kredit yang disalurkan oleh bank berdasarkan perjanjian atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank (kreditor) dengan debitor. Kredit yang disalurkan mengandung resiko, sehingga bank dalam menyalurkan kredit diperlukan adanya agunan debitor sebagai objek jaminan kredit. Apabila debitor berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan perjanjian kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan, dan debitor lalai melaksanakan, maka dengan lewatnya waktu merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian debitor. Artinya untuk membuktikan terhadap kelalaian debitor, tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.

Akibat kejadian kelalaian debitor, bank berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap debitor dan/atau harta kekayaannya, melakukan eksekusi dengan cara penjualan secara umum. Hasil dari penjualan objek jaminan tersebut digunakan untuk membayar semua biaya yang dikeluarkan atau dibayar oleh bank; pembayaran lunas seluruh denda yang timbul, tetapi belum dibayar debitor, pembayaran lunas seluruh bunga yang timbul dan/atau provisi yang belum dibayar debitor, dan pembayaran lunas jumlah utang pokok yang wajib dibayar oleh debitor. Apabila setelah semua kewajiban yang menjadi beban debitor dibayar lunas dan ternyata masih kelebihan uang, maka bank akan menyerahkan kelebihan uang tersebut kepada debitor atau pihak yang berhak atas kelebihan uang tersebut.

Kata kunci : Wanprestasi, Kredit, Benda Tak Bergerak

## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1. Kesimpulan

1. Karakteristik objek jaminan dalam perjanjian kredit bank dapat berjenis benda bergerak dan benda tak bergerak, baik berupa barang, proyek, atau hak tagihan yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, dan dengan melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek dari usaha debitur. Objek jaminan tersebut diikat dalam bentuk perjanjian kredit, baik dalam bentuk perjanjian kredit di bawah tangan yang format dan materinya telah disiapkan secara sepihak oleh kreditur (bank) dan dalam bentuk akta notariil yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu, notaris.
2. Kredit disalurkan oleh bank berdasarkan perjanjian atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank (kreditor) dengan debitur. Kredit yang disalurkan mengandung resiko, sehingga bank dalam menyalurkan kredit diperlukan adanya agunan debitur sebagai objek jaminan kredit. Apabila debitur berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan perjanjian kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan, dan debitur lalai melaksanakan, maka dengan lewatnya waktu merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian debitur. Artinya untuk membuktikan terhadap kelalaian debitur, tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita. Akibat kejadian kelalaian debitur, bank berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor



untuk memperoleh pengembalian utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap debitor dan/atau harta kekayaannya, melakukan eksekusi dengan cara penjualan secara umum. Hasil dari penjualan objek jaminan tersebut digunakan untuk membayar semua biaya yang dikeluarkan atau dibayar oleh bank; pembayaran lunas seluruh denda yang timbul, tetapi belum dibayar debitor, pembayaran lunas seluruh bunga yang timbul dan/atau provisi yang belum dibayar debitor, dan pembayaran lunas jumlah utang pokok yang wajib dibayar oleh debitor. Apabila setelah semua kewajiban yang menjadi beban debitor dibayar lunas dan ternyata masih kelebihan uang, maka bank akan menyerahkan kelebihan uang tersebut kepada debitor atau pihak yang berhak atas kelebihan uang tersebut.

#### **4.2. Saran**

1. Bank dalam membuat perjanjian kredit secara sepihak, diharapkan muatan materi, isi atau formatnya dikonsultasikan terlebih dahulu kepada asosiasi perbankan dan/atau otoritas jasa keuangan. Hal tersebut diperlukan agar perjanjian kredit dan klausula-klausula yang terdapat di dalamnya sesuai dan/atau tidak bertentangan dengan ketentuan klausula baku sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 1338 dan 1320 KUH Perdata.
2. Bank dalam melaksanakan eksekusi atau melaksanakan hak-haknya terhadap debitor, memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada debitor untuk mencari pembeli terhadap harta kekayaan yang akan dijual. Dengan memberi kesempatan tersebut, debitor merasa mendapat perhatian dari



bank, namun kesempatan tersebut harus ditentukan batas waktunya oleh bank yang diberitahukan dan disepakati debitor. Apabila debitor telah mendapatkan calon pembeli, maka hal tersebut diberitahukan dan/atau dikordinasikan pada bank yang bersangkutan, karena semua mekanisme pembeliannya akan ditentukan atau diatur oleh bank yang bersangkutan.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Literatur

- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Edisi 2007, Jakarta, 2007
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1991.
- Hans Kelsen, *Teori Hukum tentang Hukum dan Negara*, terjemahan Raisul Muttaqin, Nusamedia dan Nuansa, Bandung, 2006
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993.
- ,---, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata, Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Thumas Suyatno, et. al, *Kelembagaan Perbankan*, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas, Yogyakarta, 1999
- Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, Edisi Lengkap, Aneka Ilmu, Semarang, 1987

### 2. Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun



