



SKRIPSI

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH BERIKUT BANGUNAN
YANG DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA BANK DAN
AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET**

***“THE LEASE AGREEMENT WITH THE LAND WHICH IS USE AS
COLLATERAL MORTGAGE ON THE BANK AND ITS LEGAL
CONSEQUENCES IN THE CASE OF NON PERFORMING LOANS”***

DANI HARYO NUGROHO

NIM: 080710101229

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2013

SKRIPSI

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH BERIKUT BANGUNAN YANG
DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA BANK DAN AKIBAT
HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET**

***“THE LEASE AGREEMENT WITH THE LAND WHICH IS USE AS COLLATERAL
MORTGAGE ON THE BANK AND ITS LEGAL CONSEQUENCES IN THE CASE OF
NON PERFORMING LOANS”***

DANI HARYO NUGROHO

NIM: 080710101229

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

MOTTO

“Hidup adalah kegelapan jika tanpa hasrat dan keinginan. Dan semua hasrat-keinginan adalah buta, jika tidak disertai pengetahuan . Dan pengetahuan adalah hampa jika tidak diikuti pelajaran. Dan setiap pelajaran akan sia-sia jika tidak disertai cinta”

(Kahlil Gibran)

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DANI HARYO NUGROHO

NIM : 080710101229

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH BERIKUT BANGUNAN YANG DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA BANK DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 15 Februari 2013

Yang menyatakan,

DANI HARYO NUGROHO

NIM. 080710101229

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Ayahanda tercinta Rahardjo dan Ibunda Anik Purwati Ningsih, yang sangat saya ta'dzimi dan cintai.
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan;
3. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Jember, serta semua orang yang dengan tulus memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman dengan penuh keikhlasan dan tanpa pamrih.

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH BERIKUT BANGUNAN YANG
DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA BANK DAN AKIBAT
HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET**

***THE LEASE AGREEMENT THAT THE LAND IS STILL AS COLLATERAL
MORTGAGE ON THE BANK AND ITS LEGAL CONSEQUENCES IN CASE OF NON
PERFORMING LOANS***

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

DANI HARYO NUGROHO

NIM. 080710101229

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2013

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 12 FEBRUARI 2013

Oleh:

Pembimbing,

KOPONG PARON PIUS SH.,SU

NIP. 194809031980021001

Pembantu Pembimbing,

ISWI HARIYANI SH.,MH

NIP. 196212161988022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH BERIKUT BANGUNAN YANG
DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA BANK DAN AKIBAT
HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET**

Oleh :

DANI HARYO NUGROHO
NIM. 080710101229

Pembimbing

KOPONG PARON PIUS SH.,SU
NIP. 194809031980021001

Pembantu Pembimbing

ISWI HARIYANI SH.,MH
NIP. 196212161988022001

Mengesahkan :
Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at

Tanggal : 15

Bulan : Februari

Tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum.
NIP. 198010262008122001

Anggota Penguji :

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP. 194809031980021001

:

ISWI HARIYANI, S.H.,M.H.
NIP. 196212161988022001

:

UCAPAN TERIMA KASIH

Puja dan Puji Syukur Allhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat, nikmat, hidayah, inayah, dan taufiq-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini dapat terselesaikan dengan hasil kerja keras, ketekunan, dan ketelitian, serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya dengan judul **“Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Berikut Bangunan Yang Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Dan Akibat Hukumnya Jika Terjadi Kredit Macet”**

Hambatan, tantangan dan kesulitan merupakan keniscayaan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,SU., selaku Pembimbing Skripsi;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Pembantu Pembimbing Skripsi;
3. Bapak I Wayan Yasa S.H.,M.H sebagai Ketua Penguji Skripsi.
4. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H.,M.Hum sebagai Sekretaris Penguji Skripsi.
5. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Ainul Azizah S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik;
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Ayahanda tercinta Rahardjo dan Ibunda Anik Purwatiningsih, serta Kakak tercinta Alfrani Cahyo Nugroho dan adik tersayang Kartika Wahyu Israyani yang selalu menjadi motivator terbaik dalam perjalanan penulis menimba ilmu;
11. Seseorang yang spesial Fanadini Dewi yang selalu memberiku semangat dan kasih sayang yang tiada henti-hentinya;

12. Sahabat-sahabat tercinta yang tergabung dalam UWR Futsal Club : Topan Herbowo, Made Bryan, Tommy, Fajar Pratama, Abdillah Waybi, David Priambodo, Candra, Damis, Jazulli, Rendra;
13. Petugas di Ruang Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Jember : Bapak Bagus, Bapak Hartono, Bapak Joko Lelono, Mas Budi, Mbak Febri;
14. Serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga semua bimbingan, pengarahan, nasehat, dan bantuan, yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang sebesar-besarnya dari Allah SWT. Akhir kata, besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya dan dapat memberikan kontribusi yang maksimal terhadap perkembangan ilmu pengetahuan.

Jember, 15 Februari 2013

Penulis

RINGKASAN

Penulisan Skripsi ini dilatar belakangi oleh adanya suatu perjanjian sewa menyewa tanah berikut bangunan yang dilakukan setelah perjanjian kredit berlangsung. Tujuan dilakukan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa perjanjian sewa menyewa tanah berikut bangunan sebelum maupun setelah dijadikan jaminan dengan jaminan Hak Tanggungan pada bank, akibat hukum bagi penyewa jika terjadi kredit macet oleh debitur dan eksekusi Hak Tanggungan jika terjadi kredit macet.

Lembaga Perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan. Dalam praktek saat ini, bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat.

Hak milik perorangan berupa tanah menjadi lebih bermakna pada nilai kapital asset, salah satunya bisa dijadikan jaminan suatu kredit. Akan tetapi tanah hak milik yang dijadikan jaminan kredit itu mengikuti pada kreditnya bila kreditnya macet. Perjanjian utang piutang dengan Bank, biasanya menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit dari Debitur. Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis berkeinginan untuk menulis suatu karya ilmiah berupa skripsi dengan judul **“Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Berikut Bangunan Yang Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Dan Akibat Hukumnya Jika Terjadi Kredit Macet”**

Terdapat 3 (tiga) rumusan masalah dalam penulisan Skripsi ini, yakni : pertama, Apakah perjanjian sewa menyewa tanah berikut bangunan dapat dilakukan sebelum maupun setelah dijadikan jaminan pada bank dengan jaminan hak tanggungan dan bagaimana jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 1576 KUH Perdata, kedua, Apa akibat hukum bagi penyewa jika terjadi kredit macet, dan ketiga, Bagaimana eksekusi hak tanggungan jika terjadi kredit macet. Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk menjawab 3 (tiga) rumusan masalah diatas.

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam skripsi ini adalah suatu metode yang terarah dan sistematis sebagai cara untuk menemukan dan menguji kebenaran. Metode penelitian yang dimaksud meliputi empat aspek yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber hukum, dan analisis bahan hukum. Metode penulisan yang digunakan adalah dengan menggunakan tipe yuridis normatif (*legal research*) dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan asas-asas hukum (*legal principle approach*). Sumber hukum yang digunakan yaitu terdiri atas sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder. Sedangkan analisis bahan hukum yang digunakan adalah dengan menggunakan metode deduktif.

Kesimpulan yang diperoleh dari penulisan Skripsi ini adalah yang pertama, Perjanjian sewa menyewa tanah berikut bangunan yang dilakukan sebelum dijadikan jaminan dengan jaminan Hak Tanggungan pada bank tidak dapat dilakukan, karena akan bertentangan dengan janji-janji yang ada di dalam pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT. Perjanjian sewa menyewa tanah berikut bangunan yang dilakukan setelah dijadikan jaminan dengan jaminan Hak Tanggungan pada bank maka perjanjian sewa menyewa tersebut tetap dapat dilakukan, dengan mendapat persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari bank sebagai pemegang Hak Tanggungan. Ketika debitur melakukan jual beli terhadap pihak lain maka perjanjian sewa menyewa yang dilakukan tidak akan putus oleh karena jual beli tersebut seperti yang terdapat

dalam ketentuan pasal 1576 KUH Perdata. Kedua, Akibat hukum bagi penyewa apabila terjadi kredit macet sebelum dijadikan jaminan dengan jaminan Hak Tanggungan pada bank adalah pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan (tanah beserta bangunan) dapat dilakukan, akan tetapi harus menunggu sampai perjanjian sewa menyewanya berakhir. Apabila terjadi kredit macet setelah dijadikan jaminan dengan jaminan Hak Tanggungan pada bank, maka bank (kreditur) berhak secara langsung mengambil obyek jaminan tersebut karena hutang dari debitur belum dilunasi. Ketiga, Eksekusi Hak Tanggungan jika terjadi kredit macet dapat dilakukan dengan cara: Permohonan eksekusi oleh kreditur yang ditujukan pada ketua Pengadilan Negeri di wilayah hukum debitur tinggal, Kreditur dalam hal ini bank mengajukan permohonan somasi lewat Pengadilan Negeri agar debitur diberikan teguran supaya dalam waktu 8 (delapan) hari harus segera menyelesaikan pembayaran hutangnya, Permohonan tersebut diatas dilampiri dengan Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Somasi untuk memanggil debitur guna diberi teguran, Kreditur mengajukan permohonan aanmaning serta mengajukan permohonan sita eksekusi atas obyek yang dijadikan jaminan pada Ketua Pengadilan Negeri, Kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi atau penjualan dimuka umum kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dilampiri dengan perincian hutang terakhir debitur terhitung sejak tunggakan sampai diajukan eksekusi lelang, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi, Panitera Pengadilan Negeri membuat surat permintaan bantuan pada KPKNL setempat untuk melakukan penjualan dimuka umum, KPKNL menjawab surat Panitera Pengadilan Negeri tersebut diatas yang isinya antara lain : Jadwal, maupun tempat pelaksanaan lelang, Panitera mengumumkan jadwal tersebut disurat kabar harian sebanyak 2x terbit setengah bulan mengenai pelaksanaan dan syarat-syarat lelang, serta letak obyek dan harga limitnya, Panitera memberikan kepada pemohon dan termohon lelang tentang jadwal tersebut, Sampai pada pelaksanaan lelang Kantor Lelang yang membuat peraturan teknis peraturan lelang, Panitera menyerahkan Berita Acara Lelang, risalah lelang dan barang yang dijual pada pemenang lelang sedangkan salinan Berita Acara Lelang diserahkan pada termohon eksekusi dan pemohon eksekusi serta kantor pertanahan, Kantor Lelang menerima uang hasil penjualan dari pemenang lelang, Segala biaya yang menyangkut permohonan lelang tersebut diatas menjadi tanggungan pemohon lelang (kreditur).

Saran dari penulisan Skripsi ini adalah Perjanjian sewa menyewa tanah berikut bangunan yang dilakukan baik sebelum maupun setelah objek sewanya dijadikan jaminan dengan jaminan hak tanggungan pada bank dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Untuk para pihak yang melakukan perjanjian sebelum maupun setelah objek sewa dijadikan jaminan di bank dengan jaminan Hak Tanggungan maka perjanjian sewa menyewa yang dilakukan antara para pihak harus memperhatikan janji-janji yang ada dalam pasal 11 ayat (2) UUHT. Pada prinsipnya ketika debitur melakukan jual beli terhadap pihak lain maka perjanjian sewa menyewa yang dilakukan tidak akan putus oleh karena jual beli tersebut seperti yang terdapat dalam ketentuan pasal 1576 KUH Perdata, kemudian Pihak penyewa harus lebih berhati-hati dalam hal melakukan perjanjian sewa dikarenakan adanya suatu resiko terhadap Pihak Penyewa jika terjadi kredit macet oleh debitur terhadap kreditur dalam hal objek sewa menyewa dijamin ke Bank guna pemenuhan agunan kredit yang diajukan oleh debitur. dan hendaknya Debitur memiliki itikad baik dan bersedia mengikuti ketentuan-ketentuan yang tertulis dalam perjanjian didalam menyelesaikan kredit macet, baik melalui restrukturisasi kredit, penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan maupun penjualan objek hak tanggungan dengan pelelangan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Pernyataan	iv
Halaman Persembahan	v
Halaman Prasyarat Gelar	vi
Halaman Persetujuan	vii
Halaman Pengesahan	viii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xiv
Halaman Daftar Lampiran	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar belakang.....	1
1.2 Rumusan masalah	6
1.3 Tujuan penulisan	
1.3.1 Tujuan umum.....	7
1.3.2 Tujuan khusus.....	7
1.4 Metode penelitian	
1.4.1 Tipe penelitian	8
1.4.2 Pendekatan masalah.....	9
1.4.3 Bahan hukum.....	9
1.4.4 Analisa bahan hukum	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Perjanjian Kredit	
2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit	12
2.1.2 Dasar – dasar Perjanjian Kredit	17

2.1.3 Unsur – unsur Kredit.....	18
2.1.4 Perjanjian Kredit antara Debitur dan Kreditur.....	20
2.1.5 Prosedur Dalam Pemberian Kredit.....	22
2.1.6 Kredit Macet.....	24
2.2 Hak Tanggungan	
2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	27
2.2.2 Sifat dan Asas – asas Hak Tanggungan.....	28
2.2.3 Subyek Hak Tanggungan.....	32
2.2.4 Obyek Hak Tanggungan.....	32
2.2.5 Janji-janji Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	34
2.2.6 Sertifikat Hak Tanggungan.....	35
2.3 Perjanjian Sewa Menyewa	
2.3.1 Pengertian perjanjian sewa menyewa.....	36
2.3.2 Hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa.....	37

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Berikut Bangunan yang Dijadikan Jaminan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dan Kaitanya Dengan Pasal 1576 KUH Perdata.....	39
3.1.1 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Berikut Bangunan Sebelum Dijadikan Jaminan dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank.....	39
3.1.2 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Berikut Bangunan Setelah Dijadikan Jaminan dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank.....	48
3.1.3 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Berikut Bangunan yang Dijadikan Jaminan dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Dikaitkan Dengan Pasal 1576 KUH Perdata.....	52
3.2 Akibat Hukum Bagi Penyewa Tanah Berikut Bangunan Jika Terjadi Kredit Macet.....	55
3.2.1 Hubungan Hukum antara Kreditur dengan Debitur.....	55

3.2.2 Hubungan Hukum antara Penyewa dengan Kreditur dan Debitur.....	58
3.2.3 Akibat Hukum Jika Terjadi Kredit Macet	
3.2.3.1 Akibat Hukum Terhadap Kreditur.....	61
3.2.3.2 Akibat Hukum Terhadap Debitur.....	63
3.2.3.3 Akibat Hukum Terhadap Penyewa.....	66
3.3 Eksekusi Hak Tanggungan Jika Terjadi kredit Macet	
3.3.1 Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	68
3.3.2 Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet.....	84
BAB 4 PENUTUP	
4.1 Kesimpulan.....	89
4.2 Saran.....	91

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan