Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur atas kehadirat Allah SWT atas limpahan Rahmat dan Hidayah sehingga penulis dapat menyelesaikan proses perkuliahan sampai dengan sesuai ketentuan akademik yang ditetapkan oleh Universitas Islam Indragiri Hilir.

Secara umum, dalam menciptakan kemakmuran masyarakat di Kabupaten Indragiri Hilir khususnya bagi masyarakat miskin, penyususnan skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Unversitas Islam Indragiri. Atas segala bimbingan, dorongan semangat, nasehat dan bantuan lain baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Najamuddin, Lc.,MA selaku Rektor Universitas Islam Indragiri (UNISI) Tembilahan.
2. Bapak Dr. Ali Azhar, S.Sos, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri.
3. Bapak Bambang Sasmita Adi Putra, SH.,MH selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri.
4. Bapak KMS. NovyarSatriawanFikri, SH, MH selaku Pembimbing I yang telah memberikan arahan dan masukan kepada Penulis.
5. Ibu Dr. TriyanaSyahfitri, SH, MH selaku Pembimbing II yang telah memberikan saran dan masukan bagi Penulis dalam penyususnan skripsi ini.
6. Para Dosen dan Penguji Fakultas HukumUniversitas Islam Indragiri.
7. Para Tata Usaha Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri.
8. Kepada Orang tua, keluarga serta saudara penulis yang telah memberikan semangat tanpa henti serta doa yang di panjatkan setiap hari demi kelancaran hingga kesuksesan dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu-persatu di mana telah memberikan support serta dorongan yang nyata untuk penulisan skripsi ini.

Demikian ucapan terimakasih saya sampaikan, semua kesempurnaan dan kesuksesan Penulis ini tidak akan tercapai tanpa dari keinginan penulis sendiri.

Tembilahan, 30 Juni 2026

M. ALFARIZI

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Tinjauan Yuridis Perjanjian dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan (StudiKasusPutusan MA. No. 1912k/Pdt/2010)

(Pembimbing: KMS. Novyar Satriawan Fikri, SH, MH dan Dr. Triyana Syahfitri, SH, MH)

ABSTRAK

Pemberian kredit perbankan dalam praktiknya selalu mengandung risiko macet, sehingga bank wajib mengamankan penyaluran dana tersebut dengan agunan yang kuat, salah satunya berupa Hak Tanggungan atas tanah. Namun, dalam pelaksanaan nya sering kali timbul sengketa hokum terkait keabsahan perjanjian jaminantersebut, sebagaimana yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1912 K/Pdt/2010.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan yuridis terhadap keabsahan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan serta rasio deciden di (pertimbanganhukum) majelis hakim dalam memutusperkaratersebut.

Jenis penelitian ini tergolong penelitian Normatif segala sesuatu kajian dan informasi di dapat kan melalui keadaan atau peristiwa di lapangan sesuai pada Putusan MA. No. 1912k/Pdt/2010 dan sesuai pada kejadian yang di bahas dalam penulisan skripsi tersebut.

Hasil penelitian menunjuk kan bahwa pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang sah demi menjamin kepastian hokum bagi bank sebagai kreditur. Hak Tanggungan adalah bentuk jaminan kepastian hukum yang sangat vital dalam dunia perbankan, pembiayaan, dan properti di Indonesia. Secara yuridis, berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Hak Tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Guna Usaha), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu. Di dalam kasus yang di angkat terjadi ketidak sinambungan antara debitur dan kreditur yakni terjadi perselisihan dimana pada pihak debitur merasa pihak debitur menjual tanah agunan secara sepihak tampa adanya pemberitahuan sebelumnya dikarenakan pihak debitur tidak dapat membayar peminjaman sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, namun pihak kreditur menyatakan bahwa pihak mereka yakni PT. Bank BCA Blitar telah melakukan sesuai dengan prosedur perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Dikarenakan tidak menemui titik terang, maka permasalahan ini sampai kepada persidangan dengan di tetap kannya Putusan MA. No. 1912k/Pdt/2010 preferen. Pertimbangan hukum hakim menegaskan bahwa asasi ktikad baik dan kehati-hatian perbankan (*prudential banking principle*) harus diterapkan secara ketat saat analisis agunan. Ketidak hati-hatian bank dalam memverifikasi status kepemilikan objek jaminan mengakibatkan perjanjian jaminan tersebut batal demi hokum atau tidak dapat dieksekusi, sehingga bank kehilangan hak preferennya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN ..... **i**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI ..... **ii**

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI ..... **iii**

KATA PENGANTAR ..... **iv**

ABSTRAK ..... **v**

DAFTAR ISI ..... **vi**

DAFTAR SINGKATAN ..... **vii**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 4

B. Rumusan Masalah 12

C. Tujuan Penelitian 13

D. Manfaat Penelitian 15

E. Kerangka Teori 22

F. Kerangka Konseptual 24

BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit 27

B. Tinjauan Tentang Jaminan dan Hukum Jaminan 34

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Yuridis Perjanjian Gadai Tanah dalam Kredit Perbankan di Indonesia 42

B. Faktor Internal dan Eksternal Penyebab Terjadinya Implikasi Dalam Perjanjian Gadai pada Kredit bank 60

C. Penyebab Sengketa Perjanjian Gadai Tanah dalam Kredit Perbankan di Indonesia 81

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 100

B. Saran 101

DAFTAR PUSTAKA

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia.
Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

SURAT PERNYATAAN

BPN	: Badan Pertanahan Nasional
5 C	: Capital, Capacity, Character, Collateral, dan Condition of Economic)
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
SDM	: Sumber Daya Manusia
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
PMH	: Perbuatan Melawan Hukum
UMKM	: Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah
KMK	: Kredit Modal Kerja
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KKB	: Kredit Kendaraan Bermotor
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan
BMPK	: Batas Maksimum Pemberian Kredit
BPR	: Bank Perekonomian Rakyat
BI	: Bank Indonesia
CAR	: Capital Adequacy Ratio
LPS	: Lembaga Penjamin Simpanan
GWM	: Giro Wajib Minimum
BCA	: Bank Central Asia