

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN (Studi Kasus Hak Tanggungan di
Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat-Syarat Memperoleh Gelar
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*



Oleh :

WANDA TASRI ORAMA

NIM. 1835006

KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN

FAKULTAS HUKUM

2022

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN (Studi Kasus Hak Tanggungan Di Unit
Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan)**


SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum

PENYUSUN

WANDA TASRI ORAMA
NIM. 1835006

PEMBIMBING I


Dani Kurniawansyah, SH., MKn
NIDN. 1005118708

PEMBIMBING II


Dr. H. Nofrizal, Lc., MH
NIDN. 1005117701

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM**

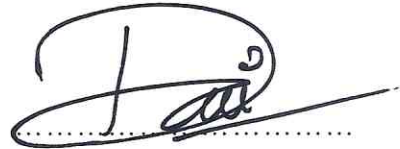
2023

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada Tanggal 29 bulan Juni tahun 2022.

Tim Penguji Skripsi :

Ketua : Dani Kurniawansyah, SH., MKn



Sekretaris : Dr. H. Nofrizal, Lc., MH



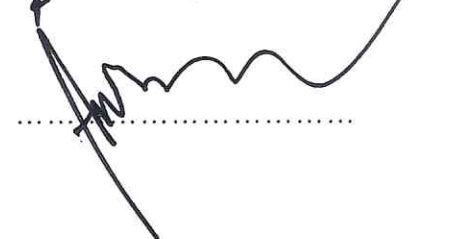
Anggota 1 : Almadison, SH.,MH.,CPLC.,CPCLE



Anggota 2 : Rise Karmelia,SH.,M.hum



Anggota 3 : Hendri, SH.,MH., CPLC.,CPCLE



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Pasir Pengaraian



RISE KARMELIA,SH.,M.Hum
NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Wanda Tasri Orama
NIM : 1835006
Bidang Minat : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain (Studi Kasus Hak Tanggungan di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Pasir Pengaraian, 04 Januari 2023
Yang membuat pernyataan,



Wanda Tasri Orama
NIM. 1835006

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih serta penyangg yang telah melimpahkan segala nikmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIKORANG LAIN” (Studi Kasus Hak Tanggungan di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan), Penulis menyadari untuk menyelesaikan penyusunan skripsi ini bukanlah tugas yang mudah, dan terselesaikannya penulisan skripsi ini atas bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada:

- 1 Bapak Dr. Hardianto, M.Pd, selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Pasir Pengaraian.
- 2 Bapak Zulkifli, SH., MH, C.L.A selaku Wakil Rektor I yang selalu memberikan semangat moril.
- 3 Ibu Rise Karmilia, SH. M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian, sekaligus selaku Pembimbing II yang dengan kesabaran dan waktu yang diberikan di tengah kesibukan telah memberikan bimbingan, petunjuk dan arahnya dalam menyusun skripsi ini.
- 4 Bapak Almadison, SH., MH.CPLC.CPCLE, selaku Ketua Program Studi Ilmu yang telah memberikan pengarahan dan motivasi pada penulis untuk mendapatkan judul skripsi yang tepat.

- 5 Bapak Dani Kurniawansyah, SH., M.kn. Selaku Ketua Jurusan dan Pembimbing I Penulis, yang dengan kesabaran dan waktu yang diberikan di tengah kesibukan telah memberikan bimbingan serta masukan yang berharga bagi penulis untuk menyusun Proposal Skripsi ini.
- 6 Bapak dr.Nofrizal, Lc., MH., Bapak Hendri, SH., MH, CPLC,.CPCLE dan Bapak Abdul latif,. SH,.MH selaku Dosen Fakultas Hukum. Yang telah memberi ilmu dan bekal bagi penulis untuk menyelesaikan Proposal Skripsi ini
- 7 Segenap Dosen, Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraianyang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis.
- 8 Bapak Mujjan, selaku Direktur Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan, yang telah membantu penulis dalam menyediakan data-data dalam penelitian.
- 9 Bapak Mujiyanto, selaku Sekretaris Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan, yang telah mau berbagi cerita serta pengetahuan dalam penelitian penulis.
- 10 Ibu Ismi, selaku administrasi Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan, yang telah membantu penulis dalam mengumpulkan data-data guna penelitian.
- 11 Alm Ayah, dan Ibu tercinta serta keluarga besar saya yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, yang selalu memberi kasih sayang, nasehat, doa, serta dorongan bagi penulis dalam mewujudkan cita-cita.
- 12 Sahabat-sahabat saya; Amalayang Pratama, Diki Triantoro, Idris Farid Ardiansyah, Naufal Abyan Mahrendra, Sukri Suswara, dan banyak lagi yang

tidak bisa penulis sebutkan semua namu doa selalu untuk kita semua.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa Proposal Skripsi ini jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis terbuka untuk menerima kritik dan saran guna penyempurnaan Proposal Skripsi ini, untuk semua kritik dan saran yang di berikan, penulis ucapkan terima kasih.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Batasan Penelitian.....	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	12
2.1 Istilah dan Pengertian Kredit.	12
2.2 Istilah Dan Pengertian Perjanjian Kredit	21
2.3 Pengertian Jaminan Kredit Bank	26
2.4 Pengertian Hak Tanggungan.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	44
3.1 Jenis Penelitian	44
3.2 Fokus Penelitian.....	45
3.3 Pemilihan Lokasi Dan Situs Penelitian.....	45
3.4 Sumber Data	46
3.5 Teknik Pengumpulan Data	46
3.6 Tekhnik Analisis Data	47

3.7	Tekhnik Penentuan Informan	47
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
4.1	Hasil Penelitian	49
4.2	Pembahasan	56
BAB V	PENUTUP	77
5.1	Kesimpulan	77
5.2	Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	1

ABSTRAK

Uang merupakan salah satu unsur dalam untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari yang mana orang-orang diharuskan untuk mencarinya, namun Dalam hal ini tidaklah mudah untuk didapatkan yang mana membuat orang-orang harus bekerja bahkan harus mencari pinjaman untuk memutar ekonominya hal ini dinamakan dengan istilah kredit. Salah satu cara yang bisa di gunakan masyarakat adalah dengan meminjam uang pada BUMDesa yang mana ini merupakan salah satu tempat peminjaman yang bisa di dimanfaatkan masyarakat di desanya.

Adapun permasalahan dalam penelitian ini mengenai perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di unit simpan pinjam BUMDES Simpang Harapan, jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, yang mana penelitian ini akan mengumpulkan data lansung kelapangan dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta bagaimana yang terjadi pada masyarakat. Untuk data sendiri menggunakan data primer yang didapatkan melalui wawancara dan beberapa peraturan perundang-undangan serta data sekunder yang bersumber dari jurnal, internet, ensiklopedia, KBBI.

Dari penelitian yang dilakukan di unit simpan pinjam BUMDES Simpang Harapan, diperoleh hasil bagaimana cara pelaksanaan pemberian kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain yang dilakukan oleh unit simpan pinjam BUMDES Simpang Harapan, yang mana menimbulkan hak dan kewajiban oleh para pihak baik kredit maupun debitur serta pemilik surat tanah yang dijamin. Yang mana dalam hal ini akan menimbulkan problematika yang akan dihadapi oleh unit simpan pinjam BUMDES Simpang Harapan, dan bagaimana upaya penyelesaiannya. Dalam hal ini problematika yang muncul adalah ketika debitur wanprestasi dan beralihnya hak tanggungan karena jual beli, sewa-menyewa, pewarisan. Dalam mengatasi permasalahan tersebut unit simpan pinjam BUMDES Simpang Harapan yaitu dengan melakukan peneguran yang kemudian dilanjutkan dengan eksekusi dengan cara kekeluargaan karena tidak dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan serta pendaftaran ke kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain.

ABSTRACT

Money is one of the elements in meeting the needs of daily life which people are required to look for, but in this case it is not easy to get which makes people have to work and even have to look for loans to turn their economy this is called the term credit. One way that the community can use is to borrow money from the BUMDesa which is one of the borrowing places that the community in their village can use.

As for the problems in this study regarding credit agreements with guaranteed land rights belonging to other people in the savings and loan unit BUMDES Simpang Harapan, this type of research is empirical juridical, in which this research will collect data directly from the field by reviewing applicable legal provisions and how it happened. on society. The data itself uses primary data obtained through interviews and several laws and regulations as well as secondary data sourced from journals, internet, encyclopedias, KBBI.

From the research conducted in the savings and loan unit of BUMDES Simpang Harapan, the results obtained are how the implementation of credit provision with Guaranteed Land Rights Owned by Others is carried out by the savings and loan unit of BUMDES Simpang Harapan, which creates rights and obligations by both credit and debtor parties. as well as the owner of the secured land title. Which in this case will cause problems that will be faced by the Simpang Harapan BUMDES savings and loan unit, and how to solve them. In this case, the problems that arise are when the debtor defaults and the transfer of mortgage rights due to buying and selling, leasing, inheritance. In overcoming this problem, the savings and loan unit of BUMDES Simpang Harapan is by giving a warning which is then followed by execution in a familial way because the Deed of Assignment of Mortgage is not made and the registration of the Land office is for the issuance of a Mortgage Certificate.

Keywords: Credit Agreement, Guarantee of Land Rights Owned by Others.