

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TERJADINYA KREDIT MACET
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA BPR PORONG IDAMAN
(Studi Kasus Perjanjian Kredit Nomor 719/BPR PORONG IDAMAN/2020)**



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum

Program Studi Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Diajukan Oleh:

RISKI ZAKI MURTADHO

NPM. 21071010325

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN “VETERAN”
JAWA TIMUR**

2025

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TERJADINYA KREDIT MACET
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA BPR PORONG IDAMAN
(Studi Kasus Perjanjian Kredit Nomor 719/BPR PORONG IDAMAN/2020)**



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum

Program Studi Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Diajukan Oleh:

RISKI ZAKI MURTADHO

NPM. 21071010325

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN "VETERAN"

JAWA TIMUR

2025

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TERJADINYA KREDIT MACET

PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA BPR PORONG IDAMAN

(Studi Kasus Perjanjian Kredit Nomor 719/BPR PORONG IDAMAN/2020)

Telah disetujui mengikuti ujian Skripsi
Pada hari ... bulan.....2025

Penyusun



Riski Zaki Murtadho
NPM 21071010325

Menyetujui
Dosen Pembimbing



Waluyo S.H.M.H.
NIP.196809021992031001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum
UPN "Veteran" Jawa Timur



Adhitya Widya Kartika, S.H.M.H.
NIP.199001122020122003

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TERJADINYA KREDIT MACET
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA BPR PORONG IDAMAN
(Studi Kasus Perjanjian Kredit Nomor 719/BPR PORONG IDAMAN/2020)**

Penyusun,


Riski Zaki Murtadho
NPM. 21071010325

Penelitian Untuk Skripsi telah direvisi dihadapan Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada hari ... Tanggal ... Bulan ... 2025

PEMBIMBING


Waluyo S.H., M.H.
NIP.196809021992031001

DEWAN PENGUJI

1. 
Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn
NIP. 19750708 202121 2 001

2. 
Dessy Maevangsari, S.H., LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002

3. 
Waluyo S.H., M.H.
NIP.196809021992031001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum


Adhitva Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP.199001122020122003

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 19680116 1994032001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TERJADINYA KREDIT MACET
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA BPR PORONG IDAMAN
(Studi Kasus Perjanjian Kredit Nomor 719/BPR PORONG IDAMAN/2020)**

Penyusun,


Riski Zaki Murtadho
NPM. 21071010325

Penelitian Untuk Skripsi telah direvisi dihadapan Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada hari Tanggal..... 2025

PEMBIMBING


Waluyo S.H.M.H.
NIP.196809021992031001

DEWAN PENGUJI

1.


Wiwin Yulianingsih, S.H.,M.Kn
NIP. 19750708 202121 2 001

2.


Dessy Maevangsari, S.H.,LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002

3.


Waluyo S.H.M.H.
NIP. 196809021992031001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum


Adhitya Widya Kartika, S.H.,M.H.
NIP.199001122020122003

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 19680116 1994032001

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Riski Zaki Murtadho
Tempat,Tanggal Lahir : Surabaya, 7 Juli 2003
NPM : 21071010325
Bidang/Konsentrasi : Perdata
Alamat : Kedung Klinter IV/10-C Surabaya

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi dengan Judul, Tinjauan Yuridis Terhadap Terjadinya Kredit Macet Pembebanan Hak Tanggungan Pada BPR PORONG IDAMAN (Studi Kasus Perjanjian Kredit Nomor 719/BPR PORONG IDAMAN/2020). Dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penulis sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang sepengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustakan. Apabila dikemudian hari Skripsi ini merupakan hasil jiplakan maka penulis bersedia di cabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya,.....2025

Penulis



Riski Zaki Murtadho
Npm.21071010325

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Riski Zaki Murtadho
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 07-07-2003
NPM : 21071010325
Bidang/Konsentrasi : Hukum/Perdata
Alamat : Jln, Kedung Klinter IV-10C, RT 04, RW 03, Kec
Tegalsari, Kel Kedung Doro, Kota Surabaya,
Provinsi Jawa Timur.

Menyatakan bahwa dokumen ilmiah skripsi tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga pendidikan tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah skripsi ini bebas dari unsur unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiatn pada skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian surat pernyataan ini saya dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Surabaya,.....2025

Penulis



Riski Zaki Murtadho
Npm.21071010325

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan Syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan hidayah nya, akhirnya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “ **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TERJADINYA KREDIT MACET PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA BPR PORONG IDAMAN (Studi Kasus Perjanjian Kredit Nomor 719/BPR PORONG IDAMAN/2020)**”.

Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh sebuah gelar sarjana hukum pada program studi strata satu (S-1) Jurusan Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Dengan disusunnya skripsi ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi penulis dan pembaca mengenai permasalahan yang berkaitan dengan bidang keilmuan.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dukungan, motivasi, dan doa dari berbagai pihak, skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu, mendukung, memotivasi dan mendoakan penulis dalam skripsi ini. Adapun pihak pihak tersebut antara lain:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, Kesehatan dan kelancaran selama penulis menyusun penelitian ini yang berbentuk Skripsi;

2. Keluarga yang tersayang dan tercinta atas segala arahan, nasihat, serta dukungan doa baik sebelum, sesaat dan sesudah menjalani penyusunan skripsi ini;
3. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Aldira Mara Ditta C.P. S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran Jawa Timur;
6. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
7. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak Arief Rachman Hakim, S.H., M.H., selaku Dosen Wali penulis yang telah memberikan arahan dan saran terkait persiapan skripsi;
9. Yth bapak Waluyo, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
10. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum UPN ”Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh Pendidikan ini;
11. Bapak Muhammad S.H.,M.Kn Sidoarjo dan seluruh pegawai Kantor yang telah mengizinkan dan menyediakan tempat bagi penulis untuk melaksanakan Penelitian ini;

12. Serta tanpa mengurangi rasa hormat dan terimakasih saya kepada
Seluruh teman teman saya yang tidak saya sebutkan satu persatu.

Dengan demikian Skripsi ini dapat dipahami bagi siapapun yang
membacanya, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih
jauh dari kata sempurna maka dari itu penulis mohon maaf apabila terdapat
kesalahan kata yang kurang berkenan dan mohon kritik serta saran yang
membangun untuk kemajuan bidang Pendidikan dan penelitian.

Surabaya,.....2025

Penulis

INTISARI

Nama : Riski Zaki Murtadho

NPM : 21071010325

Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 7 Juli 2003

Program Studi : Strata I (S1) Hukum

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TERJADINYA KREDIT MACET PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA BPR PORONG IDAMAN (Studi Kasus Perjajian Kredit 719/BPR PORONG IDAMAN/2020)

Abstrak

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang dimana terdapat seseorang atau badan hukum terikat demi mewujudkan prestasi. Tambahan syarat dalam perjanjian yang selanjutnya disebut *accessoir*. Problematika hukum yang terjadi pada BPR Porong Idaman terhadap perjanjian kredit nomor 719/BPR PORONG IDAMAN/2020, debitur mengalami kredit macet pada Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan yang belum diikuti APHT. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Terhadap Terjadinya Kredit Macet Hak Tanggungan Pada BPR PORONG IDAMAN (Studi Kasus Perjanjian Kredit 719/BPR PORONG IDAMAN/VII/2020) Penelitian ini juga guna untuk mengetahui Upaya Hukum Penyelesaian Kredit Macet antara BPR Porong dan debitur terhadap studi kasus (Perjanjian Kredit 719/BPR PORONG IDAMAN/VII/2020). Penelitian empiris digunakan oleh penulis dengan menggunakan pendekatan konflik serta pendekatan Interdisipliner (*Socio-Legal*), oleh karena itu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier digunakan oleh penulis guna perolehan data serta bahan hukum yang dibutuhkan. Pengumpulan bahan hukum menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian wanprestasi terhadap perjanjian pembebanan hak tanggungan, akan tetapi terdapat perjanjian (*assecoir*) batal demi hukum karena Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan tidak diikuti dengan APHT, berdasarkan asas *publitas* kreditur wajib mendaftarkan jaminan di kantor yang berwenang. Selanjutnya upaya hukum penyelesaian BPR Porong Idaman melakukan Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan Baru dengan pembebanan Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan ke APHT harusnya 1 bulan setelah keluarnya Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan.

Kata Kunci : Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan, Kredit Macet, Wanprestasi.

Abstract

An agreement is a legal relationship in which a person or legal entity is bound to achieve an achievement. Additional conditions in the agreement are hereinafter referred to as accessoir. Legal problems that occurred at BPR Porong Idaman regarding credit agreement number 719 / BPR PORONG IDAMAN / 2020, the debtor experienced bad credit on PERJANJIAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN which had not been followed by APHT. This study aims to determine and analyze the Legal Consequences of Bad Credit Mortgage Rights at BPR PORONG IDAMAN (Case Study of Credit Agreement 719 / BPR PORONG IDAMAN / VII / 2020) This study also aims to determine Legal Efforts to Settlement Bad Credit between BPR Porong and the debtor regarding the case study (Credit Agreement 719 / BPR PORONG IDAMAN / VII / 2020). Empirical research is used by the author using a conflict approach and an Interdisciplinary approach (Socio-Legal), therefore primary, secondary, and tertiary legal materials are used by the author to obtain the data and legal materials needed. Collection of legal materials using interviews, observations and documentation. The results of this study are in breach of the mortgage encumbrance agreement, however, there is an agreement (assecoir) that is null and void because the Mortgage Encumbrance Agreement is not followed by APHT, based on the principle of publicity, the creditor is required to register the guarantee at the authorized office. Furthermore, the legal remedy for settlement of BPR Porong Idaman is to carry out a New Mortgage Encumbrance Agreement by encumbering the Mortgage Encumbrance Agreement to APHT which should be 1 month after the issuance of the Mortgage Encumbrance Agreement.

Keywords: mortgage assignment agreement, Bad Credit, breach of contract.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN REVISI SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN ORIGINALITAS	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
INTISARI.....	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
DAFTAR SINGKATAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5. Keaslian Penelitian.....	5
1.6 Metode Penelitian.....	8
1.6.1. Jenis dan Sifat Penelitian	8
1.6.2. Pendekatan.....	10
1.6.3. Bahan Hukum	10

1.6.3.1. Bahan Hukum Primer.....	10
1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	11
1.6.3.3. Bahan Hukum Tersier.....	12
1.6.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	12
1.6.5. Analisis Bahan Hukum	13
1.6.6. Lokasi Penelitian.....	13
1.6.7. Sistematika Penulisan	14
1.7. Tinjauan Pustaka.....	15
1.7.1. Tinjauan Umum Perjanjian	15
1.7.1.1. Pengertian Perjanjian	15
1.7.1.2. Syarat Syarat sah Perjanjian	16
1.7.1.3. Asas Asas Perjanjian.....	18
1.7.1.4. Jenis Jenis Perjanjian	21
1.7.2. Perjanjian Kredit.....	22
1.7.3. Kredit Macet.....	23
1.7.4. Restrukturisasi	24
1.7.5. Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan.....	25
1.7.5.1. Pengertian Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan.....	25
1.7.5.2. Jangka Waktu Berlakunya Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan	27
1.7.6. Perbankan.....	27
BAB II AKIBAT HUKUM KREDIT MACET DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN	33

2.1. Peristiwa Hukum Kredit Macet Dalam Pembebanan Hak Tanggungan	33
2.2. Akibat Hukum Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan.....	48
BAB III UPAYA HUKUM PENYELESAIAN KREDIT PERJANJIAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN	59
BAB IV PENUTUP.....	72
4.1. Kesimpulan	72
4.2. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA.....	75
LAMPIRAN.....	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Prosedur Pembuatan Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan di Bank Perkreditan Rakyat Porong Idaman, Kabupaten Sidoarjo.....	34
--	----

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Keaslian Penelitian	7
--	----------

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Nilai Test Toefl	82
Lampiran 2 : Formulir Pengajuan Skripsi.....	83
Lampiran 3 : Surat Penugasan Pembimbing Proposal/Skripsi.....	84
Lampiran 4 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi	85
Lampiran 5 : Kartu Bimbingan Skripsi.....	86
Lampiran 6 : Transkrip.....	87
Lampiran 7 : Bukti Penyerahan Laporan Magang	88
Lampiran 8 : Kartu Rencana Studi.....	89
Lampiran 9 : Bukti Pembayaran UKT	90
Lampiran 10 : Halaman Persetujuan Skripsi.....	91
Lampiran 11 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi.....	92
Lampiran 12 : Surat Keterangan Hasil Plagiarisme.....	93
Lampiran 13 : Hasil Turnitin Artikel Jurnal.....	95
Lampiran 14 : LOA Artikel Jurnal.....	96
Lampiran 15 : Daftar Ujian Lisan.....	97
Lampiran 16 : Sertifikat <i>Library Class</i>	98
Lampiran 17 : Perjanjian Kredit 719/BPR PORONG IDAMAN/VII/2020.....	99
Lampiran 18 : Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan.....	102
Lampiran 19 : Surat Pengantar Penelitian Skripsi di BPR Porong Idaman.....	108
Lampiran 20 : Hasil Wawancara <i>Staff Marketing</i> BPR Porong Idaman.....	109
Lampiran 21 : Hasil Wawancara Direktur Utama BPR Porong Idaman.....	113
Lampiran 22 : Dokumentasi bersama <i>staff marketing</i> BPR Porong Idaman.....	116
Lampiran 23 : Dokumentasi bersama direktur utama BPR Porong Idaman.....	117
Lampiran 17 : Lembar Revisi Dosen Penguji 1.....	118
Lampiran 18 : Lembar Revisi Dosen Penguji 2.....	119
Lampiran 19 : Lembar Revisi Dosen Penguji 3.....	120

DAFTAR SINGKATAN

NO	SINGKATAN	KEPANJANGAN
1	APHT	Akta Pemberian Hak Tanggungan
2	PATRBP	Peraturan Menteri Badan Pertanahan Nasional
3	KUHAPerdata	Kitab Undang Undang Hukum Perdata
4	BPR	Bank Perkreditan Rakyat
5	BP	Badan Pertanahan Nasional
6	UU	Undang Undang
7	UUHT	Undang Undang Hak Tanggungan
8	PBI	Peraturan Bank Indonesia
9	SHT	Sertifikat Hak Tanggungan
10	UUPPSK	Undang Undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan
11	BI	Bank Indonesia