

PENULISAN HUKUM / SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KEMITRAAN PINJAM MEMINJAM
UANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
ANTARA PT. MADU BARU DENGAN PETANI TEBU**

(Studi Kasus di PT. Madu Baru Yogyakarta)



Disusun oleh :

FITRI HERTATI SIMATUPANG

NPM : 06 05 09349
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Fakultas Hukum
2010

PENULISAN HUKUM / SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KEMITRAAN PINJAM MEMINJAM
UANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
ANTARA PT. MADU BARU DENGAN PETANI TEBU**

(Studi Kasus di PT. Madu Baru Yogyakarta)



Disusun oleh :

FITRI HERTATI SIMATUPANG

NPM : 06 05 09349
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Fakultas Hukum
2010

HALAMAN PERSETUJUAN

PELAKSANAAN PERJANJIAN KEMITRAAN PINJAM MEMINJAM UANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH ANTARA PT. MADU BARU DENGAN PETANI TEBU

(Studi Kasus di PT. Madu Baru Yogyakarta)



Diajukan oleh :

FITRI HERTATI SIMATUPANG

NPM : 06 05 09349
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

**Telah disetujui
Oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 24 November 2010**

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read "N. Budi Arianto W.", is written over the text of the supervisor's name.

N. Budi Arianto W., S. H. M. Hum

HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan tim pengujian Penulisan Hukum/Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 11 November 2010
Tempat : Ruang Lantai 2

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta

Susunan Tim Penguji :

Ketua : Iswantiningsih., SH., MS.
Sekretaris : Imma Indra Dewi W., SH., M.Hum.
Anggota : N. Budi Arianto Wijaya., SH., M.Hum.

Tanda Tangan



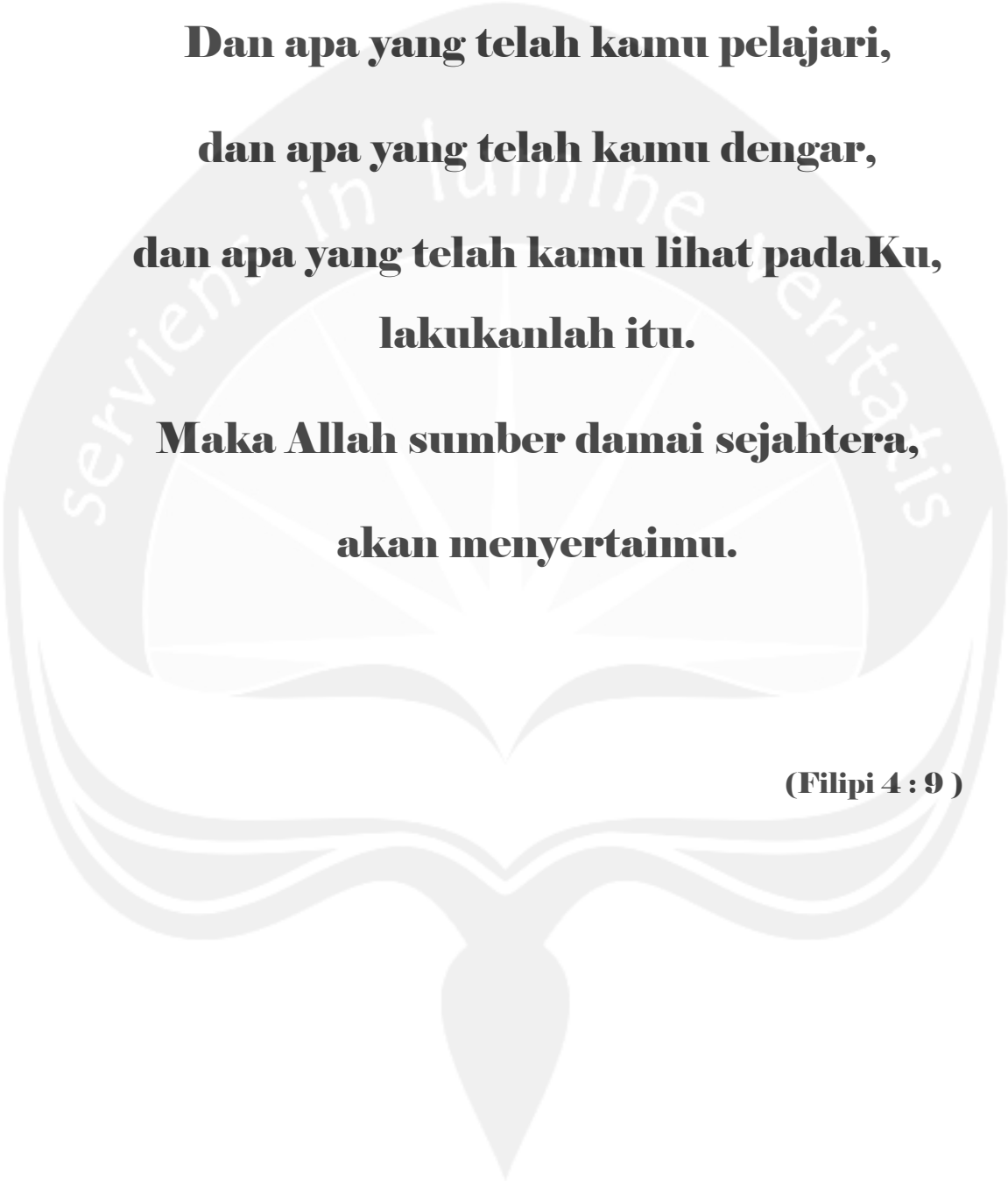
Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti., SH., M.Hum.



**Dan apa yang telah kamu pelajari,
dan apa yang telah kamu dengar,
dan apa yang telah kamu lihat padaKu,
lakukanlah itu.**

**Maka Allah sumber damai sejahtera,
akan menyertaimu.**

(Filipi 4 : 9)



Skripsi ini ku persembahkan untuk:

*Tuhan Yesus Kristus
Bapak Edward S. dan Mama Nurmawati P.
Kakak Luciana, Abang Yorif, Adik Nelif
Yuda Wira Atmaja
Teman-teman*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini yang berjudul PELAKSANAAN PERJANJIAN KEMITRAAN PINJAMAN MEMINJAM UANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN HAK ATAS TANAH ANTARA PT. MADU BARU DENGAN PETANI TEBU (Studi Kasus di PT. Madu Baru Yogyakarta). Penulisan hukum ini merupakan tugas akhir mahasiswa sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Keberhasilan penulisan ini berkat Tuhan Yesus dan doa dari beberapa pihak yang selalu mendukung, memberi kritik, saran, bantuan serta arahan kepada Penulis dan untuk itu Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Dosen Pembimbing Skripsi atau Penulisan Hukum Penulis, Bapak N. Budi Arianto W., SH., M.Hum, yang telah sabar membimbing, memberikan semangat dan motivasi yang tidak henti kepada Penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum ini.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti., SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, terima kasih untuk dedikasinya selama Penulis menempuh masa perkuliahan.
4. Bapak Edi, selaku Direktur Pimpinan PT. Madu Baru Yogyakarta yang membantu Penulis dalam mengarahkan Penulisan Hukum ini.

5. Bapak Nugroho selaku Staff Direktur dan Bapak Fauzi selaku Legal Officer PT. Madu Baru Yogyakarta sebagai responden dari Penulisan Hukum ini.
6. Kedua orang tua Penulis, Ayahanda tersayang Edward Simatupang dan Ibunda tercinta Nurmawati Panjaitan, dengan pengorbanan baik moral maupun materiil, kesabaran dan yang selalu menguatkan Penulis di dalam doa-doanya sehingga mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Kakak Luciana Valentina Simatupang, abang Yorif Khismar Simatupang dan adik Nelif Mike Simatupang., terima kasih untuk doa dan dukungan kepada penulis
8. Yuda Wira Atmaja, yang memberikan doa dan dukungan yang luar biasa yang selalu menambah semangat Penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum ini. Cepat nyusul yah!
9. Bapak Ir. Agus beserta keluarga yang membantu dan memberikan dukungan kepada Penulis.
10. Semua teman-teman Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta khususnya teman angkatan 2006 Agatha, Ester, Valen, Fanny, Lia, Henny, Mas Bayu, Mas Yohan, Ricky, Agung, Corintian, Nugroho, Bintang, Wisnu, Angga, Dion, Hendrik, yang menemaniku dari awal perkuliahan, semua teman-teman Kampus dan Teman-teman KKN yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu Penulis ucapkan terima kasih.
11. Teman-teman kecilku khususnya Merry Jhony, Fenny Situmorang, Meri Sambuari, Meli, Mulya, Yeni, Agustina Banne.

12. Teman-teman Kost Edelwais, Ibu Tuti (Ibu Kost) dan Bapak Yono (Bapak Kost).
13. Semua pihak yang terkait yang telah memberikan dukungan dan doa kepada Penulis dalam menyelesaikan Penulian Hukum ini, Penulis ucapkan terima kasih banyak dan Tuhan memberkati.

Penulis menyadari Penulisan Hukum ini masih jauh dari sempurna dan masih memiliki banyak kekurangan untuk itu Penulis mengharapkan kritik, saran, dan dukungan yang sifatnya membangun agar dapat bermanfaat bagi kemajuan ilmu pengetahuan khususnya Ilmu Ekonomi dan Bisnis. Penulis berterima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam Penulisan Hukum ini dan Tuhan Yesus Memberkati.

Yogyakarta, 25 Oktober 2010

Penulis

ABSTRACT

This thesis is entitled Implementation of the Partnership Agreement and Borrowing Money With Mortgage Guarantee to Land Between the PT. Madu Baru and Sugar Cane Farmers (Case Study PT. Madu Baru Yogyakarta), aims to determine solving problems (default) in the partnership agreement to borrow money by mortgage guarantee that is not registered at the PT. Madu Baru Yogyakarta. The result aims to provide an understanding that support for the legal department of economics and business.

The research is empirical legal research in accordance with the existing realities in society and using induction reasoning, the results of empirical legal research is a social fact. Social facts and the source of the data obtained by direct interview to the respondent in the PT. Madu Baru. The author used qualitative descriptive method which systematic understanding, combining and examining collected data, which eventually will lead to a conclusion.

The authors conclude for repayment of debt settlement case the debtor defaults because no registration of the mortgage, the mortgage was not born, and all legal aspects relating to the mortgage can not be enforced in this agreement. And the land is seen as a guarantee of general surety, as defined in Article 1131 KUH Perdata (civil law).

Keywords: Agreements, Partnerships, Lending and borrowing, debtor defaults, guarantee land rights.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Balakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Batasan Konsep	9
G. Metode Penelitian.....	12
H. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kemitraan Pinjam Meminjan Uang	
1. Tinjauan Tentang Perjanjian	

a.	Pengertian perjanjian	17
b.	Asas-asas hukum perjanjian	19
c.	Syarat sahnya perjanjian	23
d.	Unsur-unsur perjanjian	27
e.	Wanprestasi	27
f.	Berakhirnya perjanjian	29
2.	Tinjauan Umum Tentang Kemitraan	
a.	Pengertian kemitraan	30
b.	Tujuan dan syarat kemitraan	32
3.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pinjam Meminjam Uang	
a.	Pengertian perjanjian pinjam-meminjam uang.....	33
b.	Subyek dan obyek perjanjian pinjam-meminjam uang	34
c.	Resiko dalam perjanjian pinjam-meminjam uang.....	35
d.	Kewajiban pihak dalam perjanjian pinjam-meminjam uang.....	36
e.	Fungsi perjanjian pinjam-meminjam uang.....	37
B.	Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah	
1.	Tinjauan Umum Tentang Jaminan	
a.	Pengertian jaminan	38
b.	Sifat jaminan.....	39
c.	Fungsi jaminan	40
2.	Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah	
a.	Pengertian jaminan hak tanggungan atas tanah.....	41
b.	Obyek dan subyek tanggungan atas tanah.....	42

c.	Pendaftaran hak tanggungan atas tanah.....	43
d.	Hapusnya jaminan hak tanggungan atas tanah.....	45
e.	Eksekusi jaminan hak tanggungan atas Tanah	46
C.	Pelaksanaan Perjanjian Kemitraan Pinjaman Uang Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Antara PT. Madu Baru Dengan Petani Tebu	
1.	Gambaran umum tentang sejarah PT. Madu Baru Yogyakarta	48
2.	Pelaksanaan Perjanjian Pinjam Meminjam Uang di PT. Madu Baru	
a.	Subyek perjanjian pinjam-meminjam uang.....	51
b.	Obyek perjanjian pinjam-meminjam uang	52
c.	Jenis-jenis perjanjian pinjam-meminjam uang.....	52
d.	Jangka waktu pelaksanaan pinjam-meminjam uang	55
e.	Bentuk perjanjian pinjam-meminjam uang	55
3.	Pelaksanaan Perjanjian Kemitraan Pinjaman Meminjam Uang Dengan Jaminan Hak Tanggungan Antara PT. Madu Baru Dengan Petani Tebu	56
4.	Analisa Penyelesaian Masalah (wanprestasi) Dalam Perjanjian Kemitraan Pinjaman Uang Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Tidak Didaftarkan di PT. Madu Baru Yogyakarta	60
BAB III PENUTUP		
A.	Kesimpulan.....	68
B.	Saran.....	69

DAFTAR PUSTAKA

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini Penulis Menyatakan bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini merupakan hasil karya Penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum / Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka Penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 25 Oktober 2010

Yang menyatakan,

Fitri Hertati Simatupang